

PLAN ESTRATÉGICO DE VIVIENDA



PARA LA CIUDAD DE VALÈNCIA 2017-2021



**AJUNTAMENT
DE VALÈNCIA**



vivienda

Plan Estratégico de Vivienda
para la ciudad de Valencia
2017-2021



**AJUNTAMENT
DE VALÈNCIA**



Plan Estratégico de Vivienda para la ciudad de València 2017-2021

Ayuntamiento de València

Servicio de Vivienda

Edificio Tabacalera
Calle Amadeo de Saboya, 11
46010 Valencia

Equipo de redacción:

Max Gigling
Iker San Román
Dolors Clavell
Carles Gascó
Javier Canales

Contenido

1. Introducción	15
1.1. Visión y Misión del Plan Estratégico	15
1.2. Presentación del documento.....	17
1.2.1. Presentación de la Parte I. Análisis y diagnóstico.....	18
1.2.2. Presentación de la Parte II. Plan Estratégico	19
1.3. Notas sobre las fuentes consultadas	20
 PARTE I. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO	23
 2. Viviendas: tipologías y características	25
2.1. Distritos y Barrios del término municipal de Valencia.....	26
2.2. Características del parque de viviendas de la ciudad de Valencia	30
2.2.1. Bienes inmuebles	30
2.2.2. Viviendas. Periodo de construcción y superficie.	33
2.2.3. Ascensor y accesibilidad	39
2.2.4. Estado de conservación.....	42
2.3. Análisis de la oferta de vivienda	46
2.3.1. Oferta de viviendas en alquiler en el mercado libre	46
2.3.2. Oferta de viviendas en venta en el mercado libre	49
2.3.3. Análisis de las viviendas principales, secundarias y vacías.....	52

2.3.4.	Análisis de las viviendas potencialmente vacías a partir de los datos de suministro de agua	59
2.4.	Análisis de la situación habitacional por representantes de la administración y personas expertas.....	63
2.4.1.	Concejalías de Igualdad y Políticas Inclusivas, y de Inserción Socio-Laboral.....	63
2.4.2.	Servicios Sociales generales del Ayuntamiento de Valencia	65
2.4.3.	Servicio de Patrimonio del Ayuntamiento de Valencia	67
2.4.4.	Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Valencia	70
2.4.5.	Asesor de urbanismo y vivienda de la Alcaldía.....	73
2.4.6.	Servicio de Licencias del Ayuntamiento de Valencia.....	74
2.4.7.	Empresa municipal de vivienda AUMSA.....	78
2.4.8.	Sociedad pública Plan Cabanyal-Canyamelar.....	81
2.4.9.	Entidad de Infraestructuras de la Generalitat Valenciana (EIGE).....	86
2.4.10.	Instituto Valenciano de la Edificación (IVE).....	87
2.4.11.	Servicio de Rehabilitación, Dirección General de Vivienda, Generalitat Valenciana	89
2.4.12.	Servicio de Coordinación de la Dirección General de Vivienda, Generalitat Valenciana	91
2.4.13.	Dirección de la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Valencia.....	92
2.4.14.	Sección Economía de la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Valencia	94
3.	Personas y hogares	97
3.1.	La población de la ciudad de Valencia	97
3.1.1.	Distribución de la población	98
3.1.2.	Evolución de la población.....	103
3.1.3.	Evolución natural y migratoria de la ciudad	104
3.1.4.	Evolución del número de hogares	106
3.1.5.	Población de los pueblos y población diseminada	110
3.1.6.	Origen de la población residente	111
3.1.7.	Población por edades y población mayor	114
3.2.	Análisis de la situación habitacional por representantes de usuarias y usuarios	118
3.2.1.	Plataforma de Afectados por la Hipoteca de la ciudad de València (PAH).....	118
3.2.2.	Asociación vecinal Benicalap	121
3.2.3.	Asociación del colectivo gitano del Cabayal	122
3.2.4.	Estrategia Va Cabanyal	125
3.2.5.	Proceso participativo Benimaclet.....	129
3.2.6.	Asociación vecinal Natzaret.....	130
3.2.7.	Proceso participativo Natzaret	133
3.2.8.	Asociación vecinal Patraix	134
3.2.9.	Asociación vecinal Orriols.....	134
3.2.10.	Proceso participativo Orriols	136
3.2.11.	Asociación vecinal Russafa	137
3.2.12.	Asociación Per l'Horta	139

3.2.13.	Servicio de información y mediación en vivienda del Ayuntamiento	140
3.3.	Análisis de las necesidades y la demanda de vivienda adecuada	142
3.3.1.	Tipología de hogares	142
3.3.2.	Nivel de empleo.....	143
3.3.3.	Ingresos	148
3.3.4.	Régimen de tenencia	151
3.3.5.	Migración y demanda de vivienda	154
3.3.6.	Población vinculada.....	156
3.3.7.	Zonas con un alto nivel de contaminación acústica	159
3.4.	Áreas vulnerables	162
3.5.	Los hogares inquilinos, un colectivo vulnerable	168
3.5.1.	La situación de los hogares inquilinos en otros países	169
3.5.2.	La limitación de la utilidad de las ayudas al hogar inquilino derivadas de la falta de seguridad de tenencia	170
3.5.3.	Ayudas a la rehabilitación y hogares inquilinos.....	171
4.	Oferta, demanda y necesidades habitacionales.....	173
4.1.	Previsión de la evolución de la demanda de vivienda habitual.....	174
4.1.1.	El número de hogares como único determinante de las necesidades de viviendas principales	174
4.1.2.	Análisis de las necesidades de vivienda en base al Estudio de demanda de vivienda.	175
4.1.3.	Análisis de las necesidades de vivienda en base a la progresión demográfica pasada	176
4.1.4.	Análisis de las necesidades de vivienda en base a las proyecciones del INE.....	176
4.1.5.	Previsión de un crecimiento cero del número de viviendas principales	178
4.2.	Demanda de espacio residencial para otros usos	179
4.3.	Síntesis de temáticas centrales en los encuentros.....	180
4.4.	Cuadro de debilidades, amenazas, fortalezas y oportunidades	184
	PARTE II. PLAN ESTRATÉGICO	185
5.	El Plan Estratégico de Vivienda para la ciudad de València 2017-2021	187
5.1.	Resumen ejecutivo de las líneas estratégicas del Plan.....	188

Estrategia 1. Crear unos procedimientos integrados de atención a la demanda, adjudicación y gestión de los recursos habitacionales	192
Procedimiento de tramitación inclusiva de las demandas, gestión coordinada y atribución consensuada de los recursos	193
Definición de la demanda prioritaria en un contexto de escasez de medios	196
Igualdad en el acceso a los recursos habitacionales y ayudas públicas	196
Objetivo 1.1. Crear una Comisión Municipal de Vivienda	199
Acción 1.1.1. Diseñar el funcionamiento de la Comisión Municipal de Vivienda	199
Acción 1.1.2. Aprobar por el órgano competente la creación de la Comisión Municipal de Vivienda	200
Objetivo 1.2. Crear el registro permanente de demandantes de vivienda asequible	201
Acción 1.2.1. Diseñar el Registro municipal de demandantes de vivienda asequible	201
Acción 1.2.2. Constituir el Registro municipal de demandantes de vivienda asequible	203
Acción 1.2.3. Crear el formulario unificado de solicitud de inscripción en el Registro municipal de demandantes de vivienda	203
Acción 1.2.4. Definir los procedimientos de publicidad activa para alcanzar la inscripción del mayor número de personas y hogares con derecho en el Registro	204
Acción 1.2.5. Realizar la explotación estadística de los datos del Registro de demandantes	204
Objetivo 1.3. Articular los procedimientos de adjudicación de viviendas y ayudas	206
Acción 1.3.1. Diseñar el Registro municipal de oferta de recursos habitacionales	207
Acción 1.3.2. Elaborar los procedimientos de baremación y adjudicación	209
Acción 1.3.3. Definir los criterios de baremación que garantizan la igualdad y evitan la discriminación de los hogares por su tamaño, composición o régimen de tenencia	211
Acción 1.3.4. Definir las características individuales y colectivas incluidas en el proceso de baremación, así como su puntuación relativa	214
Acción 1.3.5. Regular los procedimientos de baremación y adjudicación de los recursos habitacionales del Registro de oferta	216
Acción 1.3.6. Habilitar el Registro de oferta como fuente de información sobre viviendas asequibles y ayudas no gestionadas por el Ayuntamiento	216
Objetivo 1.4. Establecer los procedimientos de atención a las personas usuarias y las viviendas del parque municipal	217
Acción 1.4.1. Definir un sistema de gestión sostenible de las viviendas en uso bajo la responsabilidad del Ayuntamiento	217
Acción 1.4.2. Adecuar los sistemas de precios de alquiler a la situación económica de las familias	219
Acción 1.4.3. Establecer protocolos de coordinación para definir las necesidades de acompañamiento de unidades de convivencia de atención preferente	220
Acción 1.4.4. Diseñar los itinerarios y criterios de rotación del parque gestionado por el Ayuntamiento de Valencia	220
Acción 1.4.5. Planificar los procedimientos de atención y resolución de reclamaciones de los usuarios y las usuarias del parque público de vivienda	221

Acción 1.4.6. Implementar los procedimientos de inspección y prevención de infracciones en el parque público de vivienda	222
Acción 1.4.7. Constituir Juntas administradoras en todas las comunidades de hogares usuarios del parque público en alquiler	222

Estrategia 2. Responder a las situaciones de emergencia habitacional y pobreza energética..... 223

Elementos fundamentales de la atención a personas en situación de emergencia habitacional	224
Objetivo 2.1. Definir las situaciones de emergencia habitacional que son objeto de protección pública	231
Acción 2.1.1. Establecer los supuestos en los que el Ayuntamiento va a prestar atención, asesoramiento y ayuda.....	235
Acción 2.1.2. Articular los procedimientos de coordinación, atención y derivación de personas en proceso de emergencia habitacional	235
Objetivo 2.2. Articular los recursos públicos con los que se va a atender a las personas en situación de emergencia habitacional	236
Acción 2.2.1. Dotar de recursos suficientes la Oficina de información y atención en materia de vivienda	236
Acción 2.2.2. Establecer el procedimiento de asesoramiento e intermediación en casos ejecuciones hipotecarias y desahucios.....	236
Acción 2.2.3. Dotar presupuestariamente ayudas económicas específicas a las personas o familias en situación de exclusión social o emergencia habitacional	238
Objetivo 2.3. Desarrollar la prevención y asistencia en situaciones de pobreza energética	239
Acción 2.3.1. Establecer los supuestos de pobreza energética en los que el Ayuntamiento considera necesario intervenir	239
Acción 2.3.2. Dotar presupuestariamente ayudas para paliar los efectos de la pobreza energética.....	240
Acción 2.3.3. Implantar los procedimientos necesarios para desarrollar lo previsto en la <i>Ley por la Función Social de la Vivienda</i> y la <i>Ley para paliar y reducir la pobreza energética en la Comunitat Valenciana</i>	241
Objetivo 2.4. Crear los procedimientos necesarios para actuar como entidad colaboradora y subsidiaria de la Generalitat en la aplicación de la Ley por la Función Social de la vivienda	243
Acción 2.4.1. Coordinar con la Generalitat las características de la demanda a atender y los instrumentos de registro de las solicitudes.....	243
Acción 2.4.2. Establecer servicios de mediación para atender a personas privadas de su vivienda	244
Acción 2.4.3. Tramitar el pago de alquileres y ayudas para paliar la pobreza energética dirigidas a colectivos en riesgo de exclusión	245

Acción 2.4.4. Tramitar las ayudas al alquiler y prestaciones de urgencia para las personas y unidades de convivencia que el coste de la vivienda puede situar en riesgo de exclusión social residencial	246
Objetivo 2.5. Desarrollar herramientas subsidiarias para garantizar una vivienda digna y adecuada, en situación de déficit de oferta de alojamientos o viviendas asequibles	247
Acción 2.5.1. Realizar convocatorias de ayudas al alquiler	250

Estrategia 3. Incrementar la oferta de vivienda protegida y asequible en la ciudad de València..... 251

Objetivo 3.1. Cuantificar la oferta de vivienda con la que se va a atender a los demandantes de vivienda.....	255
Acción 3.1.1. Cuantificar la oferta de vivienda de protección pública susceptible de iniciación.....	258
Acción 3.1.2. Delimitar los sectores y ámbitos de desarrollo preferente susceptibles de acoger vivienda protegida y asequible	258
Acción 3.1.3. Desarrollar un censo de viviendas deshabitadas y viviendas infrautilizadas susceptibles de ser cedidas a programas públicos de fomento del alquiler asequible	259
Acción 3.1.4. Actualizar la situación del registro de solares sin edificar	260
Objetivo 3.2. Incrementar la dotación y mejorar la gestión del parque público en alquiler	263
Acción 3.2.1. Determinar los suelos susceptibles de actuaciones de promoción pública por parte del Ayuntamiento de València, preferentemente en régimen de alquiler.....	265
Acción 3.2.2. Asignar los objetivos de promoción pública y las dotaciones presupuestarias necesarias para iniciar las promociones	269
Acción 3.2.3. Proceder a la reforma, adecuación o rehabilitación de las viviendas del parque público que se encuentren desocupadas por su estado de conservación.....	270
Acción 3.2.4. Adquirir viviendas en ofertas pública de compra	270
Acción 3.2.5. Conveniar la cesión de viviendas para su incorporación al parque público municipal	271
Objetivo 3.3. Crear el programa de movilización de la vivienda deshabitada hacia el alquiler asequible.....	273
Acción 3.3.1. Detectar las zonas y barrios con mayor presencia de vivienda desocupada o infrautilizada.....	276
Acción 3.3.2. Aprobar el marco jurídico que regule el programa	276
Acción 3.3.3. Conveniar con profesionales de la mediación inmobiliaria la participación en el programa	277
Objetivo 3.4. Fomentar fórmulas de autopromoción colectiva de vivienda	278

Acción 3.4.1. Inventariar los suelos y edificios municipales aptos para su cesión a cooperativas o entidades sin ánimo de lucro, que desarrollen el modelo de cesión de uso	279
Acción 3.4.2. Regular los requisitos de las entidades que quieran acceder a los suelos y edificios, priorizando los proyectos que garantizan un retorno social de la inversión pública	280
Acción 3.4.3. Definir un programa municipal de fomento de cooperativas de viviendas accesibles en alquiler.....	280
Acción 3.4.4. Presupuestar las líneas municipales de fomento del acceso colectivo a la vivienda (ayudas a la promoción, asesoramiento técnico...)	282
Objetivo 3.5. Estudiar de fórmulas alternativas de acceso a la vivienda.....	283
Acción 3.5.1. Detectar oportunidades de edificación o rehabilitación en suelos o edificios de carácter equipamental, a fin de promover alojamientos dotacionales	285
Acción 3.5.2. Analizar la implantación de programas de vivienda compartida	285
Acción 3.5.3. Estudiar la viabilidad jurídica y económica de las propiedades compartidas.....	286
Acción 3.5.4. Diseñar una actuación de masovería urbana	287
Estrategia 4. Rehabilitar, regenerar y renovar la ciudad de Valencia.....	289
Objetivo 4.1. Analizar el marco normativo local para incentivar las actuaciones de rehabilitación del parque existente.....	293
Acción 4.1.1. Estudiar los cambios normativos o de procedimiento más adecuados para incentivar las actuaciones de rehabilitación por parte de comunidades de propietarios	294
Acción 4.1.2. Analizar las posibilidades de actuación del Ayuntamiento como Agente Rehabilitador	295
Acción 4.1.3. Diagnosticar las posibilidades de generación de empleo mediante las actuaciones de rehabilitación.....	295
Objetivo 4.2. Detectar las distintas tipologías edificatorias con necesidades de rehabilitación o adecuación.....	296
Acción 4.2.1. Actualizar el mapa de infravivienda del municipio.....	296
Acción 4.2.2. Generar el mapa con los edificios que deberán presentar el informe de evaluación en los próximos años.....	297
Acción 4.2.3. Actualizar el inventario de edificaciones con necesidades de mejora de la accesibilidad	297
Acción 4.2.4. Inventariar de las viviendas con problemas de ruido excesivo	298
Objetivo 4.3. Consignar presupuestariamente las ayudas a la rehabilitación.....	299
Acción 4.3.1. Determinar las actuaciones susceptibles de promoción prioritaria	299
Acción 4.3.2. Redactar las bases de convocatoria de las ayudas municipales.....	300
Objetivo 4.4. Delimitar las zonas urbanas degradadas y los programas de intervención socio-urbanística necesarios	301

Acción 4.4.1. Realizar los diagnósticos socio-urbanísticos de los barrios o zonas detectadas como vulnerables	303
Objetivo 4.5. Vincular las políticas de rehabilitación con la reducción de emisiones	304
Acción 4.5.1. Establecer los objetivos cuantitativos de ahorro energético y reducción de emisiones a conseguir por la ciudad de València mediante actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas	305
Estrategia 5. Promover la proximidad y participación ciudadana	307
Objetivo 5.1. Consolidar y ampliar los canales y mecanismos de información y atención a la ciudadanía en temas de vivienda	309
Acción 5.1.1. Coordinar los puntos de información ciudadana especializados en materia de vivienda mediante las cartas de servicios	309
Acción 5.1.2. Consolidar y desarrollar la disponibilidad de la información en materia de vivienda en la web municipal	310
Objetivo 5.2. Promover y facilitar procesos de participación e implicación ciudadana.	311
Acción 5.2.1. Determinar la modalidad de participación del tercer sector en la Comisión Municipal de Vivienda	311
Acción 5.2.2. Poner en marcha el proceso de elaboración colectiva de los procedimientos asociados a la Estrategia 1	311
Acción 5.2.3. Fomentar el aprovechamiento de la capacidad de autoorganización de la ciudadanía para la provisión de vivienda asequible	312
Estrategia 6. Realizar el seguimiento, la evaluación y la difusión del Plan Estratégico	313
Objetivo 6.1. Articular los procedimientos de seguimiento, evaluación y gestión de cambios del Plan Estratégico de Vivienda para la ciudad de Valencia	314
Acción 6.1.1. Constituir y regular una Mesa de Seguimiento y Evaluación del Plan Estratégico	314
Acción 6.1.2. Realizar un balance periódico del grado de ejecución del Plan Estratégico	314
Acción 6.1.3. Realizar el informe de evaluación final del Plan Estratégico	315
Objetivo 6.2. Establecer el sistema de difusión pública de la información existente en materia de ejecución del Plan Estratégico	317
Acción 6.2.1. Articular la difusión pública de la información de ejecución del Plan Estratégico	317
6. Dotación presupuestaria, indicadores y cronograma	319
6.1. Líneas presupuestarias específicas	319
6.1.1. Líneas presupuestarias específicas	320
6.1.2. Notas sobre las líneas presupuestarias específicas	321
6.2. Objetivos cuantitativos	323
6.3. Indicadores de seguimiento	324

6.3.1.	Estrategia 1. Crear unos procedimientos integrados de atención a la demanda, adjudicación y gestión de los recursos habitacionales.....	324
6.3.2.	Estrategia 2. Responder a las situaciones de emergencia habitacional y pobreza energética.....	327
6.3.3.	Estrategia 3. Incrementar la oferta de vivienda protegida y asequible en la ciudad de Valencia.....	329
6.3.4.	Estrategia 4. Rehabilitar, regenerar y renovar la ciudad de Valencia	332
6.3.5.	Estrategia 5. Promover la proximidad y participación ciudadana	334
6.3.6.	Estrategia 6. Realizar el seguimiento, la evaluación y la difusión del Plan Estratégico	335
6.4.	Cronograma	336

ANEXOS 341

Anexo 1. Medidas de la *Ley por la Función Social de la Vivienda* y competencias municipales 343

Anexo 2. Descripción técnica de los encuentros realizados..... 349

Anexo 3. Procedimiento operativo de elaboración colectiva de los procedimientos asociados a la Estrategia 1 353

6.4.1.	El procedimiento de Red Experta Abierta	353
6.4.2.	Contenido inicial de la herramienta	354

Anexo 4. Suelos de naturaleza patrimonial aptos para edificación residencial 367

Anexo 5. Documento Resumen del Plan Estratégico de Vivienda para la ciudad de Valencia..... 399

1. INTRODUCCIÓN

El Plan Estratégico de Vivienda de València constituye el instrumento de planificación que recoge el conjunto de propuestas y compromisos asumidos por el Ayuntamiento de València en materia de vivienda, a ejecutar en el periodo 2017-2021.

Con el Plan se cumple el compromiso asumido por el Gobierno municipal en el Acuerdo de la Nau¹, de desarrollar un plan de vivienda municipal. Este compromiso aparece en la segunda de las 36 medidas pactadas, junto con las medidas para responder a las situaciones de emergencia habitacional y pobreza energética.

1.1. VISIÓN Y MISIÓN DEL PLAN ESTRATÉGICO

El periodo temporal en el cual el Plan aspira a ser desarrollado está marcado por un cambio en la tendencia de las políticas públicas de vivienda. Frente a un planteamiento tradicional de la vivienda, como elemento de carácter residencial integrado en el planeamiento del desarrollo urbanístico, se ha pasado al protagonismo de su función social, como instrumento de cohesión que permite garantizar de manera efectiva el derecho a la vivienda.

De igual manera, y en cuanto al protagonismo que las administraciones públicas deben tener respecto a la provisión de vivienda, se ha pasado de su papel exclusivo como promotores de vivienda de protección pública, a tener que responder a una demanda ciudadana de mayor intervención para corregir determinados efectos derivados del mercado libre, en particular, la

¹ Acuerdo de gobierno de la Nau, “36 medidas para el cambio de la ciudad de Valencia”. <http://gobiernoabierto.valencia.es/wp-content/uploads/2016/07/1-Acuerdo-de-La-Nau-y-foto.pdf>

pérdida de sus hogares por parte de miles de familias, tanto en alquiler como en propiedad, el incremento de los precios de alquiler que dificulta el acceso a la vivienda a las personas que más lo necesitan y, en paralelo, la existencia de un amplio parque de viviendas desocupadas. Por esta razón, el Plan Estratégico de Vivienda tiene que ofrecer, ante todo, vías actuación concretas para dar respuesta a las situaciones y problemas que está afrontando la ciudadanía.

Además, tras la entrada en vigor de la *Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la Función Social de la Vivienda de la Comunitat Valenciana*², se instaura la obligación administrativa de desarrollar los instrumentos y herramientas que contribuyan a hacer efectivo el derecho a una vivienda asequible, digna y adecuada para toda persona con vecindad administrativa en cada municipio valenciano. Ello hace que toda planificación local en este ámbito tenga que estar necesariamente alineada con dicha norma de rango autonómico, procurando que las distintas líneas estratégicas, objetivos y acciones se coordinen y complementen respecto a los preceptos legales.

De igual modo, el Plan Estratégico tiene que ofrecer respuestas innovadoras a las circunstancias concretas de la situación habitacional en la ciudad de València. Este enfoque, que se sustenta en los resultados del análisis y diagnóstico, se manifiesta en particular a través la introducción de nuevas fórmulas y herramientas de gestión tanto dentro del Ayuntamiento, en forma de mayor protagonismo, cooperación y coordinación entre los distintos servicios municipales, como respecto a la ciudadanía, al aproximarse más a los vecinos y vecinas de la ciudad, en su doble condición de perceptores de las medidas desarrolladas y de sujetos con derecho a participación.

La perspectiva de planificación estratégica resulta particularmente útil y necesaria cada vez que una organización compleja empieza una nueva etapa o trabaja en una nueva dirección, como es el caso actual del Ayuntamiento de València. En este sentido, el Plan aspira a servir de instrumento práctico para sumar en torno a los mismos objetivos a responsables políticos, personal técnico municipal, agentes públicos y privados que operan en el sector de la vivienda y tercer sector social³.

La planificación estratégica consiste en la definición de un conjunto acciones coherentes permitiendo alcanzar una visión. Como consecuencia de todo lo anterior, la **visión** del Plan Estratégico de Vivienda para la ciudad de València 2017-2021 –y aunque, en razón de la naturaleza compleja y polifacética de la temática de la vivienda, el planteamiento sin duda la desborda – se puede resumir como:

La vivienda es un derecho.

² *Ley 2/2017, de 3 de febrero, de la Generalitat, por la Función Social de la Vivienda de la Comunitat Valenciana.*

³ Por *tercer sector* se entiende el conjunto de entidades privadas sin afán de lucro (asociaciones, fundaciones, etc.), y en particular las que trabajan por la inclusión y la cohesión social, con especial atención a los colectivos más vulnerables de la sociedad.

De esta visión deriva la siguiente **misión**:

Mejorar progresivamente la respuesta a las necesidades habitacionales no satisfechas de la ciudadanía en la ciudad de València, con vistas a hacer efectivo el derecho a una vivienda asequible, digna y adecuada, por medio de una mejora cuantitativa y cualitativa de los recursos habitacionales disponibles, y su uso eficiente y equitativo.

De la misión derivan, a su vez, un conjunto de objetivos específicos que presidieron la elaboración del Plan:

- Analizar la situación habitacional en la ciudad de València.
- Recondicionar las respuestas a las situaciones de emergencia habitacional, incluyéndolas progresivamente en un marco de actuación global.
- Aumentar progresivamente el nivel de los recursos disponibles, para acercarlas al nivel de las necesidades habitacionales no satisfechas.
- Asegurar el mantenimiento de la calidad de las viviendas situadas en el término municipal.
- Optimizar el uso de los recursos disponibles, con vistas a maximizar el efecto de mejora de la situación habitacional en la ciudad de València.
- Replantar las políticas de vivienda desde una perspectiva de justicia social y reparto de los recursos disponibles en función de criterios de necesidad, equidad y transparencia.
- Situar València como una ciudad pionera en políticas de vivienda, con la introducción buenas prácticas de otras ciudades españolas y extranjeras, y la puesta en marcha de iniciativas innovadoras.

El resultado del proceso de planificación estratégica es el presente Plan Estratégico de Vivienda para la ciudad de València. Recoge, en su primera parte, los resultados del análisis y diagnóstico de la situación habitacional, y presenta, en la segunda parte, el conjunto de objetivos y acciones, organizados en seis ejes estratégicos.

1.2. PRESENTACIÓN DEL DOCUMENTO

La **Parte I** del documento está estructurada en tres bloques: Viviendas, Personas y Diagnóstico. De este modo, los dos primeros bloques siguen el modelo del examen de la oferta y la demanda. Sin embargo, después del análisis de los datos sobre las características de las viviendas, se adopta una perspectiva progresivamente centrada en las necesidades de las personas usuarias, en la que se interpreta la vivienda como un recurso para dar respuesta a estas necesidades, en vez de examinarla fuera de su contextualización como bien de uso.

Esta perspectiva se refleja igualmente en la **Parte II** del documento, que desarrolla el Plan Estratégico. En efecto, los dos primeros ejes estratégicos están centrados en la satisfacción de las necesidades de las personas y los hogares, y el tercer eje versa sobre el incremento de los recursos habitacionales. A continuación, el cuarto eje está dedicado a la conservación y el mantenimiento de parque. Los ejes 5 y 6 complementan el Plan desde las ópticas de la participación y del seguimiento. El documento se cierra con la planificación presupuestaria y cronológica, y los indicadores de seguimiento del Plan Estratégico.

1.2.1. Presentación de la Parte I. Análisis y diagnóstico

La **Parte I** del documento, –Análisis y diagnóstico– se compone de cuatro bloques.

El **primer bloque** de la Parte I del documento, –**2. Viviendas: tipologías y características**– está subdividida en cuatro capítulos: una breve definición de los distritos y barrios, el examen de las características del parque de viviendas, el análisis de la oferta de vivienda y la descripción de la situación habitacional desde la perspectiva de la administración y los expertos.

El **primer capítulo** define los barrios y distritos del término municipal.

En el **segundo capítulo**, se ofrece un análisis descriptivo de las características del parque de viviendas. Se da mayor peso a dos temas en particular, por su transcendencia para las personas: la accesibilidad de las viviendas y su estado de conservación.

El **siguiente capítulo** analiza la oferta de viviendas en los mercados tradicionales: compra y arrendamiento. A continuación, el trabajo se centra en la caracterización y cuantificación de las viviendas vacías, considerados como yacimiento de recursos habitacionales ociosos, cuya activación será uno de los elementos de este Plan.

El **cuarto y último capítulo** del primer bloque ofrece una mina de información a caballo entre la vivienda y la persona. Presenta, en forma de resúmenes sintéticos y consensuados el contenido de los encuentros mantenidos con representantes de la administración y expertos. Estos datos cualitativos, necesariamente menos estructurados que los datos cuantitativos, permiten sin embargo explorar aspectos que no se alcanzan desde una perspectiva puramente cuantitativa, y además de su utilidad como fuente de inspiración y oportunidad de abrirse a una pluralidad de perspectivas sobre el tema de la vivienda en su función de recurso habitacional.

El **segundo bloque** de la Parte I del documento –**3. Personas y hogares**– se subdivide en 5 capítulos.

El **primer capítulo** ofrece un análisis cuantitativo de la situación habitacional de la población y los hogares. El **segundo capítulo** completa el análisis con datos cualitativos sobre la situación.

El **tercer capítulo** analiza las necesidades y la demanda desde diferentes perspectivas – ingresos, régimen de tenencia, migraciones, población vinculada. Asimismo, dedica un apartado a la contaminación acústica.

El **siguiente capítulo** está dedicado a la explotación de los resultados del trabajo sobre las Áreas vulnerables de la ciudad, publicado recientemente por la Oficina de estadística del Ayuntamiento.

Por último, se dedica un **capítulo** a la situación del colectivo de inquilinos, que está representado de manera desproporcional entre los hogares con necesidades de vivienda. Se analiza la situación, así como posibles causas y soluciones, entre otros a través de la puesta en perspectiva con el contexto internacional.

El **tercer y último bloque –4. Oferta, demanda y necesidades habitacionales–** cierra la Parte I del documento con dos diagnósticos.

Por una parte, en el **capítulo 1** se comentan distintos estudios y trabajos sobre la evolución de la demanda de vivienda en la ciudad de València, y se presenta una previsión propia, basada en el análisis de los datos poblacionales presentados en el bloque anterior. También se comenta brevemente, en el **capítulo 2**, la demanda de espacio residencial para otros usos, concurrente a la demanda de vivienda habitual o principal.

A continuación, el **capítulo 3** presenta una síntesis de las temáticas centrales resultado del conjunto de encuentros mantenidos, y que deberán contemplarse en el plan estratégico.

Por último, se propone en el **capítulo 4**, un análisis DAFO de la situación de la vivienda desde la perspectiva del Ayuntamiento.

1.2.2. Presentación de la Parte II. Plan Estratégico

La **Parte II** del documento está estructurada en dos bloques. El primer bloque presenta las Estrategias, Objetivos y Acciones que forman el Plan Estratégico. El segundo bloque está dedicado a la planificación presupuestaria, los indicadores de seguimiento y el cronograma.

El **primer bloque** de la parte II del documento – **5. El Plan Estratégico de Vivienda para la ciudad de València 2017-2021** – está estructurado en seis ejes estratégicos diferenciados, que se desarrollaron de cara a consolidar una acción coordinada en materia de garantía del derecho a la vivienda en la ciudad de València. Los seis ejes estratégicos son los siguientes:

1. Crear unos procedimientos integrados de atención a la demanda, adjudicación y gestión de los recursos habitacionales

2. Responder a las situaciones de emergencia habitacional y pobreza energética
3. Incrementar la oferta de vivienda asequible en la ciudad de Valencia
4. Rehabilitar, regenerar y renovar la ciudad de Valencia
5. Promover la proximidad y participación ciudadana
6. Realizar el seguimiento, la evaluación y la difusión del Plan Estratégico

La justificación de las cuatro primeras estrategias viene derivada de las líneas de acción que sustentan la acción de todas las administraciones públicas competentes en materia de vivienda: **atención a las necesidades** (Estrategias 1 y 2), **provisión de los recursos habitacionales** que permiten dar respuesta a estas necesidades (Estrategia 3), así como **conservación y renovación** de la ciudad consolidada (Estrategia 4).

Se han desarrollado dos estrategias diferenciadas en materia de atención y garantía del derecho a la vivienda, para diferenciar las acciones destinadas a dar **respuesta a las situaciones de urgencia habitacional** (Estrategia 2), del **desarrollo de un nuevo marco operativo** (Estrategia 1). El objetivo de esta separación en dos Estrategias es de disponer del tiempo necesario para el proceso de creación del marco operativo, pero sin por ello demorar las acciones destinadas a dar respuesta a situaciones de emergencia habitacional y social.

La Estrategia 5 promueve la **proximidad y participación** ciudadana con la articulación de mecanismos de información y seguimiento, y el fomento de procedimientos y herramientas de participación.

Por último, la Estrategia 6 define los **procedimientos de seguimiento**, para difundir, actualizar, revisar y mejorar los objetivos que busca cumplir el Plan.

El **segundo bloque** de la parte II del documento – **6. Dotación presupuestaria, indicadores y cronograma** – presenta las líneas presupuestarias específicas implicadas por el Plan, así como el sistema de indicadores para el seguimiento del Plan, y el cronograma de las actuaciones.

1.3. NOTAS SOBRE LAS FUENTES CONSULTADAS

Para el desarrollo del análisis y diagnóstico, se han consultado las fuentes de datos cuantitativos disponibles sobre la situación habitacional en la ciudad de València. Además de los datos facilitados por el propio Ayuntamiento, se han consultado las múltiples fuentes existentes, como el Instituto Nacional de Estadística, el Observatorio Valenciano de la Vivienda o el Ministerio de Fomento, fuentes privadas como los distintos portales inmobiliarios, las páginas de las distintas instituciones, fuentes sobre la legislación vigente, información extranjera, etc.

Los datos presentados de las distintas fuentes son los últimos datos que han sido disponibles en el momento de la redacción del documento. Aun así, existe una **inevitable disparidad en las fechas de referencia**, debido a los distintos ritmos de actualización y publicación. Así, el Censo de Población y Viviendas del Instituto Nacional de Estadística (INE), una de las pocas fuentes con una base suficiente como para ofrecer datos fiables a nivel municipal e incluso inframunicipal, se actualiza solamente cada 10 años, datando el último de 2011. Otros datos, como las cifras de población, cuentan con una actualización anual a nivel municipal.

Muchas otras de las encuestas que se publican, no tienen una base suficiente como para permitir su desagregación a nivel municipal. De este modo, la Encuesta Continua de Hogares ofrece una desagregación máxima a nivel provincial, mientras que las encuestas de Condiciones de Vida y Población Activa ofrecen algunos datos sobre hogares y viviendas a nivel de Comunidad Autónoma o Provincia, pero en gran parte, estos datos están disponibles sólo a nivel del conjunto del territorio español.

Para completar los datos obtenidos desde las distintas fuentes de datos cuantitativos, se ha acordado asimismo una gran importancia a las **fuentes orales**. Para recoger esta información, se han realizado encuentros individuales con un amplio abanico de agentes sociales y administrativos concernidos por el plan estratégico de vivienda, así como con varios expertos en la materia. De manera general, hay por lo menos tres tipos de información que se pueden conseguir solamente por esta vía:

- Datos e información que existe de manera dispersa, y no ha sido reunida en algún informe o documento consultable.
- Información que sólo existe de manera oral, como la estructura o funcionamiento informal de una organización, que no está plasmada en ningún documento, pero determina de manera fundamental el funcionamiento de la organización⁴, por ejemplo, a través de los procedimientos habituales pero no escritos, o las colaboraciones informales entre servicios que dependen con frecuencia del contacto personal entre personas de distintos servicios.
- Información sobre la situación de la vivienda en un barrio desde el punto de vista de la persona usuaria, que no se apoya en un estudio o datos, sino en el hecho de vivirla a diario. Esta información, aunque subjetiva, permite tener acceso tanto a dimensiones formales, pero no incluidas en ningún análisis cuantitativo, como a dimensiones informales que escaparían a un estudio cuantitativo.

Los encuentros se han llevado a cabo por el equipo de redacción del *Plan Estratégico de Vivienda para la ciudad de València*, siguiendo una **metodología de investigación sociológica**.

⁴ Ver Sociología de las organizaciones, por ejemplo, la teoría de Crozier, M., Friedberg, E., *L'Acteur et le système*, Editions du Seuil, 1977.

PARTE I. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO

2. VIVIENDAS: TIPOLOGÍAS Y CARACTERÍSTICAS

Este **bloque** se abre con la descripción administrativa de los distritos y barrios de la ciudad, principales unidades de análisis del trabajo.

A continuación, se ofrece, en la **parte 2.2.** un análisis descriptivo de las características del parque de viviendas. Se da mayor peso a dos temas en particular, por su transcendencia para las personas: la accesibilidad de las viviendas y su estado de conservación.

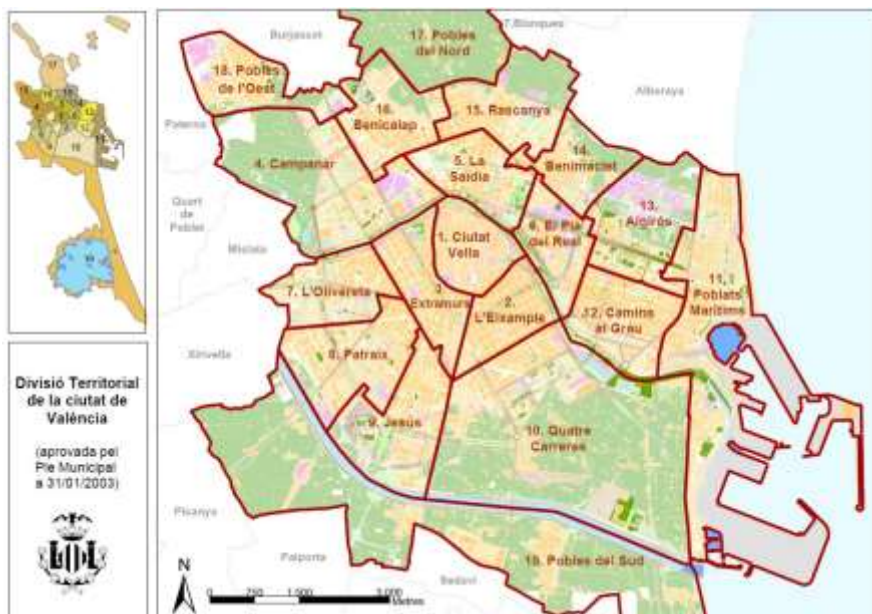
La **parte 2.3.**, dedica los dos primeros apartados a la oferta de viviendas en los mercados tradicionales: compra y arrendamiento. Los dos siguientes apartados están dedicados a la caracterización y cuantificación de las viviendas vacías, considerados como yacimiento de recursos habitacionales ociosos.

El **parte 2.4** presenta, en forma de resúmenes sintéticos y consensuados, el contenido de los encuentros mantenidos con representantes de la administración y expertos.

2.1. DISTRITOS Y BARRIOS DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE VALENCIA

El término municipal de València está dividido en 19 distritos que están, a su vez, divididos en un total de 88 barrios y pueblos.

Mapa 1. Distritos de la ciudad de Valencia



Fuente: Oficina de estadística de la ciudad de València.

Los distritos y sus barrios, son los siguientes:

Distrito 1: Ciutat Vella

Distrito delimitado por lo que actualmente se conoce como ronda interior. Comprende los barrios de La Seu, La Xerea, El Carme, El Pilar, El Mercat y Sant Francesc.

Distrito 2: Eixample

Delimitado por Avenida Peris y Valero, al Sur; la Estación de RENFE, al oeste y la Calle Colón, al norte y el Antiguo Cauce del Turia, al este. Comprende los barrios de Russafa, El Pla del Remei y La Gran Vía.



Distrito 3: Extramurs

Delimitado por la Estación del Norte, Ronda de circunvalación, Tránsitos y el Antiguo Cauce del Turia. Comprende los barrios de El Botànic, La Roqueta, La Petxina y Arrancapins.

Distrito 4: Campanar

Delimitado por los términos municipales de Mislata y Quart de Poblet, el Antiguo Cauce del Turia, Camino de Burjassot, General Avilés y Avenida de Les Corts Valencianes. Comprende los barrios de Campanar, Les Tendetes, El Calvari y Sant Pau.

Distrito 5: La Saïdia

Delimita con la Avenida Burjassot, Dr. Peset Aleixandre, Primado Reig, Calle General Elio, Cavanilles y el Antiguo Cauce del Turia. Comprende los barrios de Marxalenes, Morvedre, Trinitat, Tormos y Sant Antoni.

Distrito 6: El Pla Del Real

Delimitado por la Avenida Primado Reig, acceso de Barcelona, Cardenal Benlloch, La Alameda y Calle Botánico Cabanilles. Comprende los barrios de Exposició, Mestalla, Jaume Roig y Ciutat Universitària.

Distrito 7: Olivereta

Delimitado al norte con el Antiguo Cauce del Turia; al oeste con los términos municipales de Mislata y Xirivella; al sur por la calle Tres Forques y al este por la Avda. Perez Galdós. Comprende los barrios de Nou Moles, Soternes, Tres Forques, Fontsaia y La Llum.

Distrito 8: Patriaix

Delimitado por la Avenida Pérez Galdós, Avenida del Cid, Calle Tres Forques, Calle Campos Crespo y el Cauce del Río Turia. Comprende los barrios de Patriaix, Sant Isidre, Vara de Quart, Safranar y Favara.

Distrito 9: Jesús

Delimitado por las líneas férreas de la Estación del Norte - Avenida Poeta Federico García Lorca, y la Calle Campos Crespo, la Avenida Giorgeta y el Cauce del Río Turia. Comprende los barrios de La Raïosa, L'Hort de Senabre, La Creu Coberta, Sant Marcel·lí y Camí Real.

Delimitado por la Avenida Peris y Valero, Poeta Federico García Lorca, la Autovía del Saler y el Cauce del Turia. Comprende los barrios de Mont-Olivet, En Corts, Malilla, Fonteta de Sant Lluís, Na Rovella, La Punta y Ciutat de les Arts i de les Ciències.



Delimitado por el mar Mediterráneo, el término municipal de Alboraya, el bulevar de Serrería, la Autopista del Saler y el Cauce del Río Turia. Comprende los barrios de El Grau, Cabanyal-Canyamelar, La Malvarosa, Beteró y Natzaret.

Distrito 12: Camins Al Grau

Delimitado por la Avenida del Puerto, el bulevar de Serrería, el Antiguo Cauce del Turia y Cardenal Benlloch. Comprende los barrios de Aiora, Albors, La Creu del Grau, Camí Fondo y Penya-roja.

Distrito 13: Algiros

Delimitado por la Autopista de Barcelona, el término municipal de Alboraya, el bulevar de Serrería, Justo y Pastor, Cardenal Benlloch y Paseo Blasco Ibáñez. Comprende los barrios de L'Illa Perduda, Ciutat Jardí, L'Amistat, La Bega Baixa y La Carrasca.

Distrito 14: Benimaclet

Delimitado por el término municipal de Alboraya, Primado Reig y la Autopista de Barcelona. Comprende los barrios de Benimaclet y Camí de Vera.

Distrito 15: Rascanya

Delimitado por el término de Alboraya, Primado Reig y Dr. Peset Aleixandre y Juan XXIII. Comprende los barrios Els Orriols, Torrefiel y Sant Llorenç.

Distrito 16: Benicalap

Viene delimitado por Juan XXIII, el término municipal de Burjassot, Avenida CortsValencianes, General Avilés y Hermanos Machado. Comprende los barrios de Benicalap y Ciutat Fallera.

Distrito 17: Pobles Del Nord

Comprende los antiguos pueblos de Benifaraig, Poble Nou, Carpesa, Cases deBàrcena, Massarrojos, Borbotó y Mauella.

Distrito 18: Pobles De L'Oest

Comprende los barrios de Benimàmet y Beniferri.

Distrito 19: Pobles Del Sud

Comprende los pueblos de El Forn d'Alcedo, El Castellar-L'Oliveral, Pinedo, El Saler, El Palmar, El Perellonet, La Torre y Faitanar.

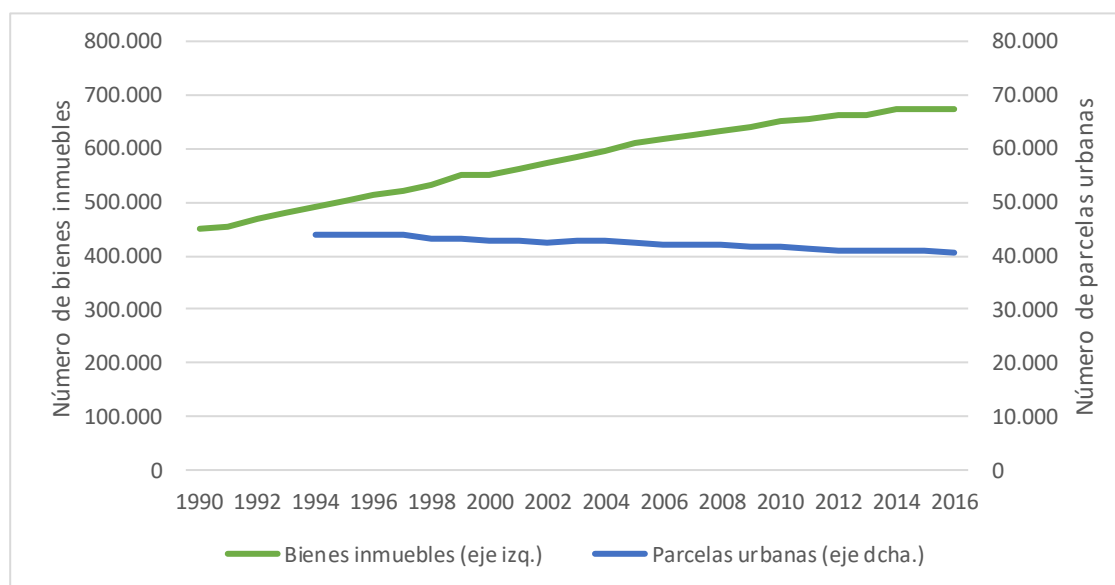
2.2. CARACTERÍSTICAS DEL PARQUE DE VIVIENDAS DE LA CIUDAD DE VALENCIA

En esta parte, se recopilan datos del Catastro y del Instituto Nacional de Estadística, sobre los bienes inmuebles y viviendas existentes en la ciudad, en función del periodo de construcción y el tamaño. Asimismo, se hace hincapié en la accesibilidad y el estado de conservación de las viviendas.

2.2.1. Bienes inmuebles

El crecimiento del número de bienes inmuebles fue de un 2,1% anual promedio entre 1990 y 2005, y de un 0,9% entre 2007 y 2016. El número de parcelas urbanas ha disminuido de un 0,4% anual promedio desde 1995.

Figura 1. Evolución histórica del número de bienes inmuebles y el número de parcelas



Fuente: Dirección General del Catastro.

El valor catastral total de los bienes inmuebles en Euros corrientes se ha multiplicado por cuatro entre 1990 y 2016. El valor catastral por inmueble se ha multiplicado por 2,7 en el mismo periodo.

Tabla 1: Parcelas, Bienes inmuebles y Valor catastral. Series históricas.

Año	Parcelas urbanas	Bienes inmuebles	Valor catastral (millones de Euros)	Valor catastral por inmueble (€)
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

Fuente: Dirección General del Catastro.

El análisis por tipos de uso a partir de los datos del anuario estadístico del Catastro, de 2011 y de 2016, permite ver que aproximadamente el 60% son viviendas. Alrededor de una cuarta parte de los inmuebles censados son aparcamientos.

Tabla 2: Bienes inmuebles por tipo de uso y año, 2011 y 2016.

	Inmuebles 2011	Inmuebles (%) 2011	Inmuebles 2016	Inmuebles (%) 2016
Vivienda Colectiva	397.989	61,3%	401.963	59,5%
Vivienda Unifamiliar	7.948	1,2%	7.749	1,1%
Subtotal: Viviendas	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%
Oficinas	6.974	1,1%	7.191	1,1%
Resto	40.336	6,2%	44.637	6,6%
Total sin Aparcamiento	491.924	75,8%	500.137	74,0%
Aparcamiento	157.346	24,2%	175.590	26,0%
Total	649.270	100,0%	675.727	100,0%

Fuente: Dirección General del Catastro. Anuarios estadísticos 2011 y 2016.

También se puede apreciar que el número de viviendas, en términos absolutos, apenas ha variado entre el 2011 y el 2016, pasando de 405.937 viviendas a 409.712 viviendas, un crecimiento del 1,0% en un periodo de 5 años.

La comparación con los datos catastrales, permite corroborar la validez del uso de los datos del **Censo de 2011**, siendo este la principal fuente de información sobre viviendas y hogares. Los datos del Censo sólo se actualizan cada 10 años. Sin embargo, la poca variación del número de viviendas entre el 2011, año del último Censo, y el 2016, da validez a la extrapolación de la situación actual a partir de los datos del Censo en términos de inmuebles. Además, cabe añadir que el número de habitantes del municipio también se mantuvo sin grandes cambios desde el 2011 (ver capítulo 3). Por esta razón, no debe de sorprender que los datos del censo, **419.994 viviendas**, estén similares al dato del Catastro, situando incluso el número de viviendas por encima de éste.

Los datos del Catastro permiten corroborar igualmente la validez de otra fuente de datos disponible a nivel municipal, los datos sobre los **puntos de suministro de agua**, facilitados por la empresa municipal de agua. Conforme a esta fuente, se contabilizaron 489.479 de puntos de suministro de agua en **2017**. De estos, **416.656** estuvieron clasificados como de “uso doméstico”.

Estos datos se convergen con los datos del Catastro de 2016, una vez excluidos los aparcamientos: conforme al anuario estadístico del Catastro, hubo en 2016, en la ciudad de València, **500.137** inmuebles, de los cuales **409.712** viviendas.

Por consiguiente, la ciudad de València dispone en la actualidad de unas **415.000 viviendas familiares**, entre 410.000 y 420.000 según las fuentes. Este número apenas ha evolucionado en los cinco últimos años.

La convergencia entre los datos de las distintas fuentes (Catastro, Censo, Puntos de suministro de agua), y la poca evolución del número de viviendas y población entre 2011 y 2016, corrobora la pertinencia de utilizar los datos de estas distintas fuentes como aproximaciones a la situación actual, pese a sus distintas fechas de referencia.

2.2.2. Viviendas. Periodo de construcción y superficie.

El último Censo de Población y Viviendas, de 2011, contabilizó un total de 419.994 viviendas, en su casi totalidad viviendas familiares. No se contabilizó ningún alojamiento en la ciudad de València.

Tabla 3: Tipos de vivienda en el municipio de Valencia

	Viviendas	%
1 Total viviendas (2+3)	419.994	100,0
2 Total viviendas familiares (2.1+2.2)	419.929	100,0
2.1 Total viviendas principales (2.11+2.12)	328.979	78,3
2.11 Viviendas principales convencionales	328.979	78,3
2.12 Alojamientos	0	0,0
2.2 Total viviendas no principales (2.21+2.22)	90.950	21,7
2.21 Viviendas secundarias	33.757	8,0
2.22 Viviendas vacías	57.193	13,6
3 Total viviendas colectivas	64	0,0

Fuente: Censo 2011.

Viviendas por periodo de construcción

La mayor parte de las viviendas se levantaron en los años 1960 y 1970. Concretamente, casi la mitad (48,9%) de las de las viviendas familiares existentes en la ciudad de València en 2011, se levantaron en dos décadas, entre 1961 a 1980.

Las 90.565 viviendas levantas entre 1961 y 1970, un 21,6% del total, alcanzarán una antigüedad de 50 años en la presente década. En 2019, cerca de la mitad de las viviendas (un 47,6% según los datos del Censo) tendrán 50 años.

Tabla 4: Viviendas por periodo de construcción

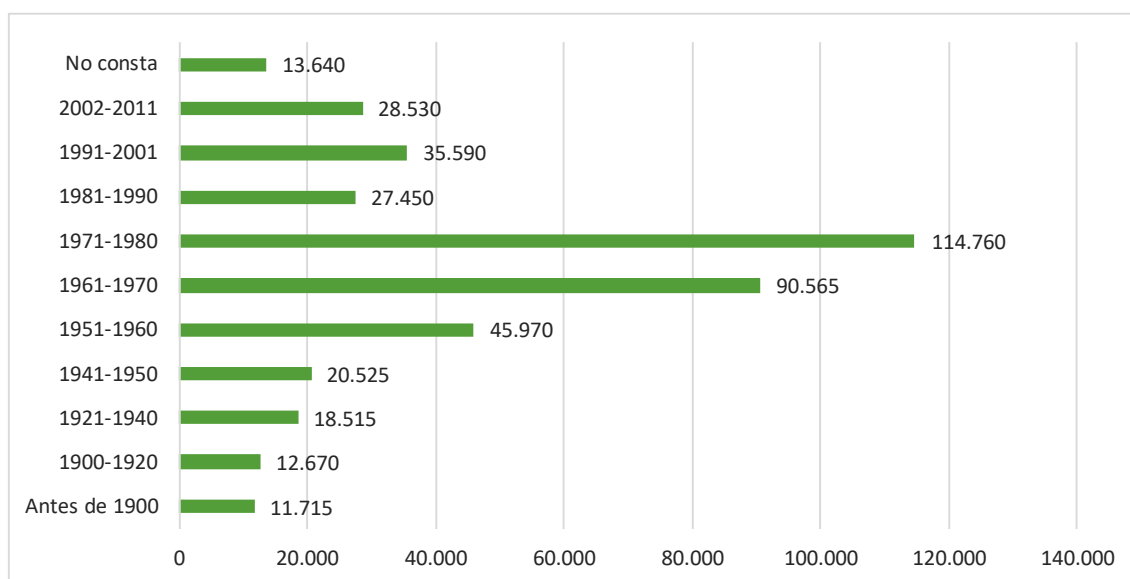
Año de construcción	Total viviendas	% viviendas
Antes de 1900	11.715	2,8%
1900-1920	12.670	3,0%
1921-1940	18.515	4,4%
1941-1950	20.525	4,9%
1951-1960	45.970	10,9%
1961-1970	90.565	21,6%
1971-1980	114.760	27,3%
1981-1990	27.450	6,5%
1991-2001	35.590	8,5%
2002-2011	28.530	6,8%
No consta	13.640	3,2%
Total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

Fuente: Censo 2011. Viviendas principales y no principales.

A continuación, entre 2021 y 2030, unas 114.760 viviendas adicionales, un 27,3% del total alcanzarán una antigüedad de 50 años.

Por consiguiente, si no hay una importante actividad constructiva en los próximos 13 años, en 2030, cerca de 3 viviendas de cada 4 (un 74,9% según los datos del Censo de 2011) tendrán una antigüedad de 50 años o más en la ciudad de València.

Figura 2: Viviendas por periodo de construcción



Fuente: Censo 2011. Viviendas principales y no principales

Tabla 5: Viviendas por periodo de construcción y distrito. Número de viviendas.

	Total	Antes de 1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2001	2002-2011	No consta
Valencia	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. Poblets 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

Fuente: Censo 2011. Viviendas principales y no principales

Tabla 6: Viviendas por periodo de construcción y distrito (en por cien)

	Total	Antes de 1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2001	2002-2011	No consta
Valencia	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. Poblets 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%

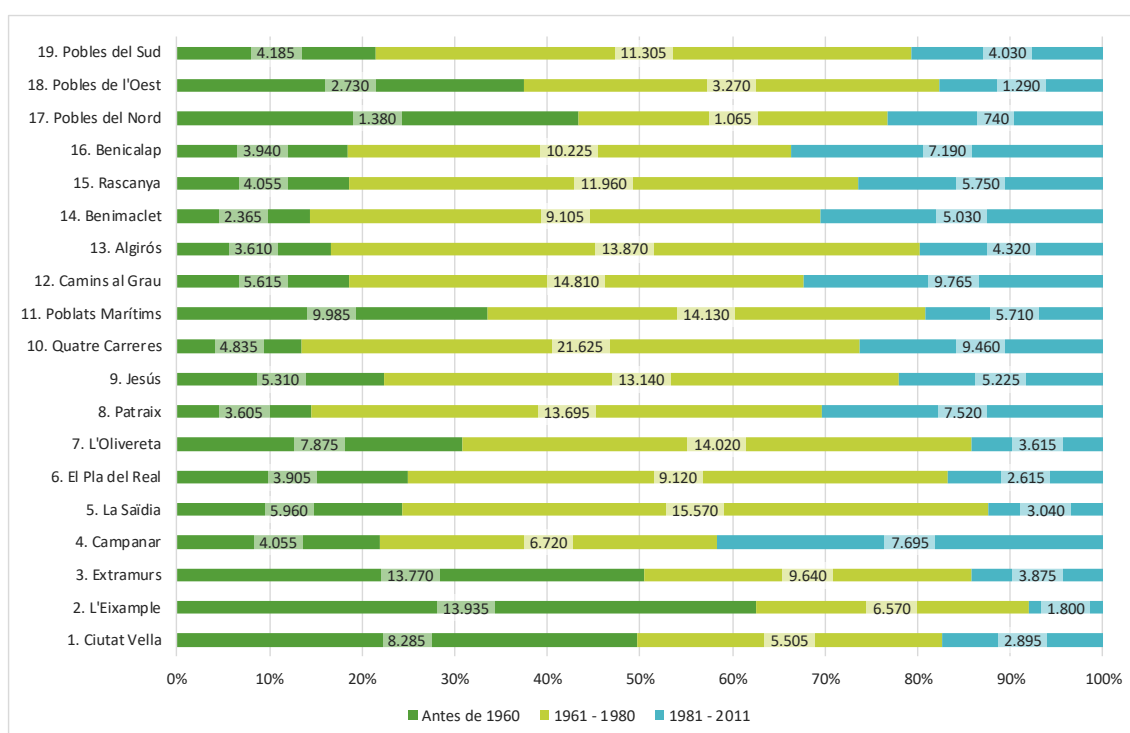
Fuente: Censo 2011. Viviendas principales y no principales

El porcentaje de viviendas con una antigüedad superior a 50 años está por encima del 50% en los distritos L'Eixample y Extramurs, y según toda probabilidad también en Ciutat Vella, dónde se observa un porcentaje muy alto de viviendas para las que no consta el año de construcción (el 10,9%).

Los distritos con un mayor porcentaje de viviendas construidas entre 1961 y 1980 son Algirós, La Saïdia y Quatre Carreres.

El distrito de L'Olivereta tiene el porcentaje más alto de viviendas construidas antes de 1981.

Tabla 7: Distribución de las viviendas por periodo de construcción, según el distrito.



*Fuente: Elaboración propia con datos del Censo 2011. Viviendas principales y no principales.
Se han excluido las viviendas para las que no consta el año de construcción.*

Viviendas principales por superficie

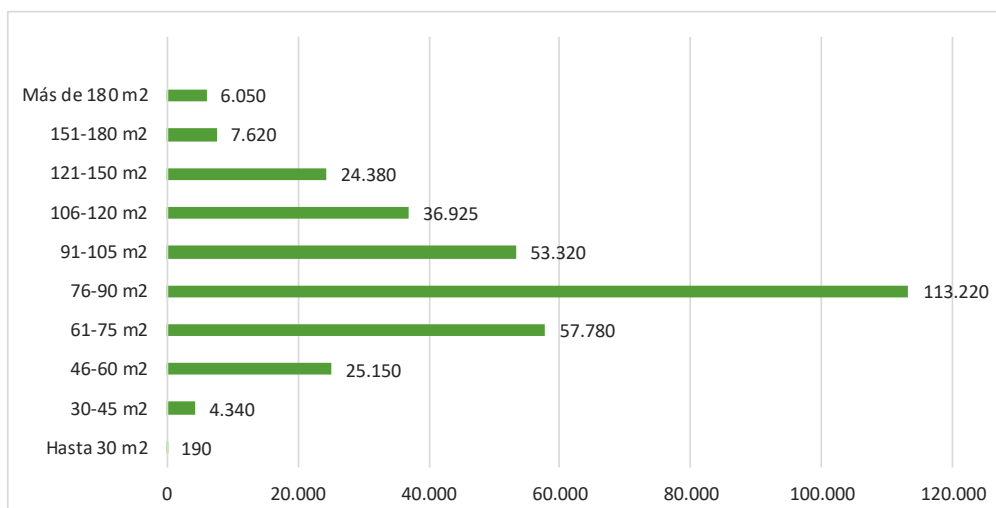
El dato de superficie está disponible solamente para las viviendas principales en los datos del Censo. Las viviendas principales constituyen el 78,3% de las viviendas en la ciudad de Valencia⁵. Por lo tanto, el análisis de las viviendas por superficie no incluye las viviendas secundarias y las viviendas vacías.

Tabla 8: Viviendas por tipología

Viviendas principales	Viviendas secundarias	Viviendas vacías	Total
328.980	33.755	57.195	419.930
78,3%	8,0%	13,6%	100,0%

Fuente: Censo 2011. Viviendas principales y no principales

Figura 3: Superficie útil de las viviendas principales



Fuente: Censo 2011. Viviendas principales. Datos de superficie no disponibles para viviendas no principales.

La vivienda principal típica de València tiene entre 76 y 90 metros útiles. Solo un 9,0% de las viviendas son pequeñas o muy pequeñas (entre 30 y 60 metros útiles), lo que puede dificultar el acceso a una vivienda de las personas solas, que tendrán que optar en muchos casos para una vivienda más grande, con el consiguiente incremento del precio.

⁵ La tipología de vivienda – principal, secundaria y vacía – será analizada con detalle en la siguiente sección 2.3 (p. 46), relativa a la oferta de vivienda en la ciudad de València.

Tabla 9. Superficie útil de las viviendas principales por distrito. Número de viviendas.

	Total	Hasta 30 m ²	30-45 m ²	46-60 m ²	61-75 m ²	76-90 m ²	91-105 m ²	106-120 m ²	121-150 m ²	151-180 m ²	Más de 180 m ²
Valencia	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. Pobles 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

Fuente: Censo 2011. Viviendas principales. Datos de superficie no disponibles para viviendas no principales.

Tabla 10. Superficie útil de las viviendas principales por distrito, en por cien.

	Total	Hasta 30 m ²	30-45 m ²	46-60 m ²	61-75 m ²	76-90 m ²	91-105 m ²	106-120 m ²	121-150 m ²	151-180 m ²	Más de 180 m ²
Valencia	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. Pobles 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%

Fuente: Censo 2011. Viviendas principales. Datos de superficie no disponibles para viviendas no principales.

Las viviendas de mayor tamaño (más de 120 m² útiles) son más comunes en los tres distritos más antiguos de la ciudad (L'Eixample, Extramurs y Ciutat Vella), así como en El Pla del Real y los Pobles del Nord.

Las viviendas pequeñas, hasta 60 m² útiles, son más frecuentes en Ciutat Vella, Pobles Marítims y Rascanya.

2.2.3. Ascensor y accesibilidad

A continuación, se analiza la accesibilidad de las viviendas en la ciudad de València, a partir de los datos del censo sobre falta de ascensores y accesibilidad en general.

Estimación del número de viviendas en las que la ausencia de ascensor supone un problema de accesibilidad

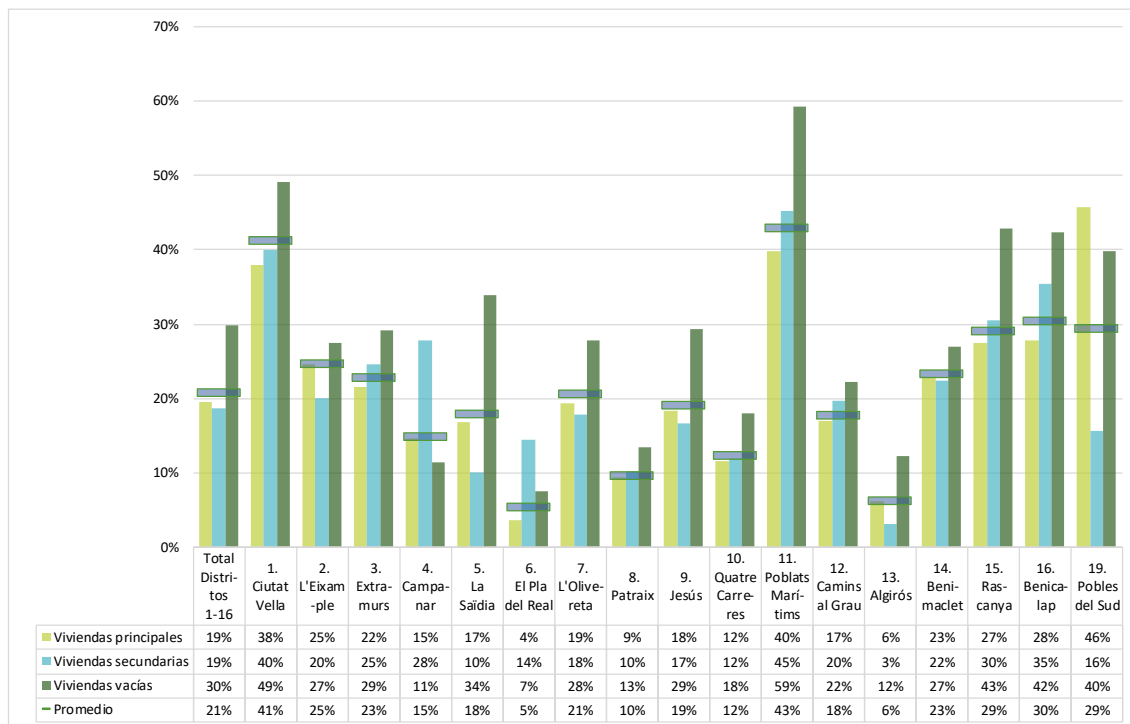
Para establecer el número de viviendas en las que la ausencia de ascensor supone un problema de accesibilidad, es necesario tomar en cuenta la altura en la que se sitúan las viviendas. Evidentemente, la ausencia de un ascensor no afecta la accesibilidad de las viviendas en planta baja. En las viviendas situadas en la 2ª planta (primero piso por encima de la planta baja), la falta de ascensor impide la accesibilidad universal, pero no limita el acceso a la vivienda de la misma manera que en las viviendas situadas en mayor altura.

Sin embargo, los datos del Censo no incluyen información sobre la planta en que se sitúa cada vivienda, sino sólo el número total de plantas del edificio, con lo que no es posible excluir del análisis las viviendas situadas en los dos primeras plantas (planta baja y primer piso). De este modo, el número de viviendas sin ascensor se ve inflado.

Como **aproximación a la proporción de viviendas en las que la ausencia de ascensor representa un problema de accesibilidad, y considerando como tal las viviendas a partir de la tercera planta (2º piso) de los edificios**, se han examinado las viviendas situadas en edificios con un mínimo de **cuatro plantas** (bajo más tres pisos). Con la exclusión del análisis no solo de los edificios de una o dos plantas, sino también de **tres plantas**, se pretende compensar de manera aproximada el hecho de que se incluyen inevitablemente en el análisis todas las viviendas situadas en planta baja o primera planta de los edificios analizados.

En el siguiente gráfico, se representa el porcentaje de las viviendas situadas en edificios de 4 o más plantas, que no tienen ascensor, desagregado por distritos y tipo de vivienda.

Figura 4: Porcentaje de viviendas en edificios sin ascensor de 4 plantas o más, según el tipo de vivienda



Fuente: INE, Censo 2011.

En los distritos 1-16, es decir el núcleo urbano de València sin los pueblos⁶, un 20% de las viviendas en edificios de 4 plantas o más, no tiene ascensor.

Por distritos, el porcentaje de viviendas en edificios sin ascensor de 4 plantas o más, es particularmente elevado en los distritos de **Ciutat Vella** y **Poblats Marítims**, dónde supera el 40%. Siguen los distritos de **Rascanya**, **Benicalap** y **Pobles del Sud**, donde este porcentaje se sitúa alrededor del 30 por cien.

Cabe destacar igualmente que, en todos los distritos, con la excepción notable de Campanar, el **déficit de ascensores es mayor en las viviendas vacías**. De media, en los distritos 1-16, un 30% de las viviendas vacías en edificios de 4 plantas o más no tiene ascensor, en comparación con un 19% en las viviendas principales y secundarias.

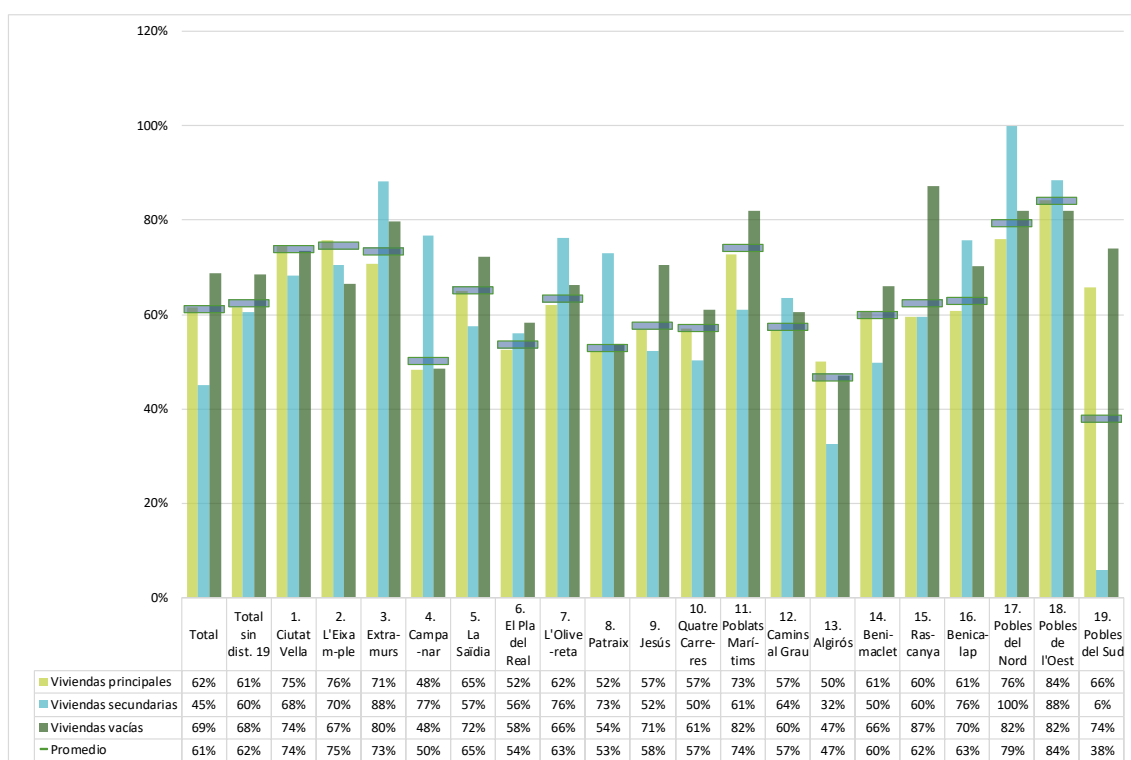
⁶ No hay datos disponibles para los distritos 17 (Pobles de l'Oest) y 18 (Pobles del Nord), razón por la cual el total se ha calculado con exclusión de los pueblos.

Accesibilidad

Según los datos del Censo de 2011, un 61% de las viviendas de la ciudad de València no son accesibles. Los distritos que presentan un mayor porcentaje de viviendas no accesibles, son los **Pobles de l'Oest** y los **Pobles del Nord**, seguido por los **Ciutat Vella**, **L'Eixample** y **Extramurs**, así como **Poblats Marítims**.

En la mayoría de los distritos, los problemas de accesibilidad son algo mayor en las viviendas tipificadas como vacías.

Figura 5: Porcentaje de viviendas no accesibles, según el tipo de vivienda



Fuente: INE, Censo 2011.

En el total de la ciudad, el 61% de las viviendas no son accesibles. Este porcentaje es algo más alto en las viviendas vacías, y considerable más bajo en las viviendas secundarias, sin duda por la inclusión de todos los edificios, incluso las casas de pueblo de dos o tres plantas, en esta estadística.

2.2.4. Estado de conservación

Del total de las viviendas de la ciudad de València, 7.125 (un 1,8%) estaban ubicadas en edificios en estado ruinoso en el momento del último Censo de 2011, otras 10.490 (un 2,6%) en edificios en estado malo, y 30.970 (un 7,6%) en edificios en estado deficiente.

357.705 viviendas (un 88,0%) se encontraban en edificios en buen estado. Para 13.640 viviendas se desconoce el estado del edificio.

Tabla 11. Viviendas según el estado del edificio y el año de construcción

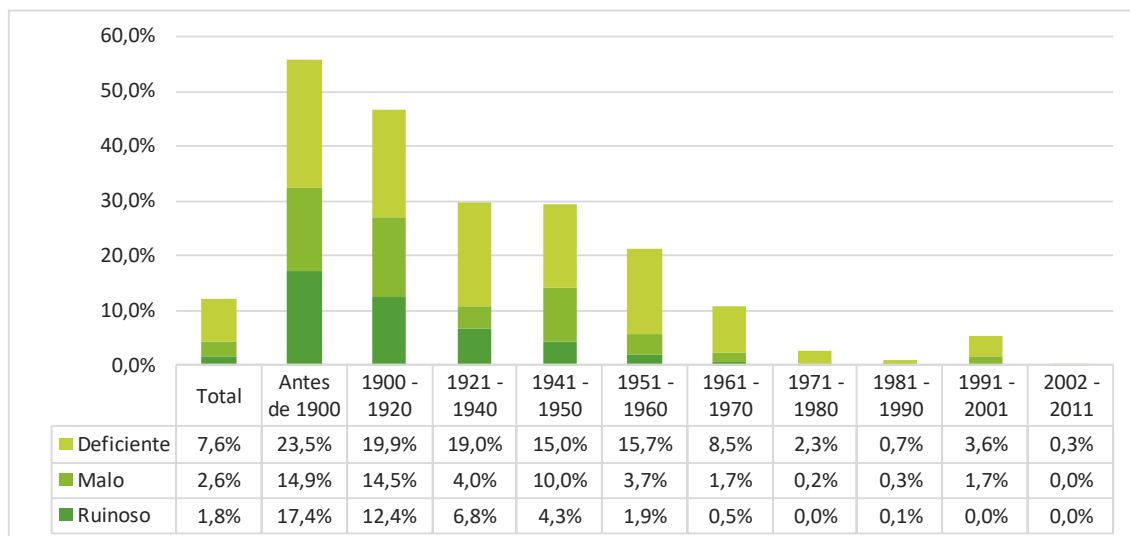
	Total	Ruinoso	Malo	Deficiente	Bueno	Ruinoso, malo o deficiente (%) ⁷
Valencia	419.930	7.125	10.490	30.970	357.705	12,0%
Antes de 1900	11.715	2.035	1.750	2.755	5.180	55,8%
1900-1920	12.670	1.565	1.840	2.515	6.750	46,7%
1921-1940	18.515	1.250	745	3.510	13.010	29,7%
1941-1950	20.525	885	2.045	3.075	14.520	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	--	--	--	--	--

Fuente: INE, Censo 2011.

El porcentaje de viviendas situadas en un edificio en estado ruinoso, malo o deficiente, un 12% para el total del parque, alcanza el 55,8% en los edificios construidos antes de 1900 y el 46,7% en los edificios construidos entre 1900 y 1920. Este porcentaje decrece con la antigüedad del edificio, con la excepción de un pequeño repunte para edificios construidos entre 1991 y 2001.

⁷ En el porcentaje no computan las viviendas para las que no se dispone de información sobre el edificio.

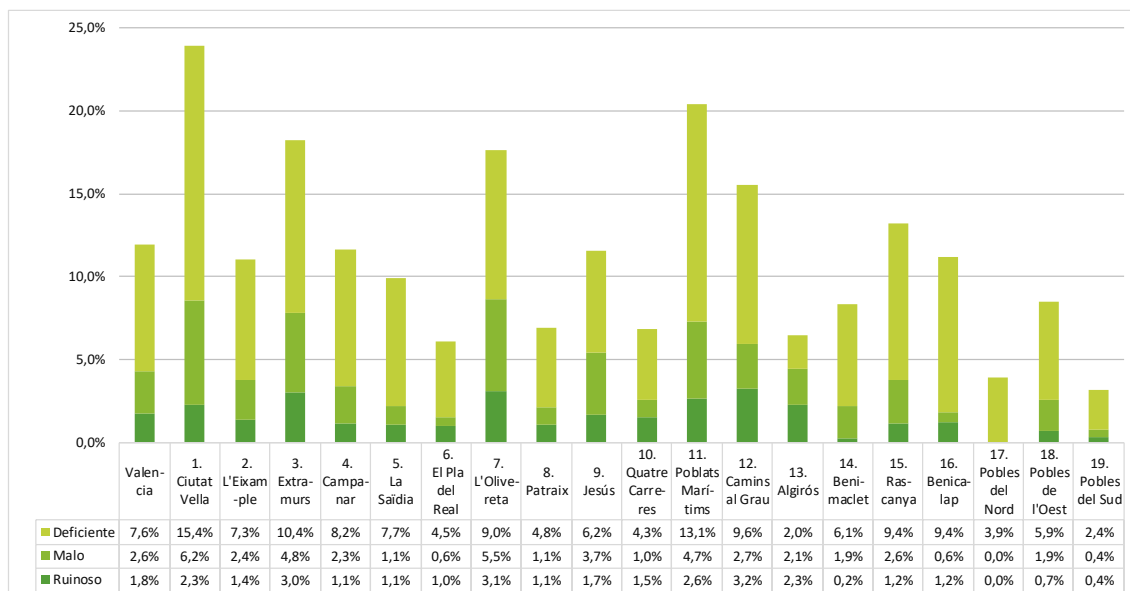
Figura 6: Porcentaje de viviendas según el estado del edificio y el año de construcción



Fuente: INE, Censo 2011.

Por distrito, se nota un porcentaje mayor de viviendas en edificios en estado ruinoso, malo o deficiente, en dos de los tres distritos con viviendas más antiguas, en particular en **Ciutat Vella**, pero también en Extramurs, mientras que L'Eixample está incluso por debajo de la media.

Figura 7: Porcentaje de viviendas en edificios en estado ruinoso, malo o deficiente, según el distrito



Fuente: INE, Censo 2011.

Asimismo, se observa un alto porcentaje de viviendas en edificios en mal estado, en los distritos **Pobles Marítims**, **L'Olivereta** y **Camins al Grau**.

En **Ciutat Vella** y **Extramurs**, el alto porcentaje de viviendas en mal estado se debe sin duda en gran parte a la mayor antigüedad de la edificación, en muchos casos protegida, y las consiguientes dificultades de rehabilitación, tanto por la mayor dificultad de conseguir una licencia de obra mayor, como la dificultad de cumplir las normas actuales en estos edificios (por ejemplo, con respecto a las escaleras estrechas, frecuentes en el barrio del Carmen), y el consiguiente coste mayor de la rehabilitación.

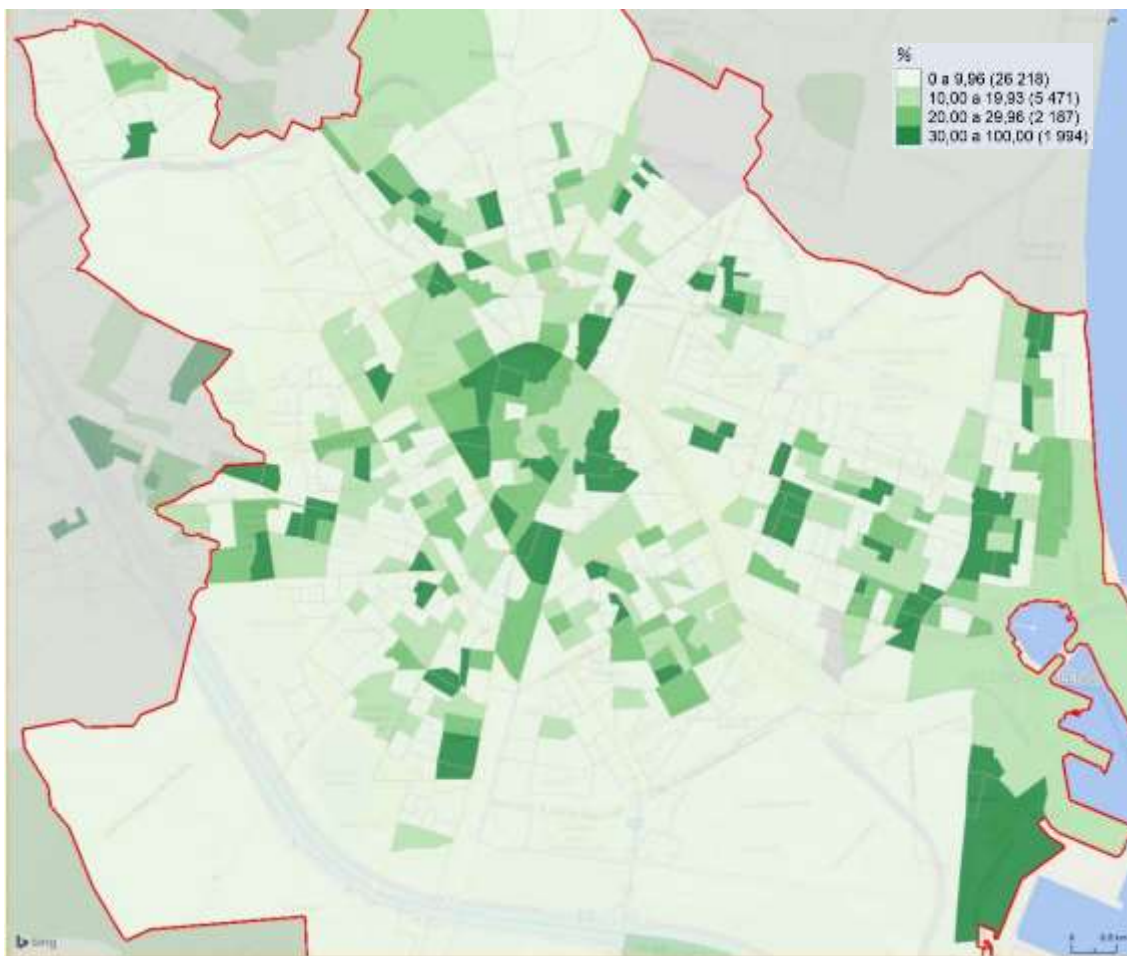
En **L'Olivereta**, y **Camins al Grau** el problema es sin duda distinto. La causa reside no tanto en la edad y el carácter protegido de la edificación, sino sin duda en la deficiente calidad de parte de la edificación, asociado a una mayor proporción de población con escasos recursos.

La **solución del déficit de calidad de la edificación** en las distintas zonas tendrá por lo tanto que **adaptarse a las características específicas de cada zona**.

El *Atlas de la Edificación 2001 y 2011*, del Ministerio de Fomento, permite un análisis más fino de la distribución de las edificaciones en estado deficiente, por secciones censales. Este análisis arroja secciones con más de un 30% de vivienda en edificios en estado ruinoso, malo o deficiente en los distritos antes citados, pero también en varios otros distritos de la ciudad de València.

De este modo, los datos del *Atlas* confirman una extendida presencia de viviendas con necesidades de rehabilitación en particular Extramurs, Ciutat Vella y Poblat Marítims, pero también en L'Olivereta y Camins al Grau. Se aprecian también varias zonas más pequeñas que presentan un déficit de rehabilitación.

Mapa 3: Porcentaje de viviendas en edificios en estado ruinoso, malo o deficiente, por secciones censales



Fuente: Ministerio de Fomento, Atlas de la Edificación Residencial, con datos de los Censo 2011 y 2011.

En resumen, existen zonas delimitadas con un importante déficit de rehabilitación, con más de un 30% de viviendas en un estado ruinoso, malo o deficiente.

Por distritos, la mayor presencia de edificios en estado ruinoso, malo o deficiente se da en los distritos Extramurs, Ciutat Vella, Poblat Marítims, L'Olivereta y Camins al Grau. En los distritos céntricos, el estado de conservación deficiente está sin duda relacionado con mayor antigüedad de los edificios, mientras que, en las otras zonas, incide más una deficiente calidad de construcción, asociado a una población con escasos recursos. La solución al déficit de calidad de la edificación en las distintas zonas tiene por lo tanto que adaptarse a las características específicas de la zona.

2.3. ANÁLISIS DE LA OFERTA DE VIVIENDA

Los dos primeros apartados de este capítulo analizan la oferta en los dos mercados principales, arrendamiento y compra.

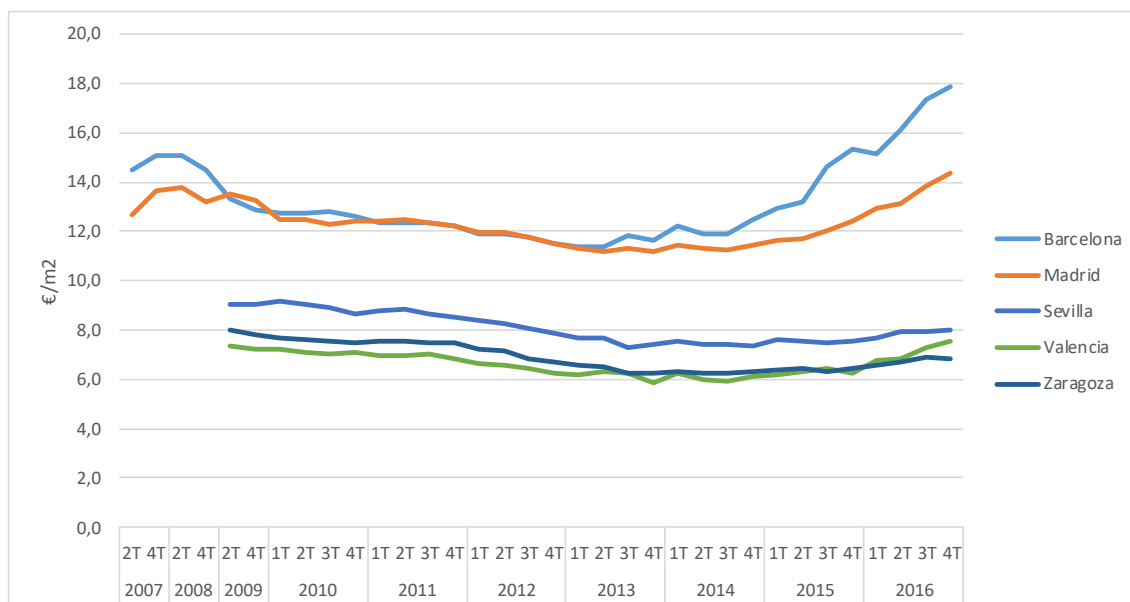
Los dos siguientes apartados están dedicados a la caracterización y cuantificación de las viviendas vacías, consideradas como un yacimiento de recursos habitacionales ociosos.

2.3.1. Oferta de viviendas en alquiler en el mercado libre

Los precios de oferta de los alquileres en València han crecido un 20% en el último año, pasando de 6,2 Euros por metro cuadrado en el 4º trimestre de 2016 a 7,5 Euros en el 4º trimestre de 2017. Aun así, al observar la evolución a largo plazo, el dato parece de poca importancia. En efecto, el precio observado en el 4º trimestre de 2016 no estaba muy alejado del nivel más bajo de la serie histórica, 5,8 Euros por metro cuadrado, correspondiendo al 4º trimestre de 2013.

Asimismo, en comparación con el crecimiento de los precios de los alquileres observado en Barcelona o Madrid, el crecimiento de los precios de oferta en València no parece más que incipiente.

Figura 8. Evolución de los precios de oferta de viviendas en alquiler

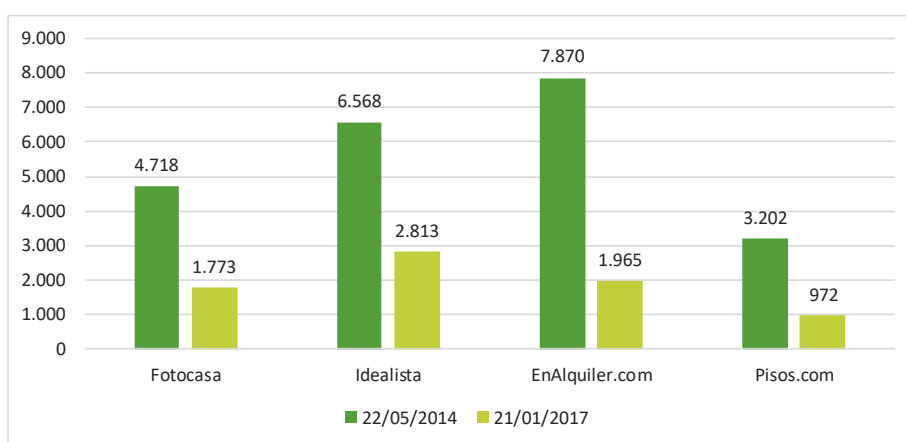


Fuente: Elaboración propia con datos del portal inmobiliario Idealista.com

Sin embargo, el examen de los precios medios resulta engañoso. En efecto, un examen más fino, centrado en la disponibilidad de alquileres asequibles, permite arrojar una verdadera **situación de emergencia habitacional**.

En primer lugar, entre mayo de 2014 y enero de 2017, la oferta de viviendas en alquiler en los principales portales inmobiliarios se ha reducido a menos de la mitad: un 57% en Idealista, un 62% en Fotocasa, y respectivamente un 70% y un 75% en Pisos.com y EnAlquiler.com.

Figura 9. Evolución de la oferta de vivienda en alquiler



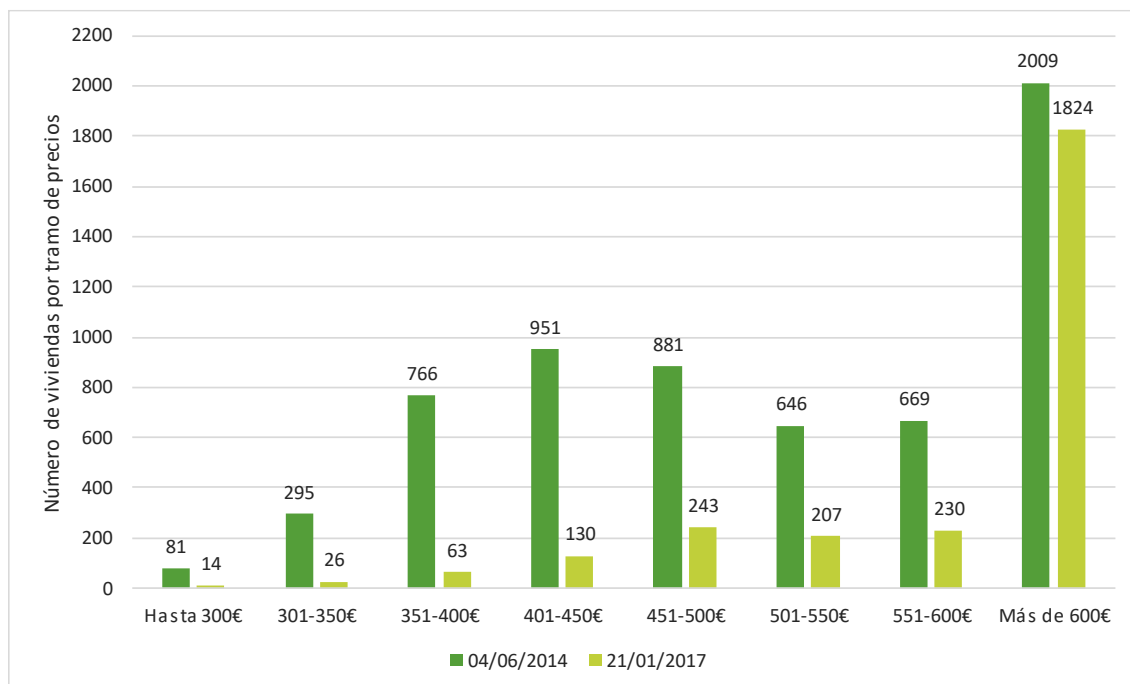
Fuente: Elaboración propia con datos de los portales inmobiliarios. València capital.

En segundo lugar, la reducción afecta casi exclusivamente los tramos de precios asequibles. Entre junio de 2014 y enero de 2017, el número de viviendas en alquiler ofertadas en el portal inmobiliario idealista, en los tramos de precios hasta 600€ se ha reducido de un 79%, pasando de 4.289 viviendas a 913 viviendas.

En el tramo de precios hasta 450 Euros, la reducción de la oferta es del 89%. De las 2.093 viviendas en oferta hasta este precio en la ciudad de València en junio de 2014, quedaban solamente 233 en enero del 2017. En la convocatoria de ayudas al alquiler del Ayuntamiento de València en 2016, un hogar que pagaba más de 450 Euros no pudo pedir la ayuda.

Es decir que, tomando como referencia uno de los principales portales, la **oferta disponible** en el tramo de precios hasta 450 Euros –el máximo marcado por las ayudas al alquiler del Ayuntamiento en 2016–, se redujo de 2.093 viviendas en junio de 2014, a solamente 233 viviendas en enero del 2017, el 11%, para el conjunto de la ciudad de Valencias.

Figura 10. Evolución de la oferta de vivienda asequible en alquiler en la ciudad de Valencia



Fuente: Elaboración propia con datos de Idealista.com, para la ciudad de València, sin los Pobles del Nord, de l'Oest y del Sur.

A falta de datos concretos, se debe suponer que un número muy importante de hogares se encuentran en una situación de pérdida involuntaria de su vivienda en alquiler, no en razón de una disminución de sus ingresos, sino en razón de un aumento de su alquiler.

Además, el número de hogares inquilinos en situación de riesgo por fin de contrato está actualmente duplicado por la reducción de la duración mínima de los contratos de arrendamientos de 5 a 3 años, que entró en vigor el 6 de junio de 2013.⁸ De este modo, a partir de esta fecha y hasta el 5 de junio de 2018, vencerán a la vez los contratos de 5 años firmados en 2011-2013, y los contratos de 3 años firmados en 2013-2015.⁹

En resumen, los hogares en alquiler están confrontados a una **situación de emergencia habitacional**, por la reducción de la oferta, y la práctica desaparición de la oferta asequible. Esta situación pasa prácticamente desapercibida.

- **Reducción de la oferta disponible:** entre mayo de 2014 y enero de 2017, la oferta de viviendas en alquiler en los principales portales se ha reducido a menos de la mitad
- **Práctica desaparición de oferta asequible:** la oferta disponible en Idealista en el tramo de precios hasta 450 Euros, se redujo de 2.093 viviendas en junio de 2014, a solamente 233 viviendas en enero del 2017, para toda la ciudad de València.

⁸ Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.

⁹ Cabe destacar que el mayor número de vencimientos de contratos solo fuerza un mayor nivel de rotación en las viviendas en alquiler, no genera una mayor demanda que podría explicar la falta de oferta, porque genera al mismo tiempo una mayor oferta.

- Un número de hogares en situación de fin de contrato mayor de la habitual por efecto del cambio de la duración mínima de los contratos: hasta junio de 2018, vencerán a la vez los últimos contratos de 5 años y los nuevos contratos de 3 años,

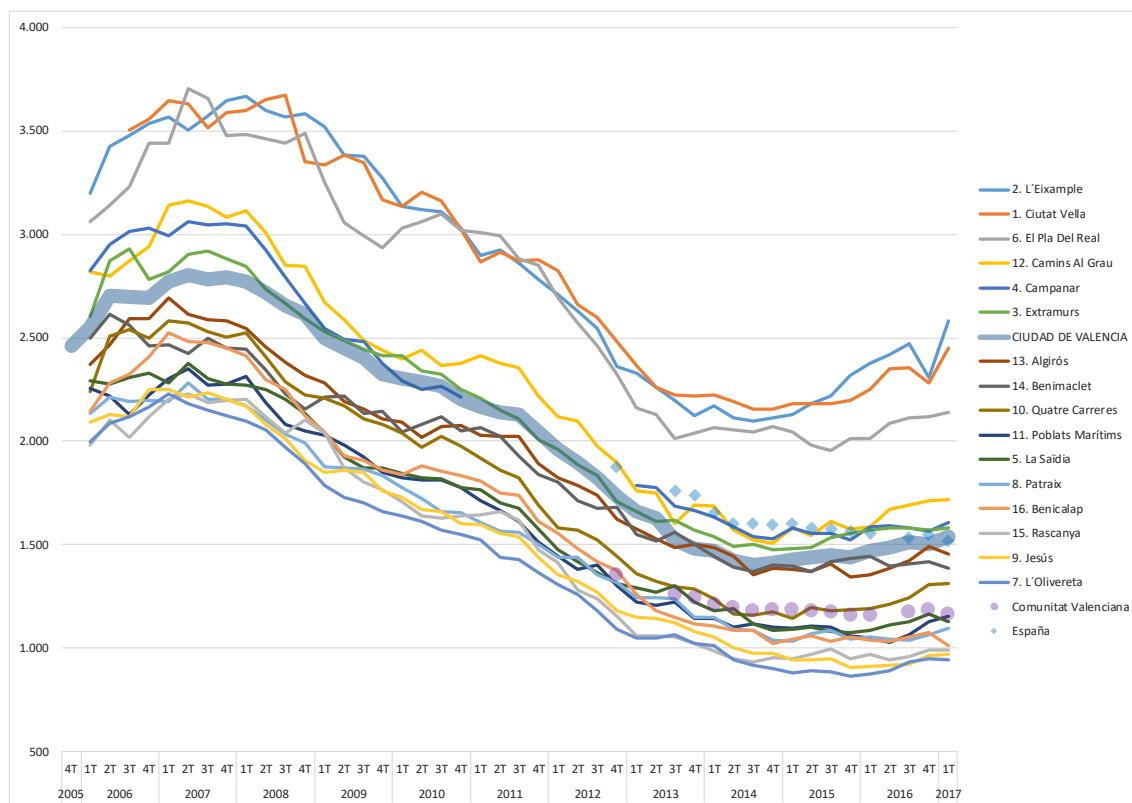
Cabe destacar que el crecimiento del número de apartamentos turísticos, aunque tenga indudables efectos sobre el alquiler residencial en las zonas turísticas de la ciudad, difícilmente puede explicar la desaparición de la oferta asequible en el conjunto de la ciudad de València, por lo la búsqueda de causas y soluciones no puede limitarse al factor turismo.

2.3.2. Oferta de viviendas en venta en el mercado libre

En la ciudad de València, el precio de oferta de las viviendas en venta alcanzó su máximo en el 2º trimestre de 2007, con 2.802 Euros por metro cuadrado, conforme a los datos analizados.

A partir de este máximo alcanzado, el precio de oferta se redujo de un 50,0%, hasta el mínimo alcanzado en el tercer trimestre de 2014, situando el precio medio por metro cuadrado en 1.400 Euros. Desde entonces y hasta el primer trimestre de 2017, el precio de oferta ha vuelto a crecer un 9,9%, situándose en 1.538 Euros por metro cuadrado.

Figura 11. Evolución de los precios de oferta de viviendas en venta en la ciudad de València 2006-2017.



Fuente: Elaboración propia con datos del portal inmobiliario Idealista.com

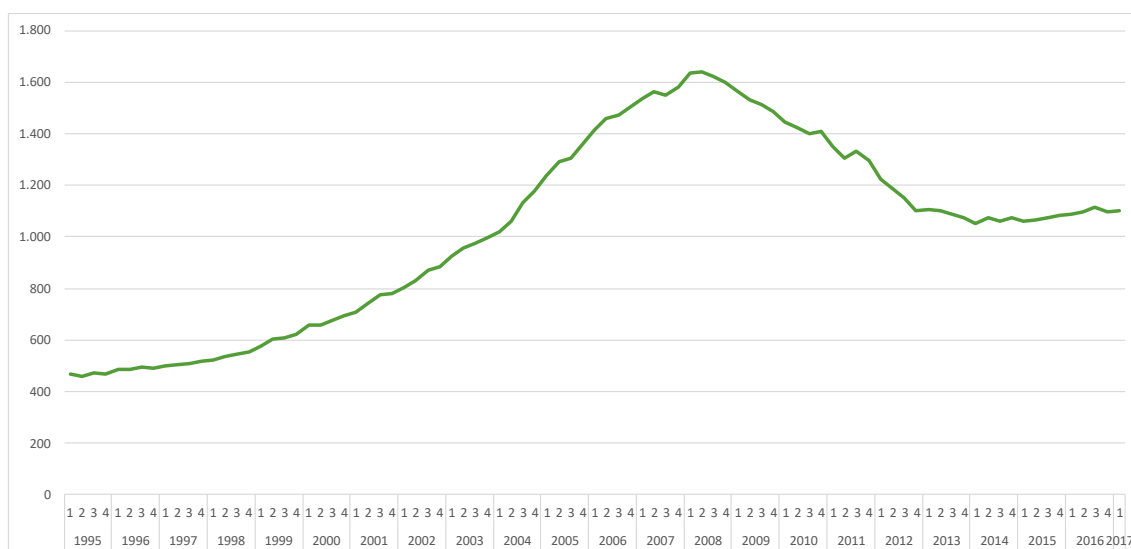
La evolución de los precios de oferta en los distintos distritos de la ciudad de València discurre de manera paralela, manteniéndose estables en gran medida las diferencias de precio entre distritos en términos absolutos.

Tres distritos destacan por un precio de oferta claramente por encima de los otros distritos: L'Eixample, Ciutat Vella y El Pla del Real.

Los precios de oferta más bajos se observan en L'Olivereta, Jesús y Rascanya, dónde los precios de oferta actuales están más de un 50% por debajo de los precios de los distritos más caros.

Cabe señalar que el precio actual de la vivienda sigue por encima de la media histórica, si se considera una serie temporal más larga, a pesar de la importante reducción del precio entre 2007 y 2014.

Figura 12. Evolución del precio de tasación de la vivienda en la Provincia de València 1995-2017.

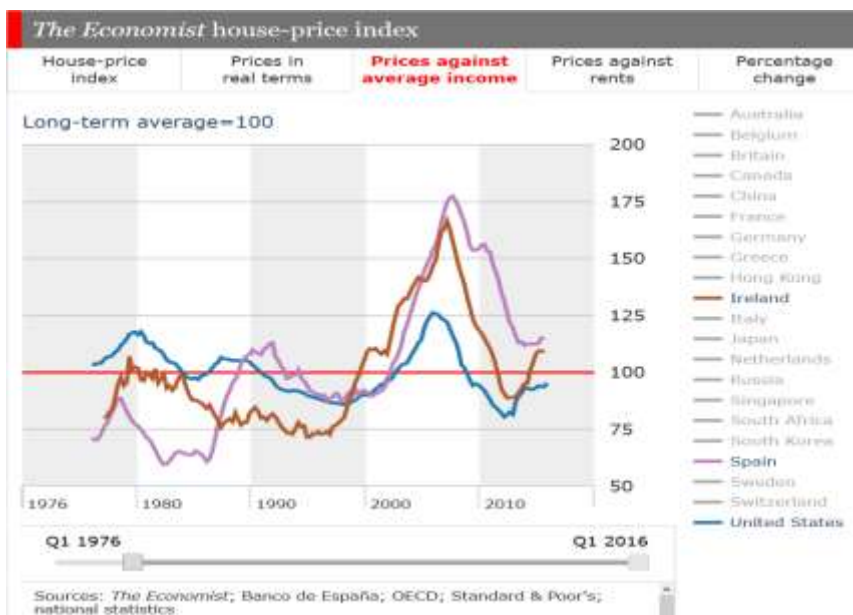


Fuente: Ministerio de Fomento

Asimismo, el precio de la vivienda se mantiene por encima de la media histórica, si ésta se mide en años de ingresos. Según los últimos datos del Banco de España, en el 1º trimestre de 2017, el precio medio de la vivienda corresponde a 6,9 años de ingresos medios en España.¹⁰

¹⁰ Banco de España, Indicadores del mercado de la vivienda. https://www.bde.es/webbde/es/estadis/infoest/si_1_5.pdf

Figura 13. Evolución del precio de la vivienda en relación con los ingresos, en España, Irlanda y EE.UU. 1976-2016.



Fuente: The Economist. Índice de precios de vivienda. Ratio precio/ingresos. Media histórica = 100.

La asequibilidad de una vivienda en compra está determinada no sólo por el precio, sino también en gran medida por la posibilidad de acceder a un préstamo hipotecario para financiar la compra. Aunque en el actual escenario de estabilización de los precios de la vivienda y mejora de la situación de empleo, las entidades financieras se han vuelto de nuevo algo más abiertas a la concesión de un préstamo, el acceso al crédito sigue difícil para una gran parte de la población.

El esfuerzo actual que representa la cuota mensual de un préstamo hipotecario, está condicionado por los tipos de interés en mínimos históricos. La subida de los tipos de interés, hará crecer la cuota mensual en los préstamos hipotecarios firmados a tipo variable y a tipo mixto. Por lo tanto, el coste reducido de los préstamos hipotecarios en la actualidad, se debe a una situación que se tiene que considerar como excepcional.

En resumen, el precio de la vivienda en venta, se ha reducido considerablemente con respecto al máximo alcanzado en el 2007, pero se mantiene por encima de la media histórica.

En València, destacan tres distritos con precios más altos: L'Eixample, Ciutat Vella y El Pla del Real. El precio de la vivienda en estos distritos duplica el precio de los distritos con precios más bajos, que se observan en L'Olivereta, Jesús y Rascanya.

2.3.3. Análisis de las viviendas principales, secundarias y vacías

La situación en el mercado de alquiler, donde se observa una falta evidente de oferta asequible, justifica la necesidad de examinar la situación de las viviendas sin uso en la ciudad de València, con vistas a la puesta en marcha de medidas para aumentar la oferta pública de viviendas asequibles en alquiler, contemplados en la Estrategia 3 del Plan Estratégico.

Según los datos del Censo, un 78,3% de las viviendas familiares son vivienda principal para una persona o un hogar. Del 21,7% que no son viviendas principales, la mayor parte son viviendas categorizadas como vacías (un 13,6% del total de viviendas familiares), y el resto, viviendas secundarias (un 8,0%).

Tabla 12: Viviendas principales y no principales

Tipo de vivienda	Viviendas	%
Viviendas principales	328.980	78,3%
Viviendas no principales	90.950	21,7%
- Viviendas secundarias	33.755	8,0%
- Viviendas vacías	57.195	13,6%
Total viviendas	419.930	100,0%

Fuente: Censo 2011.

Si se comparan los datos de los cinco municipios más grandes de España, la proporción de viviendas vacías y viviendas secundarias en València es comparable sólo a Sevilla. Barcelona, Madrid y Zaragoza tienen tasas más altas de viviendas principales, y tasas más bajas de viviendas no principales.

Tabla 13: Viviendas principales, secundarias y vacías en los 5 mayores municipios de España

	Barcelona	Madrid	Sevilla	Valencia	Zaragoza
Número de viviendas	811.105	1.530.955	337.225	419.930	326.930
Viviendas principales (%)	84,3%	86,3%	79,6%	78,3%	84,9%
Viviendas secundarias (%)	4,8%	3,7%	6,1%	8,0%	4,3%
Viviendas vacías (%)	10,9%	10,0%	14,3%	13,6%	10,7%

En el análisis del tipo de vivienda en la ciudad de València por periodos de construcción, se nota que la proporción de viviendas vacías es mayor entre las viviendas más antiguas, construidas antes de 1961.

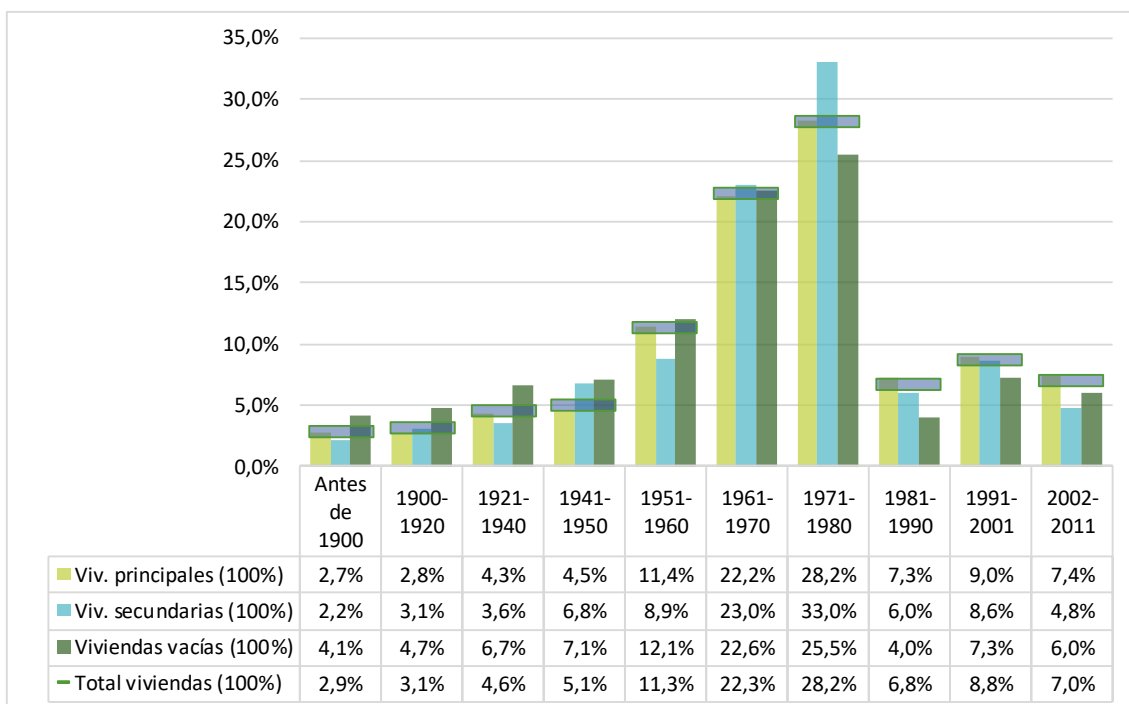
Las viviendas secundarias han sido construidas con mayor frecuencia entre 1971 y 1980, que las viviendas principales o vacías.

Tabla 14: Viviendas principales y no principales, por periodo de construcción (número de viviendas y distribución porcentual en cada periodo de edad)

Año de construcción	Total viviendas	Viviendas principales	Viviendas secundarias	Viviendas vacías	% viviendas principales	% viviendas secundarias	% viviendas vacías
Antes de 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 viviendas	419.930	328.980	33.755	57.195	78,3%	8,0%	13,6%

Fuente: Censo 2011.

Figura 14: Comparación de los perfiles de edad, de las viviendas principales, secundarias y vacías, por periodos de construcción



Distribución por periodo de construcción de cada uno de los tipos de vivienda (porcentajes horizontales). La barra horizontal indica la distribución porcentual del total de viviendas. Fuente: INE, Censo 2011.

El porcentaje de **viviendas no principales** es mayor en el distrito céntrico de Ciutat Vella, y en los distritos periféricos Pobles del Nord, Pobles de l'Oest y Pobles del Sur. En los Pobles del Sur, el número de viviendas no principales supera incluso el número de viviendas principales, en particular por el alto porcentaje de viviendas secundarias, que suponen casi la mitad (47,3%) de todas las viviendas del distrito.

Tabla 15: Viviendas principales y no principales por distritos

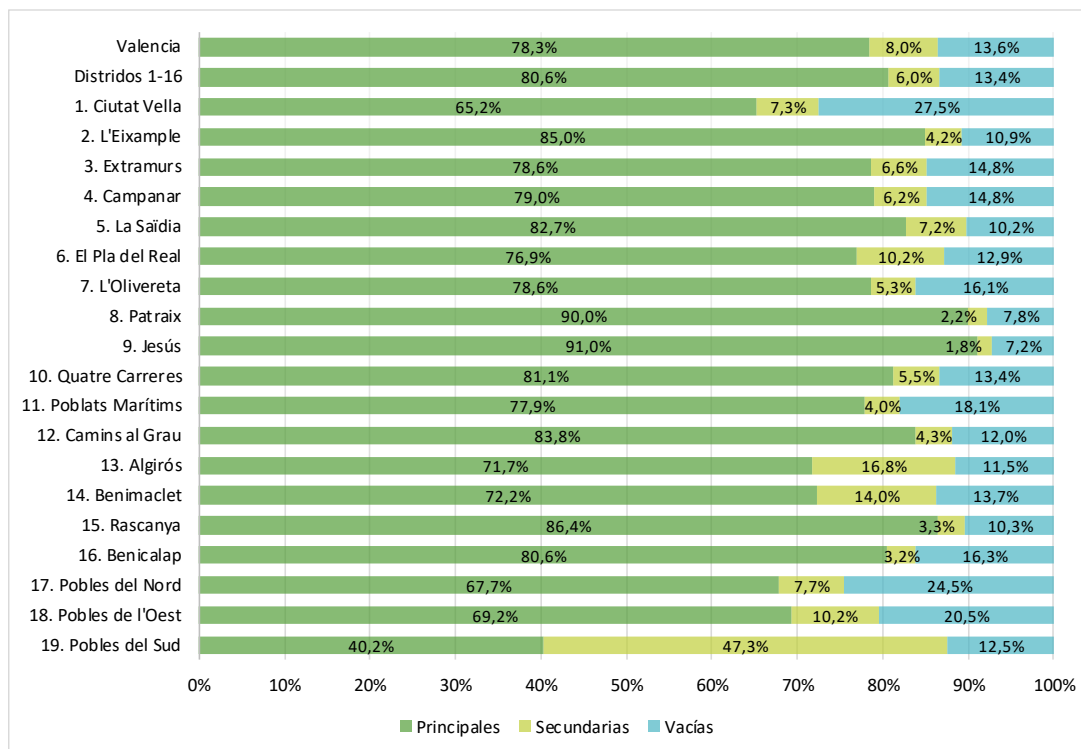
	Total		Principales		Secundarias		Vacías		No principales	
	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%
Valencia	419.930	100%	328.980	78,3%	33.755	8,0%	57.195	13,6%	90.950	21,7%
1. Ciutat Vella	18.725	100%	12.215	65,2%	1.360	7,3%	5.150	27,5%	6.510	34,8%
2. L'Eixample	22.760	100%	19.345	85,0%	945	4,2%	2.470	10,9%	3.415	15,0%
3. 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. Poblets 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%

Fuente: INE, Censo 2011.

La presencia de vivienda vacía es mayor en los distritos **Poblets Marítims, Ciutat Vella** y Benicalap, destacando también en términos relativos la tasa de desocupación presente en **Pobles del Nord y de l'Oest**.

Destaca la proporció més reduïda de vivendes vacies i secundaries en **Patraix** i **Jesús**. En estos districtes, la proporció de vivendes no principals, respectivament el 10,0% i el 9,0%, es menys que la mitja que la mitja de la ciutat (21,7%). Este dade encaja con el hecho de que, desde la asociación vecinal de Patraix se insistió particularmente sobre la falta de oferta de alquiler.

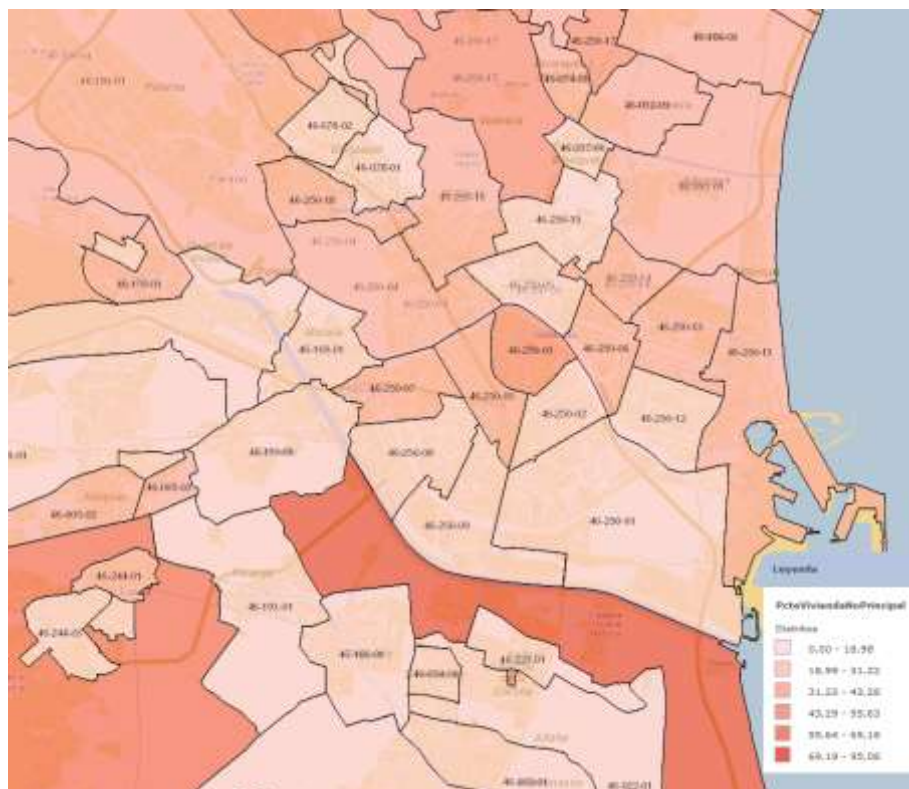
Figura 15: Viviendas principales y no principales por distritos



Fuente: INE, Censo 2011.

En los siguientes mapas, se representa el porcentaje de viviendas principales por distrito y por sección censal.

Mapa 4: Porcentaje de vivienda no principal por distritos



Fuente: INE, Censo 2011.

Mapa 5: Porcentaje de vivienda no principal por secciones censales



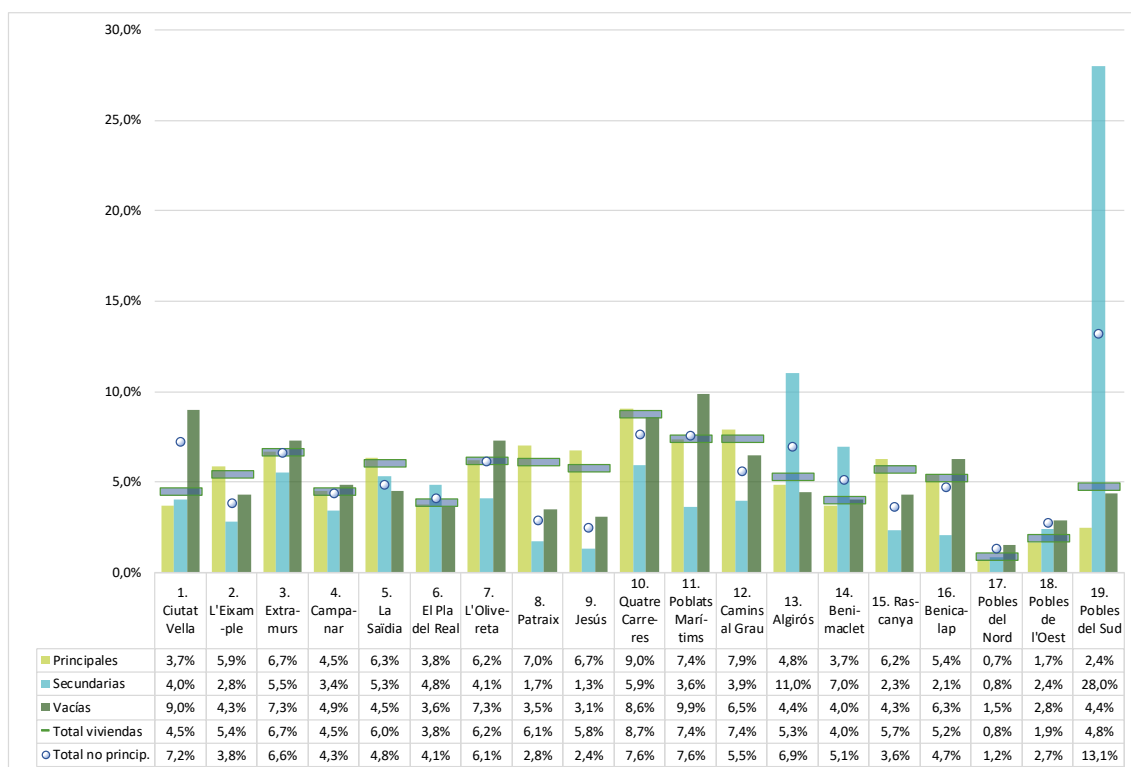
Fuente: INE, Censo 2011.

La siguiente figura permite ver, a la vez, dónde están ubicadas las viviendas vacías y secundarias, y en que distritos son frecuentes o escasas, en comparación con el total de viviendas. Los porcentajes reflejan la distribución de las distintas tipologías de vivienda (principal, secundaria, vacía, no principal y total) en los distritos de la ciudad de València.

Un examen de la distribución de las **viviendas vacías** por distritos permite notar que la mayor parte se encuentran en **Poblats Marítims** (9,9%) y **Ciutat Vella** (9,0%), donde su porcentaje es alto igualmente con respecto al total de viviendas del distrito.

En los distritos de **Patraix** y **Jesús** se nota una baja frecuencia de viviendas no principales, tanto secundarias como vacías.

Figura 16: Distribución de las viviendas principales, secundarias y vacías en los distritos de Valencia



Porcentajes sobre el total horizontal. Fuente: INE, Censo 2011.

Más de la cuarta parte de las **viviendas secundarias** (el 28%) están ubicadas en los **Pobles del Sud**. Otros barrios con un porcentaje alto de viviendas clasificadas como secundarias por el Censo 2011 del INE son **Algirós** (11%) y **Benimaclet** (7%). La cercanía de estos distritos con las Universidades lleva a preguntarse hasta qué punto se podría tratar de viviendas para estudiantes, más que viviendas secundarias.

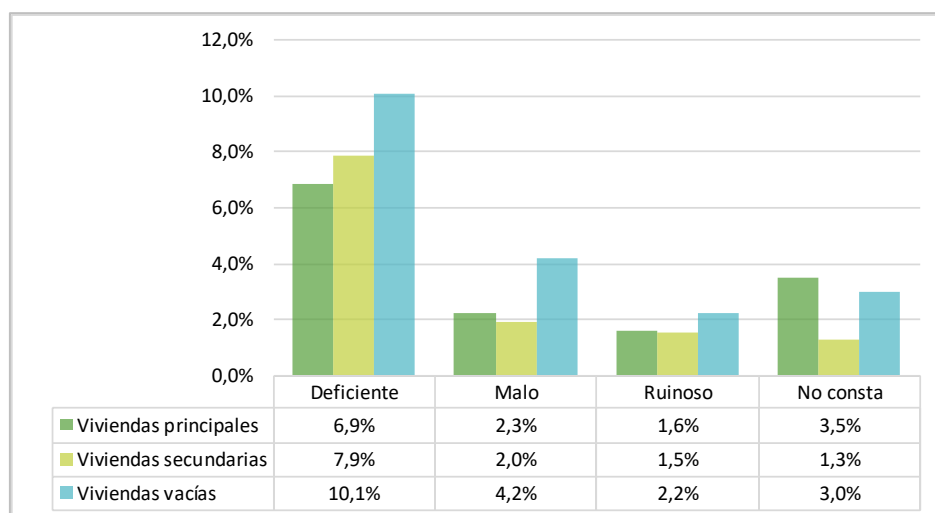
Tabla 16: Viviendas principales y no principales según el estado de conservación

	Bueno	Deficiente	Malo	Ruinoso	No consta	Total
Viviendas principales	282.160	22.565	7.430	5.335	11.490	328.980
Viviendas secundarias	29.490	2.650	660	520	435	33.755
Viviendas vacías	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

Fuente: INE, Censo 2011.

La proporción de viviendas en un estado deficiente, malo o ruinoso es mayor en las viviendas vacías que en las viviendas principales o secundarias, pero la diferencia no es muy importante. El estado de conservación del 80,5% de las viviendas vacías han sido categorizado como bueno por los encuestadores del INE.

Figura 17: Viviendas principales y no principales con un estado de conservación deficiente



Porcentajes sobre el total horizontal. Fuente: INE, Censo 2011.

En resumen, según los datos del Censo de 2011, el 13,6% de las viviendas de València están vacías, y el 8,0% secundarias. La proporción de viviendas vacías y secundarias es más alta que la de Barcelona, Madrid y Zaragoza, y comparable con la de Sevilla.

Destaca la proporción muy reducida de viviendas vacías y secundarias en Patraix y Jesús. En estos distritos, la proporción de viviendas no principales, respectivamente el 10,0% y el 9,0%, es menos que la mitad que la media de la ciudad (21,7%). Este dato encaja con el hecho de que, desde la asociación vecinal de Patraix se insistió particularmente sobre la falta de oferta de alquiler.

2.3.4. Análisis de las viviendas potencialmente vacías a partir de los datos de suministro de agua

Los datos sobre contratos y consumo de agua son otra fuente de información sobre el número de viviendas, y el número de viviendas potencialmente vacías.

En la ciudad de València, existen, en 2017, 489.479 puntos de suministro de agua, según los datos de la empresa municipal de agua¹¹. Un total de 416.656 puntos de suministro, el 85,1% están clasificados como “uso doméstico”. De estos, 386.093 (el 92,7%) cuentan actualmente con un contrato.

El 88,3% de los puntos de suministro sin contrato (no de alta) son domésticos.

Tabla 17: Clasificación de los Puntos de suministro de agua por usos.

Clasificación del punto de suministro	Número de puntos de suministro	Por cien sobre total puntos de suministro
Uso Domestico	416.656	85,1%
- de alta (con contrato)	386.093	78,9%
- con tarifa doméstica (TDO)	383.195	78,3%
- con otro grupo de tarifa	2.898	0,6%
- no de alta (sin contrato)	30.563	6,2%
Uso de otro tipo	72.823	14,9%
Total puntos de suministro	489.479	100,0%

Fuente: Aguas de València. Puntos de suministro en la ciudad de València, 10-07-2017.

Un 15,6% puntos de suministro domésticos están situados en viviendas sin consumo o sin contrato. Más específicamente:

- En un 4,7% no se ha observado consumo durante las últimas 18 meses.
- Un 3,4% tiene una observación específica del lector o la lectora del contador, indicando que no habita nadie, desde al menos 18 meses. Según información de la empresa de agua, antes de poner esta observación, el lector o la lectora tiene la obligación de hacer la investigación oportuna, ya sea preguntando al portero de la finca, llamando en la puerta del abonado, preguntando a los vecinos, revisando los buzones, observando los contadores de energía eléctrica o por cualquier otro medio. Igualmente, se advierte a la lectora o el lector que debe realizar la investigación y no poner automáticamente la observación “no habitan” porque figure como incidencia en la pasada anterior.
- Por último, un 7,3% de los puntos de suministro domésticos no tienen contrato.

¹¹ Datos con fecha del 10 de julio de 2017.

La existencia de una observación específica por parte del lector o la lectora, indicando que no habita nadie, es sin duda el dato más fiable, porque cuenta con una labor de investigación presencial.

Tabla 18: Situación de consumo de los Puntos de suministro de uso doméstico

	Uso doméstico	Uso doméstico (%)
Con consumo	352.601	84,6%
Sin consumo	19.518	4,7%
Observación “no habitan”	13.974	3,4%
Sin contrato	30.563	7,3%
Total general	416.656	100,0%

Fuente: Aguas de València. Puntos de suministro en la ciudad de València, 10-07-2017.

Si se toman como aproximación al número de viviendas vacías el número de viviendas sin consumo o con observación “no habitan”, se estaría ante unas 33.492 viviendas vacías en la ciudad de València, un 8,1%.

La distribución de las viviendas vacías en las distintas zonas de València se analiza por códigos postales, a falta de disponer de la información por distritos.

La proporción de puntos de suministro con la observación “no habitan” oscila entre el 2,2% y el 4,5%. La proporción de los contadores sin consumo varía entre el 2,8% y el 7,2%, con la excepción del código postal 46012¹².

Si se consideran conjuntamente los puntos de suministro con observación “no habitan” y los sin consumo, la variación entre zonas está entre el 5,9% y el 10,7%, de nuevo con excepción del código postal 46012.

La proporción de puntos de suministro sin contrato varía entre el 3,4%, y el 27,2%. En Ciutat Vella, un 24,9% de los puntos de suministro no tienen contrato (códigos postales 46001, 46002 y 46003).

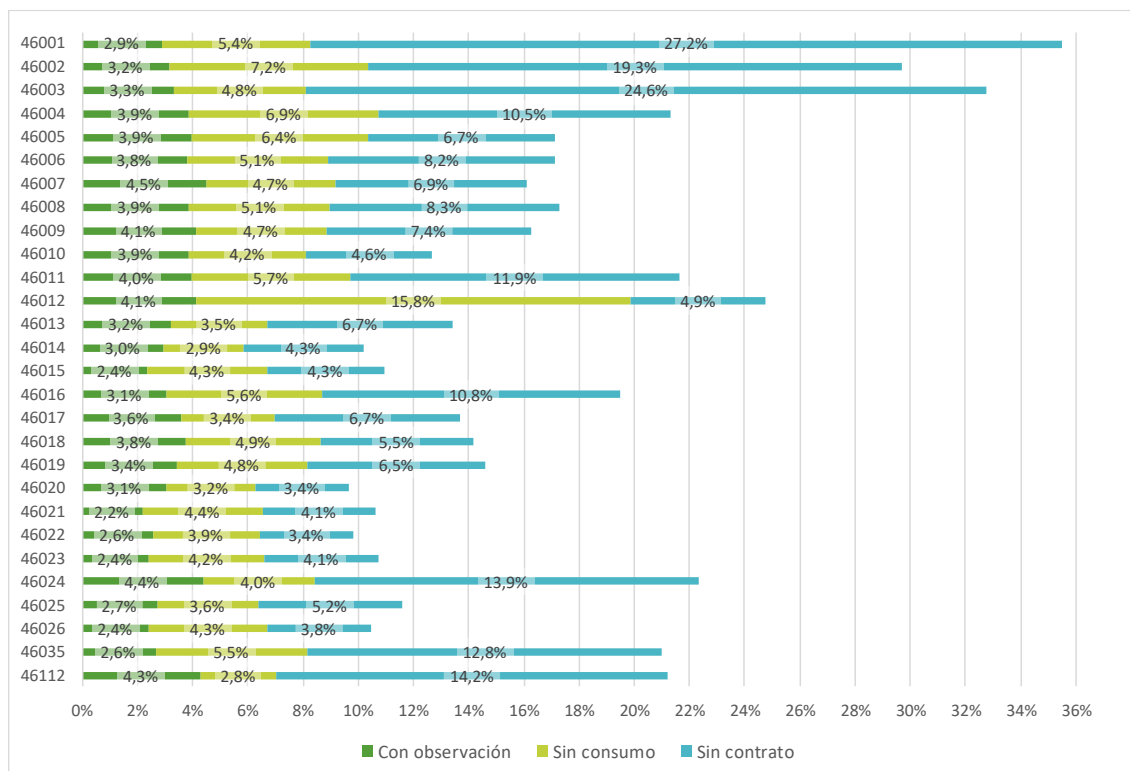
¹² El C.P. 46012 corresponde a los Pobles del Sud de València, incluyendo el parque de la Albufera.

Tabla 19: Situación de consumo de los Puntos de suministro de uso doméstico por código postal.

	Con observación	Sin consumo	Sin contrato	En uso	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
Otros/ninguno	5	20	39	182	246
Total	13.974	19.518	30.563	352.601	416.656

Fuente: Aguas de València. Puntos de suministro en la ciudad de València en fecha 10-07-2017.

Figura 18: Los Puntos de suministro sin consumo o sin contrato, por código postal.



Fuente: Aguas de València. Puntos de suministro en la ciudad de València, 10-07-2017.

En resumen, Un 3,4% de las viviendas cuentan con la observación “deshabitadas”. Otro 4,7% no tiene consumo, y todavía otro 7,3% de las viviendas no tienen contrato de agua.

Este 15,6% de viviendas potencialmente vacías no es más que indicativo. La experiencia de un censo de viviendas vacías en Barcelona, actualmente en curso, indica que muchas de las viviendas aparentemente vacías no lo están. El número real de viviendas vacías en València estará sin duda por debajo de la estimación del censo (el 13,6%). Aun así, existe sin lugar a duda un número importante de viviendas vacías en la ciudad de València.

2.4. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN HABITACIONAL POR REPRESENTANTES DE LA ADMINISTRACIÓN Y PERSONAS EXPERTAS

En este bloque dedicado a la información de fuentes orales, se presenta la síntesis de la información conseguida en los encuentros con representantes de la administración – a nivel político y técnico –, y personas expertas. Las síntesis se presentan por fuente, y están ordenadas en secciones de puntos destacados. La realización de cada síntesis a partir del material recogido en el encuentro obedece a un proceso de varias etapas de revisión, con la colaboración de la persona o las personas que participaron en el encuentro, y la validación final de la síntesis por parte de la persona o personas entrevistadas, con el objetivo de garantizar que la síntesis final refleje adecuadamente el punto de vista expresado en los encuentros.

2.4.1. Concejalías de Igualdad y Políticas Inclusivas, y de Inserción Socio-Laboral.

Concejalía de Igualdad y Políticas Inclusivas y Concejalía de Inserción Socio-Laboral

Isabel Lozano Lázaro, Concejala Delegada de Igualdad y Políticas Inclusivas y Concejala Delegada de Inserción Socio-Laboral.
Sento Puchades, Asesor.

Gestión del parque de viviendas sociales

La Concejalía de Igualdad y la Concejalía de Inserción Socio-laboral son de nueva creación en esta legislatura, actividad a la que se une la adscripción del parque de viviendas sociales.

Su objetivo inicial era de disponer de 300 viviendas, algo que ven difícil poder alcanzar por las limitaciones presupuestarias.

Aun así, actualmente disponen de unas 100 viviendas, que necesitan ser mantenidas y renovadas para cumplir su función. Han conseguido unas 5 viviendas más, cedidas desde la Concejalía de Patrimonio Municipal y tienen una lista de otras 15 que podrían servir, pero hace falta adecuarlas.

Para la elaboración del inventario de viviendas tienen un técnico arquitecto adscrito a la Sección de Inserción Socio-laboral que está catalogando todas las viviendas y determinando su estado y características. Algunas de las viviendas están fuera del término municipal de València, por ejemplo, tienen algunas viviendas en el municipio de Xirivella.

Están trabajando en mejorar los mecanismos de coordinación con EIGE, de forma que les puedan ceder más viviendas. No obstante, serán igualmente pocas viviendas.

También colaboran con entidades del tercer sector, a las que en ocasiones ceden viviendas mediante los convenios de colaboración.

Están estudiando la revisión de los procedimientos de acceso y adjudicación a las viviendas. Los contratos de cesión con los inquilinos son demasiado largos (hasta 20 años). Igualmente, hace falta poder gestionar adecuadamente los casos mediáticos, en los que hace falta poder justificar que se salte la lista de espera, o poner en evidencia porque no se salta la lista.

Para el colectivo de mujeres víctimas de violencia de género se dispone de tres viviendas, de las cuales una está cedida por Aguas de València. Estas viviendas están gestionadas por Tyrius, una Asociación de Amas de Casa y Consumidores fundada en 1967, en virtud de un convenio firmado con la anterior corporación municipal. Asimismo, la Conselleria de Igualdad está en proceso de desarrollo y definición de un plan de recursos de recuperación y habitacionales para atender a mujeres víctimas de violencia de género.

En cuanto a la prevención de la infravivienda, la Concejalía gestiona el Censo de vivienda precaria, que tiene registradas a unas 300 familias, de las cuales se está interviniendo a nivel social, sanitario, educativo... con unas 70 de estas familias.

No obstante, para ampliar su campo de acción necesitan más medios, que mejoren las labores de seguimiento y acompañamiento de estas familias, a fin de conseguir su integración social.

En estos momentos, con las situaciones de pobreza emergente, que se añaden a los colectivos habitualmente atendidos desde Servicios Sociales, son conscientes de que necesitan acciones para incrementar el parque de alquiler gestionado por la Concejalía. En este sentido, se considera una buena idea crear algún programa de captación de vivienda vacías, a fin de incrementar la oferta de vivienda asequible diseminada por la ciudad, y con ello las posibilidades de integración de muchas familias al alojarlas en comunidades de propietarios (mezcla social).

Necesidades de coordinación

Falta un Plan de Acción Integral para la atención a los colectivos con necesidad de vivienda. La administración está demasiado compartimentalizada, y se producen duplicidades e ineficacias. Es preciso aunar esfuerzos y recursos en una misma dirección, ya que es difícil que cada Concejalía tenga medios suficientes para cumplir todos sus objetivos. Además, determinados barrios, como Cabanyal y Orriols, requieren de manera prioritaria una intervención coordinada.

A este respecto, el programa EDUSI del Cabanyal, junto a otras ayudas públicas, abre expectativas para la rehabilitación de viviendas en dicho barrio y para el consecuente aumento del parque de vivienda municipal. Además, dentro del EDUSI tienen asignada una operación para diseñar el programa de formación para un taller destinado a atender las necesidades formativas y laborales de los colectivos en situación de exclusión.

Consideran que se tienen que ampliar las relaciones de colaboración con el tercer sector en materia de acompañamiento a colectivos en procesos de inclusión social. En algunos casos, como el de gitanos rumanos, el tercer sector está haciendo una buena labor de intermediación.

Hace falta una atención especial a los Pueblos de València, que han estado históricamente desconectados del centro de la ciudad. Igualmente, se ha de planificar la existencia de viviendas municipales en todos los distritos, y que desde los Pueblos se pueda tener acceso a estos recursos.

2.4.2. Servicios Sociales generales del Ayuntamiento de Valencia

Servicios Sociales del Ayuntamiento de Valencia

Ferran Senent, Trabajador social del Ayuntamiento de València, Coordinador de Servicios Sociales generales.

Servicios Sociales y Vivienda

Servicios Sociales atiende a toda la ciudadanía en materia de vivienda, como elemento de inclusión, ya que hasta el momento no había un servicio específico de vivienda en el Ayuntamiento.

Por urgencia, se dedican a aquellas personas que se encuentran en exclusión residencial, a los que se unen los denominados “colectivos emergentes”. Entre estos últimos, destacan las personas que se encuentran con una falta de ingresos económicos de carácter temporal (meses o años), pero que tienen la perspectiva de volver a conseguir un trabajo. Se les atiende desde Servicios Sociales, porque son el único servicio que tiene sistematizados los protocolos de atención, derivación y seguimiento.

Derivado de ello, están habituados a trabajar con las viviendas como recursos para favorecer la inclusión social. Ofrecen vivienda, e incluso ofrecen formación laboral, porque saben por experiencia que, en caso contrario, las personas que atienden no tendrán acceso a estos servicios.

Tradicionalmente, han intervenido en el acompañamiento de procesos de realojo, así como en la detección de situaciones de infravivienda o chabolismo.

Situación y gestión de las viviendas de Servicios Sociales

Actualmente, disponen de unas 95 viviendas asignadas desde Patrimonio a Servicios Sociales, con su propio plan de mantenimiento y procedimientos de adjudicación.

Las rentas suelen variar entre los 60 a los 120 Euros. La duración de los contratos es de 15 años, con una prórroga de 5 años más. Quieren mejorar el sistema, haciendo una revisión de la situación de la unidad de convivencia cada 5 años.

Suelen realizar un seguimiento más intenso en los primeros 6 meses del contrato, y luego actúan si se dan problemas de convivencia con el vecindario. Si se producen conflictos, hacen mediación, luego propuesta de recolocación e incluso revocación de contrato.

Un adecuado proceso de adjudicación de viviendas es esencial, para evitar situaciones en las que se saltar la lista de espera de personas con un nivel de necesidad o urgencia mayor. En Servicios Sociales, utilizan unos criterios de baremación para la adjudicación de viviendas que se han publicados.

El número de viviendas disponibles en los servicios del Ayuntamiento es insuficiente para atender las necesidades existentes. Hay el peligro de obviar a los colectivos con mayor riesgo de exclusión. Por otra parte, no hay medios suficientes para atender a la clase media, media-baja en riesgo de exclusión residencial como efecto de la crisis económica.

Colaboración entre Concejalías de Servicios Sociales y Vivienda

Es muy importante la creación de un protocolo claro entre las Concejalías de Servicios Sociales y Vivienda. En caso de que el protocolo incluya la necesidad de cesión de competencias, es esencial mantener un equilibrio entre Concejalías.

Una importante preocupación, desde Servicios Sociales sería el riesgo de derivar a Vivienda situaciones de necesidad o vulnerabilidad, aunque sean temporales, y que no sean atendidas de manera adecuada. La atención prestada a estos colectivos debería ser integral y transversal a distintas Concejalías (educación, sanidad, empleo, ayudas económicas...) y en muchas ocasiones no se trata exclusivamente de tener o no un alojamiento, sino que se precisan distintos recursos que no se gestionan desde el Servicio de Vivienda.

En la actualidad, gran parte de las personas atendidas desde la Concejalía de Vivienda, son en realidad personas que precisan atención desde Servicios Sociales. Por ejemplo, los perfiles de las personas atendidas por el servicio de intermediación de vivienda, obligan en su mayoría la derivación a Servicios Sociales. De igual modo, la mayor parte de las ayudas al alquiler acordadas por la Concejalía de Vivienda en 2016 iban a hogares cuyo perfil les sitúa en el ámbito de los Servicios Sociales.

En caso de atender desde la Concejalía de Vivienda casos cuya única problemática es la falta de vivienda, el protocolo de coordinación deberá permitir la detección adecuada de estos casos, que se pueden derivar con la confianza de que la atención prestada es la correcta.

2.4.3. Servicio de Patrimonio del Ayuntamiento de Valencia

Servicio de Patrimonio del Ayuntamiento de Valencia

Carmen Sauri Rodrigo, Jefa del Servicio de Patrimonio

Ana Novo Belenguer, Jefa de Sección Mantenimiento y Administración de Vivienda del Servicio de Patrimonio

El Servicio de Patrimonio gestiona unas 120 viviendas de titularidad municipal. En estos momentos hay 35 viviendas vacías, bien porque están en proceso de adjudicación, o bien porque necesitan previamente medidas de acondicionamiento o rehabilitación.

De estas 35 viviendas, 14 se encuentran en la calle Marqués de San Juan, en Campanar. El resto en su mayoría en El Carmen.

Las 14 viviendas de Marqués de San Juan son viviendas de una promoción pública destinadas a la venta que no se adjudicaron. Se trata de viviendas de nueva construcción con garaje y trastero 6 de ellas, y ascensor. La Generalitat ha concedido autorización para que también se puedan destinar a alquiler, pero requieren una previa revisión antes de ofrecerlas en alquiler, con la consiguiente necesidad de consignar el gasto presupuestario.

Las viviendas en alquiler en el barrio de El Carmen casi no tienen gastos de comunidad (los edificios no disponen de ascensor, aunque está en trámite la instalación progresiva de ascensores en los edificios en que sea viable), y están reservadas para personas u hogares con rentas limitadas.

Las construcciones públicas que se hacen son principalmente de carácter dotacional. La última promoción de viviendas realizada por el Ayuntamiento de manera directa es del 2007, sin contar las que haya acometido AUMSA¹³.

¹³ La Sociedad Anónima Municipal Actuaciones Urbanas de València (AUMSA) es una sociedad urbanística constituida en 1986 por el Ayuntamiento de València. Gestiona proyectos municipales y desarrolla actividades por cuenta propia. Más información en www.aumsa.es.

Además, en el Cabanyal hay más de 200 viviendas, pero prácticamente todas con necesidades de rehabilitación. Algunas incluso se encuentran tapiadas para evitar "okupaciones" o robos.

Por otra parte, poseen algunos solares en el Patrimonio Municipal de Suelo, pero no construyen, porque hay que determinar el tipo de proyectos que se pueden implantar en esos terrenos.

Por otra parte, está en trámite la subasta de algunas viviendas que no pueden servir para alquiler social por su gran tamaño (algunas viviendas tienen más de 200 m²), o por su estado, al no reunir las mínimas condiciones de habitabilidad.

Coordinación con otros servicios

No se coordinan con AUMSA. Respecto a Servicios Sociales, no existe un procedimiento, sino que las relaciones son caso por caso. En este sentido, adscriben viviendas a Servicios Sociales cuando se las solicitan por tener una situación de emergencia, o por otras circunstancias.

Cuando se producen desperfectos en las viviendas cedidas a Servicios Sociales, se retornan a Patrimonio, en lamentable estado de conservación. Poco a poco se está logrando que se rehabiliten con cargo a sus partidas presupuestarias. Ahora el Servicio de Bienestar Social tiene una contrata para mantenimiento, con lo que la situación ha mejorado notablemente.

No obstante, en el Servicio de Patrimonio acaban los bienes que se encuentran en peor estado, que necesitan reparaciones o que no tienen un uso asignado.

También se adscriben viviendas a otras Delegaciones municipales, para proyectos habitacionales.

Adjudicación

Han tenido alguna solicitud de cesión de suelo por cooperativas. Consideran que son buenas iniciativas, pero el suelo público debería destinarse a promociones en las que los beneficiarios no sean gente con elevados recursos económicos.

Las adjudicaciones de solares, en caso de realizarse, deberían hacerse por concurso público, y no por adjudicación directa, aunque la normativa lo permita en determinados supuestos.

Esta prevista la adjudicación de las viviendas actualmente vacantes, y de las que se vayan quedando libres en el futuro, a través de un procedimiento de concurrencia competitiva, previa baremación.

Gestión de las viviendas

No se realiza una inspección periódica al objeto de controlar titularidades de las viviendas alquiladas, porque no existe personal para dedicarlo a este fin. Sí se controla en los casos en que se solicita la subrogación en el contrato, por parte de los familiares con derecho a ello.

En materia de gestión de la morosidad se efectúan requerimientos periódicos, de acuerdo a la normativa. Pero se encuentran con inquilinos e inquilinas que no pagan y con algún caso de ocupación ilegal.

En Nazaret tienen algunas viviendas con una gestión muy complicada. En el Cabanyal intentan negociar con las personas ocupas pero sin éxito. Han detectado casos de droga. También existen casos en que las viviendas ocupadas se alquilan a familias.

Para cualquier control, o sólo para poder entrar en el edificio, tienen que identificar a los ocupantes, lo que a menudo resulta imposible.

Los contratos de arrendamiento se renuevan cada 3 años, momento en el que se revisan las condiciones. Muy pocas veces no se renueva el contrato, solo en casos muy extremos, por ejemplo, cuando se constata la desocupación de la vivienda.

La mayoría de las personas inquilinas son mayores, y viven en viviendas sin ascensor. En algunos casos con problemas graves de accesibilidad, se ha trasladado a los inquilinos a viviendas adecuadas, incluso reformándolas para alojarles.

Las principales tareas que están realizando en materia de gestión del parque son:

- cobro de alquileres e impagos.
- mantenimiento de las viviendas.
- problemas de convivencia (pero a menudo son temas internos de convivencia entre vecinos que no se llevan bien, que excede de las competencias de las Administración).

También ayudan a los inquilinos y las inquilinas a solicitar determinadas ayudas a Servicios Sociales. Sin embargo, este tipo de actuaciones provienen de una iniciativa no regulada por parte del servicio, y no de situaciones detectadas por un necesario acompañamiento social a determinadas familias del parque público de alquiler.

Las posibilidades de mejorar la gestión de las comunidades de inquilinos son limitadas. Los vecinos tienen la obligación de constituirse en juntas administradoras, para poder asumir gastos de luz y los servicios comunes. Hasta la fecha, han conseguido la constitución de una junta administradora en dos edificios, pero es una iniciativa que depende mucho de la predisposición de alguna de las personas inquilinas para liderar y coordinar la iniciativa.

En las juntas de propietarios en edificios dónde solo disponen de alguna de las viviendas, no pueden tomar parte en las decisiones porque debería asistir un representante de la Corporación. Se ha planteado en ocasiones la posibilidad de pedir la delegación, pero no se podría asistir a

todas las juntas. Por ello, se tienen que limitar a solicitar el acta en el que se aprueban los gastos y abonarlos.

2.4.4. Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Valencia

Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Valencia

Rafael Rubio, coordinador del área de Urbanismo

Concejalía de Vivienda

En València sólo había Servicio de Vivienda, no una Concejalía específica. Se espera que con la nueva estructura se pueda dar un impulso decidido a esta materia.

Planificación urbana de la ciudad

El nuevo PGOU que quería aprobar el anterior equipo de gobierno era un plan desarrollista, que se paró en 2015, no solo, por el evidente cambio de ciclo inmobiliario y financiero, sino por la ocupación de suelo de huerta.

En la actualidad, se está redactando el *Plan de ordenación pormenorizada*¹⁴. Se tiene intención de detener el desarrollo de suelo urbanizable y proteger las zonas de la huerta. Solamente quedarían dos zonas de *suelo rural común*: La Punta y Benimámet.

Oferta y demanda de vivienda

A la hora de analizar las posibilidades de mejorar la oferta de vivienda en la ciudad, se pueden tener en cuenta tres ámbitos sobre los que trabajar:

- En suelo urbanizable, existe una bolsa de terrenos aptos para edificación, y también están detectados los solares que actualmente se encuentran vacíos. La edificación máxima permitida generaría unas 35.000 nuevas viviendas.
- Hay bastante vivienda antigua, con necesidad de una planificación en materia de ayudas y actuaciones de rehabilitación.
- Hay una presencia importante de vivienda vacía, sobre la que se debe actuar.

¹⁴ Ver [LOTUP, Libro I, Título II, Capítulo III, Sección III, Plan de ordenación pormenorizada](#).

En teoría, la tasa de reposición media de vivienda debería estar en el entorno de 4 viviendas por cada mil habitantes, con lo que en un horizonte que se planteaba antaño de 800.000 habitantes llevaba a una producción alrededor de 2.500 a 3.000 viviendas/año.

Con el cambio de ciclo y de enfoque del desarrollo urbanístico esas cifras se han aparcado. No obstante, la petición de licencias se está recuperando ligeramente. Actualmente se están concediendo licencias anuales para 900 viviendas, y se prevé que se llegará a unas 1.300, lo que sería casi la mitad de la tasa de reposición normal.

En cuanto al mercado de los precios de la vivienda, en estos momentos se encuentra bajo, con un pequeño repunte de los precios en ciertas zonas de la ciudad.

En materia de edificación de vivienda protegida, en estos momentos no existe una planificación, ya que no existen ayudas desde el Gobierno central y porque los precios máximos correspondientes a la ciudad de València están más altos (1.800€/m²), que el precio de venta en el mercado libre.

Sin embargo, el ligero repunte económico (aunque sea poco consolidado) genera expectativas.

De este modo, se observa un repunte de los precios vivienda en Russafa, Centro, también Pla del Real, Jesús.

Hay peticiones de licencia en Av. Francia y también por parte de cooperativas de vivienda de Madrid: Benicalap norte (1500€/m²).

Respecto a los solares y su edificación, muchos son de la Sareb.

Rehabilitación y regeneración urbanas

En cuanto a viviendas con necesidades urgentes de rehabilitación, no hay un parque con patologías significativo, ni barrios tan degradados que no puedan mantenerse. Quitando El Cabanyal, con su propia estrategia, quizás es Orriols el otro barrio al que hay que prestar más atención en el futuro.

También hay que incidir en una mejora de las dotaciones por barrios. Hay desfase entre el número de equipamientos y la situación céntrica de determinados barrios, por ejemplo, en el caso de Mestalla, con muy poca dotación, pero poder adquisitivo alto. Los barrios más periféricos están relativamente mejor atendidos en materia de equipamientos públicos.

Respecto al Informe de evaluación del edificio (IEE), desde Urbanismo van a hacer una campaña, aunque no tienen suficientes medios, ni de inspección ni de carácter coercitivo, para desarrollar todas las medidas que conllevaría un plan de implantación general del IEE. Por otra parte, existe el problema de que la gente que vive en los edificios que deberían tenerlo, son gente mayor. Las comunidades de propietarios no consideran que les hace falta el IEE, en tanto en cuanto los defectos del edificio no sean visibles. Tienen miedo a que las inspecciones detecten graves

deficiencias, con un coste elevado de subsanación. En Ciudad Vella hay mayor presión, por lo que hay más (ejemplo: en edificios protegidos es obligatorio).

Consideraciones sobre determinadas herramientas de gestión municipal

Tan importante como el planeamiento adecuado, es la gestión.

Se utiliza regularmente el sistema de expropiación. Sin embargo, es un sistema caro que consume importantes recursos presupuestarios.

El Ayuntamiento tiene patrimonio municipal, pero hay que establecer qué hacer con él: vender y generar fondos o edificar con cargo a presupuestos. Si no hay fondos, hay que vender y, con los fondos obtenidos, construir viviendas. Se necesitan dos tipos de viviendas municipales: vivienda para realojos y viviendas asequibles en alquiler.

Además, AUMSA posee más de 600 viviendas. Debería alquilar viviendas con carácter rotatorio, por ejemplo, a gente joven, como primera vivienda. También para gente mayor. En estos momentos, AUMSA tienen todas las viviendas ocupadas. Antes alquilaban a precio VPO, y con la crisis, han bajado los precios (acuerdo con la asociación de inquilinos de AUMSA).

Han probado también edificar en régimen de derecho de superficie, en varios solares, antes de la crisis. Sin embargo, las empresas adjudicatarias no pudieron llevar adelante los proyectos, lo que se une a que la gente está muy reacia a comprar en sistemas alternativos a la plena propiedad.

Mercado libre de vivienda

Se está produciendo el fenómeno de los fondos de inversión inmobiliarios, que compran edificios enteros en zona centro (Ciudad Vella y Eixample).

En Russafa los precios han subido, sobre todo los alquileres. Se produce una elevada demanda de extranjeros, sobre todo Erasmus, que se quedan 4 meses y cuya demanda dispara los precios.

2.4.5. Asesor de urbanismo y vivienda de la Alcaldía

Asesor de la Alcaldía de Valencia

Alejandro Pons Romaní, Arquitecto urbanista

Recursos municipales

Los recursos del Ayuntamiento para vivienda son escasos, y la Concejalía de Vivienda carece de personal suficiente. Respecto a los recursos patrimoniales del Ayuntamiento, hay un debate sobre si la propiedad pública de vivienda y suelo puede venderse en determinados casos, o no debería venderse en ningún caso.

AUMSA es un medio propio del Ayuntamiento, pero actúa con una operativa no unificada con el resto del Consistorio y establece sus propios objetivos. Tiene una amplia experiencia en actuaciones urbanísticas y en promoción de vivienda, por ejemplo, ha hecho intervenciones interesantes en el centro de València a nivel arquitectónico. En la actualidad, actúa para determinadas tareas que le encomienda principalmente Urbanismo, como la revisión plan general, que sería una tarea del servicio de planificación.

Con la creación de una Concejalía de Vivienda, coexisten dos instrumentos: un servicio municipal -la Concejalía de Vivienda- y una sociedad pública dependiendo de urbanismo -AUMSA. Cabe resolver esta dicotomía y coordinar recursos y responsabilidades. La estructura y presupuesto de AUMSA debe contribuir a la ejecución de los objetivos planteados por las políticas municipales de vivienda.

Recursos de la Generalitat

La EIGE es un elemento central, con el que hay que contar. El proyecto de urbanización de la Torre (Sociopolis) ha desequilibrado las cuentas de la Generalitat en términos de presupuesto de vivienda. Sociopolis es una urbanización al lado de un núcleo existente, la pedanía de La Torre, sin conexión entre ambos e inacabada. Su finalización representa un problema urbanístico y financiero, con viviendas no acabadas, vacías y otras ocupadas ilegalmente.

Actuaciones municipales en vivienda

El Gobierno municipal, en el contexto actual, apuesta en primer lugar la intervención pública directa para incrementar la oferta de vivienda asequible, que es muy insuficiente.

Para incrementar el parque municipal de viviendas en alquiler, hay la capacidad promotora de AUMSA, y la posibilidad de comprar viviendas vacías. En 2016, hubo un proyecto de oferta de compra de vivienda del Ayuntamiento que estaba bien planteado. Sin embargo, las entidades

financieras no daban respuesta, o facilitaron una documentación insuficiente. En cuanto a los particulares, hubo solo tres ofertas.

Otra posible medida para incrementar la oferta pública de vivienda es la puesta en marcha de programas de mediación y captación de viviendas vacía para su puesta en alquiler.

Sin embargo, también se apuesta por medidas indirectas, en particular las ayudas al alquiler, que permiten refuerzan la política de alquiler de la ciudad.

También se quiere facilitar que surjan proyectos de cooperativas en régimen de cesión de uso. AUMSA posiblemente no es el medio más adecuado para canalizar este tipo de proyectos.

A ello hay que añadir el fomento de la inversión privada, con ayudas para la rehabilitación, aunque se sabe que tienen un efecto muy limitado.

Desequilibrios

La ciudad de València se encuentra dividida entre zonas céntricas y zonas de periferia. Existen zonas con un exceso de vivienda y otras con un exceso de demanda (los barrios más demandados y barrios donde se concentra la inmigración). La clave es conectar oferta y demanda y promover la movilidad entre barrios.

Se arrastran inercias condicionadas por el propio diseño urbanístico en la zona metropolitana. Un ejemplo es la Coma, en Paterna, con 600 viviendas, dónde se arrinconó a la población considerada marginal, en un barrio alejado del centro de la ciudad, conforme a las políticas segregadoras del franquismo.

Para evitar la creación de guetos, es importante vigilar que el parque público se encuentre diseminado y no concentrado.

2.4.6. Servicio de Licencias del Ayuntamiento de Valencia

Servicio de Licencias del Ayuntamiento de Valencia

Fernando Aledón Cuesta, Jefe del Servicio

Rehabilitación del patrimonio inmobiliario

En nuestra ciudad de València, el patrimonio inmobiliario existente pendiente a día de hoy de una necesaria rehabilitación, es muy elevado. Llevar a cabo la rehabilitación de este patrimonio

es una tarea muy costosa económicamente. Un indicador muy claro de ello, es el aplazamiento reiterado de la Ley en la exigencia del preceptivo Informe de Evaluación de Edificios en inmuebles de más de cincuenta años; aplazamiento necesario para no hacer incurrir a la administración local en responsabilidades que le desbordan presupuestariamente, pero que no puede ser pretexto para la inacción prolongada sobre la seguridad de los ocupantes y la recuperación de nuestras edificaciones. Es pues necesaria una política quizás supramunicipal para hacerlo viable.

Desde el punto de vista medioambiental, es más sostenible rehabilitar que derribar y construir de nueva planta.

Las iniciativas particulares de la propiedad de inmuebles, no resulta suficiente desde la perspectiva de barrios y de ciudad. En la actualidad, la rehabilitación llevada a cabo sobre nuestro patrimonio inmobiliario no resulta significativa. El problema siempre es económico. La administración pública es quien posee la capacidad de actuación con mayores cotas de eficacia.

A la hora de intervenir en el patrimonio inmobiliario, es preciso diferenciar las distintas problemáticas, a saber: Las casi siempre escasas posibilidades económicas de la propiedad o comunidad de propietarios. El sobrecosto que implica intervenir en las edificaciones con protección histórico patrimonial, unido al inexistente incremento de aprovechamiento en comparación con inmuebles no protegidos en el mismo entorno. Las carencias de cada edificación por su deterioro y su escasa calidad constructiva y de las dotaciones urbanísticas del entorno.

Los planeamientos vigentes, especiales de protección de los entornos de los bienes de interés cultural, implican una especial rigidez en las posibilidades de intervención, regidas siempre por determinaciones proteccionistas que pretenden diseñar los entornos históricos y establecen la forma de intervenir en las rehabilitaciones y los materiales empleados, implicando un mayor coste económico.

El marco de la rehabilitación por iniciativa privada se circunscribe a la edificación individualizada, y no está resultando nada eficaz, pues la exigencia de la Ley para con las comunidades de propietarios de constituir un fondo de conservación del 3% de la cuota anual de la comunidad, no es llevada a la práctica por regla general. Y es la administración pública la que puede llegar a plantear políticas de intervención a escala de barrio, distrito o áreas, en función de aspectos que les singularizan, tales como la concentración de infravivienda, la ausencia de accesibilidad, instalaciones y dotaciones obsoletas o inexistentes, la nula eficiencia energética, etc.

Las leyes urbanísticas ya trataron desde hace algunos años, y tratan hoy, pero sin enfatizar, la obligación de la administración de plantearse estos objetivos. Por tanto, existen las responsabilidades a nivel social. La Ley determina la obligación de delimitar Áreas de Rehabilitación y Regeneración Urbana, y en València existen barrios, principalmente construidos en la posguerra o tras la riada de 1957 que, si bien en su día estaban perfectamente justificados por la necesidad, hoy nos hemos de plantear su rehabilitación y regeneración por encontrarse éstos muy degradados, por debajo del estándar de ciudad socialmente aceptable.

Hablando de rehabilitación de edificios, no podemos dejar de hacer un comentario específico sobre la necesidad de intervenir, y de cómo hacerlo, en el patrimonio histórico protegido. El patrimonio histórico protegido, lo es de todos, todos lo disfrutamos y a todos nos pertenece (así se reconoce en la Ley), y ese derecho de todos constituye el límite de la propiedad privada en su libertad de intervenir. Por lo que cabe entender que es obligación de todos preservarlo, no sólo de la propiedad. Así, quizás debiéramos pensar que corresponde a la sociedad hacerse cargo suficientemente de ello. Cómo, con ayudas. Y cuánto, con el coste del diferencial sobre una rehabilitación ordinaria.

Hay otro aspecto preocupante a cerca del legado recibido y cómo lo vamos a transferir a futuro, como es la falta de proyección en el tiempo de lo que concebimos como patrimonio histórico. Cuánto ha de perdurar, para quién queremos este patrimonio, para nosotros o para la posteridad. Tomemos nota de lo que sucede tras un movimiento sísmico que afecta seriamente a una ciudad, ejemplos de ello hemos visto muchos. València se encuentra en zona sísmica, y la ley ya desde los años de 1970 dispone para todo el territorio nacional, que las actuaciones de rehabilitación integral sobre edificios del patrimonio histórico deben considerar, en la medida de lo posible, la inclusión de intervenciones para mejorar el comportamiento estructural, de tal manera que, tras la rehabilitación, disminuya el riesgo de colapso en un supuesto sismo, perdiéndose el patrimonio y vidas humanas. Esta medida legal sectorial, sin embargo, no queda recogida en las leyes de protección del patrimonio histórico, que procuran la rehabilitación con las técnicas propias del edificio protegido, pareciendo ignorar que una estructura isostática se comporta ante un sismo como un castillo de naipes.

Volviendo al concepto de infravivienda, tan presente en nuestra ciudad, es un concepto que carece de una buena definición en nuestra normativa. Es un fenómeno que está mucho más presente de lo que parece en nuestros entornos de ciudad. La iniciativa privada, cuando se trata de un promotor, en muchas ocasiones realizan por toda obra rehabilitaciones parciales exteriores y a veces inclusión de ascensor, pero las viviendas del edificio quedan para su habilitación posterior individualmente cuando terceros las adquieren, generando problemas novedosos para compradores de buena fe, que ven limitados sus derechos de una vivienda digna. A título de ejemplo, breve pero clarificador, expondremos un caso reciente: Una rehabilitación parcial de un edificio por una promotora; se rehabilitan elementos comunes y estructura, dejando el hueco del ascensor preparado para su instalación y las viviendas diáfanas para su distribución por cada comprador. Así diseñada la operación inmobiliaria y permitida mediante la pertinente licencia municipal, el problema aparece con el primer comprador de una vivienda que solicita la licencia de habilitación de su vivienda en una planta del inmueble. Cómo se le puede dar ahora la accesibilidad a la vivienda que le confiere superar las barreras mediante el ascensor. El primer comprador se encuentra sin ascensor hasta que acudan el resto de propietarios, se pongan de acuerdo y en consenso lo instalen. Sin duda es un claro ejemplo de permisividad excesiva hacia el diseño de operaciones inmobiliarias, que debiera hacernos pensar en una necesaria regulación de cómo y cuánto se debe intervenir a la hora de rehabilitar inmuebles.

El simple hecho de eliminar una barrera arquitectónica mediante la implantación de un ascensor donde no lo hay, está recogido en la Ley de Movilidad, que va desde la ocupación de los elementos comunes del edificio, pasando por la del elemento privativo de vivienda o local, y acabando por la ocupación del dominio público junto a la fachada, si no existe otra solución. Pero esto que la ley ya recoge, en la práctica y sin reglamento de desarrollo, la realidad es que tiene casi siempre difícil solución, terminando en la vía judicial.

Resulta algo paradójico que nuestra actual normativa autonómica sobre diseño y calidad de las edificaciones de viviendas, considere el ascensor como un “elemento de lujo”, permitiendo edificios de nueva planta de viviendas de dos plantas y algún otro caso más, sin ascensor. Estamos generando patrimonio inmobiliario de nueva factura sin accesibilidad básica. Y de otra parte, tramitamos cientos de expedientes anualmente de licencias para eliminar esa barrera arquitectónica, en el mejor de los casos implantando ascensores, o bajando los existentes a cota cero, y en el peor con medidas paliativas poco convincentes por imposibilidades físicas del inmueble.

Complejidad administrativa

El cumplimiento del urbanismo es un tema complejo. En el término de la ciudad de València existen alrededor de setecientas figuras de planeamiento vigentes. Así mismo, normativas sectoriales de obligado cumplimiento, estatales, autonómicas y locales, también existen más de seiscientas. Todo ello sumado a que la norma no siempre es afortunada en su redacción, y a que las competencias entre administraciones se solapan en ocasiones, es lo que conlleva una complejidad en el análisis de éstas por parte de los proyectistas y de los técnicos municipales a la hora de redactar los proyectos o supervisarlos respectivamente, que les exige una gran cualificación y no les libras de cometer errores, provocando inseguridad jurídica.

Por ello, el noventa por ciento de los proyectos sometidos a informe técnico municipal previamente a la licencia, suelen ser fallidos, es decir, negativos, debiendo subsanarse deficiencias para poder aspirar a la concesión de la licencia municipal.

De otra parte, la Ley no contempla situaciones anómalas o especiales. No contempla, por ejemplo, cómo se restaura la legalidad urbanística cuando se ha destruido voluntariamente un edificio con valor histórico patrimonial; la reposición al estado inicial resulta inviable, el patrimonio ya no existe, se podrá reproducir de nueva factura, la responsabilidad y las multas están regladas, pero no existe. El legislador debiera quizás regular un mayor control de la administración a la hora de intervenir en el patrimonio histórico.

Tampoco contempla la Ley, cómo se resuelve en tiempos de crisis económica aguda y prolongada como la sufrida recientemente, donde los promotores desaparecieron literalmente. Durante años, administradores concursales primero y después entidades de crédito, se han hecho cargo de la propiedad de aquellas obras paralizadas. Pero en el ínterin, las administraciones locales, sin previsión de ello, han tenido que dedicar fondos públicos a resolver situaciones de riesgo en la vía pública y en obras abandonadas.

La demanda de inmuebles

València posee un número de población estable, sin embargo, en particular, la demanda real de viviendas es constante sobre las dos mil al año. Cifra que es consumida por factores sociales tales como la creación de nuevas unidades familiares, las separaciones, las emancipaciones, la migración, el ejecutivo empresarial, etc.

Con estos factores, también el tipo de vivienda demandado cambia debido a circunstancias tales como: La oferta y la demanda (a mayor oferta, mayor exigencia del comprador, y viceversa). O bien si consiste en una operación de inversión o para vivir; en los años de la “burbuja inmobiliaria” quedó evidenciado que la inversión indiscriminada de particulares y no particulares, en la compra de inmuebles, llevó a la aparición masiva de productos engañosos como la “vivienda cero”, es decir un único espacio sin distribución de habitaciones, con el mínimo de veinticuatro metros cuadrados, que podría calificarse como infravivienda. Sobre ello, hoy día la demanda ha cambiado, el comprador mayoritariamente busca vivienda y exige un mínimo de superficie y de habitaciones.

Existe otro factor que determina el tamaño de las viviendas, que es el poder adquisitivo. En los enclaves “bien situados”, el producto inmobiliario que se ofrece es la vivienda grande con bastante superficie, mientras que, en otros menos apetecibles, el producto es por lo general la vivienda pequeña.

2.4.7. Empresa municipal de vivienda AUMSA

Gerencia de la empresa municipal de vivienda AUMSA

José Antonio Martínez Roda, gerente de la empresa municipal de vivienda AUMSA

AUMSA nace hace 30 años, como sociedad que realiza actuaciones urbanísticas en las que no hay rentabilidad para operadores privados. En la actualidad, no son sólo una empresa de vivienda como en otras ciudades, sino tienen un campo de actividad más amplio.

Cuando el Ayuntamiento desarrolla una actuación urbanística, acude a la empresa municipal. Este tipo de iniciativas deberían planificarse con los mismos criterios de eficiencia que se utilizan por parte de la empresa privada, para definir cuándo es necesaria la intervención pública y cuándo no.

Cuando las operaciones están bien planificadas, se entra en un círculo virtuoso: se actúa con margen y los recursos generados se pueden reinvertir en vivienda pública en alquiler.

Promoción de viviendas

Tendrían suelo disponible para edificar en torno a 400-500 viviendas protegidas. Pero para ello hay que realizar primero una previsión de recursos económicos. Con la enajenación de determinadas parcelas pueden generar recursos económicos que permitan la edificación de promociones en alquiler.

También se pueden generar recursos con la venta de viviendas que actualmente se encuentran dispersas por la ciudad. Para ponerlas en alquiler hay que pedir autorización a la Generalitat o pedir su cambio de calificación. Se encuentran en edificios donde ya hay viviendas en propiedad, y consideran que no es recomendable mezclar perfil inquilino y propietario. Además, se dificulta mucho la gestión, al tener que negociar los gastos comunes con las distintas comunidades de propietarios de cada edificio.

Es recomendable diseñar promociones exclusivas en alquiler, con lo que se simplifica la gestión y se ahorran gastos de gestión y mantenimiento. Entienden que la vivienda pública en alquiler se puede realizar en estos momentos mediante obra nueva, o mediante la rehabilitación integral de edificios.

Además, sería conveniente que se fijara el perfil de demandantes que se quiere atender, de forma que no se entre en conflicto con el perfil de inquilino que se encuentra en el mercado privado.

Gestión del parque de alquiler propio

Actualmente posee unas 600 viviendas en régimen de alquiler protegido, con una tipología de adjudicatarios distinta al de las viviendas del parque público municipal en alquiler social. Una empresa municipal puede ofrecer vivienda protegida, pero no vivienda social, porque no podría mantener la sostenibilidad económica.

El perfil de inquilinos al que se dirige la vivienda protegida, tiene unos ingresos de entre 1,5 y 4,5 veces el IPREM¹⁵, y la renta de alquiler no puede superar el 30% de sus ingresos.

Ahora están en un 100% de ocupación, y gestionan una pequeña de lista de espera. Antes, hubo viviendas vacías, pero han llegado a la plena ocupación con un “Plan de Actuaciones” para la captación de inquilinos.

La sostenibilidad económica en la gestión de los ingresos permite mantener el parque en condiciones, evitar su degradación y ser atractivo para los futuros inquilinos.

En cuanto a los precios de las rentas, sus viviendas están por debajo del mercado: aproximadamente un 15% en Centro histórico, y un 20% en la periferia.

¹⁵ El Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) es el índice de referencia en España para la asignación de ayudas y subsidios en función de los ingresos, como las ayudas para la vivienda.

Tienen interlocución con la asociación de inquilinos de sus viviendas, con la que negocian las condiciones de mantenimiento, los precios de los alquileres y median en conflictos que se puedan generar. Recientemente hubo un acuerdo para corregir los precios de los alquileres, bajándolos un 10%. Sólo en este caso de bajada generalizada de los alquileres tuvieron necesidad de una transferencia del Ayuntamiento, para compensar las pérdidas ocasionadas.

Son muy rigurosos con respecto a la restitución de la vivienda en buen estado. Exigen la fianza, y al salir el inquilino, revisan la vivienda. La gente lo sabe y se preocupa por el estado al entrar, y detectar los eventuales desperfectos a corregir.

Tienen su propio procedimiento de gestión de impagos y control jurídico de los contratos. En caso de problemas, tienen diseñadas 3 fases: fase amistosa, carta burofax, reclamación jurídica.

Buscan no legalizar situaciones de ocupación no permitida, ya que se generaría una sensación de agravio entre el colectivo de inquilinos.

Aunque el Ayuntamiento conceda subvenciones para los inquilinos con rentas más bajas, prefieren no tener inquilinos subvencionados, porque si un año no se convocan, se pueden generalizar los impagos. Tampoco tienen recursos humanos o materiales para atender posibles necesidades de acompañamiento social.

La captación de viviendas vacías para su puesta en alquiler asequible, es complicado, ya que la gestión de las viviendas dispersas ocasiona un mayor gasto que cuando las viviendas se encuentran en el mismo bloque de edificios.

Proyectos y encomiendas

AUMSA realiza también proyectos singulares para la ciudad. Reciben el 5% del valor de cada actuación, lo que les ha permitido financiarse.

Actualmente están desarrollando 11 encargos de planeamiento urbanístico en 2016, entre los que se encuentran la revisión del Plan General, el Plan Especial de Cabanyal y la Ordenación del Centro Histórico.

2.4.8. Sociedad pública Plan Cabanyal-Canyamelar

Gerencia de la sociedad pública Plan Cabanyal-Canyamelar

Vicente Gallart Torán, Gerente de la sociedad pública Plan Cabanyal-Canyamelar

Las distintas inversiones que están programadas y comprometidas hasta el momento actual en el conjunto de Cabanyal-Canyamelar, proceden de tres orígenes distintos: Plan Confianza, ARRU y EDUSI. En total suman una inversión de 62.500.000 € aproximadamente, incluyendo los casi seis millones de los particulares.

De toda esta inversión tan solo unos 16.000.000 € está prevista realizarla sobre inmuebles públicos (viviendas y equipamientos). Hay que tener en cuenta que la puesta en uso de todas las propiedades públicas (rehabilitar viviendas y edificios existentes, y reedificar sobre los solares) alcanzaría un coste próximo a los 100.000.000 €.

Por lo que se refiere a vivienda, la inversión contempla la rehabilitación de 9 pequeños edificios con el Plan Confianza (1.579.337 €) y otros 13 entre rehabilitación y nueva construcción en el ARRU (1.473.550€). Las inversiones que contempla la EDUSI (1.800.000 €) en el apartado vivienda, no significan de entrada el aumento de las actuaciones, sino la mejora energética sobre las ya programadas.

ARRU

Ha sido la sociedad Plan Cabanyal-Canyamelar quien definió inicialmente las actuaciones y el Ente Gestor de su tramitación a encargo del Ayuntamiento.

Las inversiones del ARRU en materia de edificación van dedicadas fundamentalmente a dotar de ayudas para la rehabilitación de viviendas públicas y privadas, aunque también hay ayudas para la reedificación. Las ayudas provienen del Ministerio de Fomento y de la GVA, aunque en el caso de la reedificación solo proceden del ministerio de Fomento.

El convenio firmado con el Ministerio contemplaba la reedificación de 50 viviendas y la rehabilitación de 250, una pequeña parte de las mismas iba a ser públicas. El presupuesto que pensaba destinar el Ayuntamiento para las actuaciones sobre sus propios inmuebles era de 1.160.250 €, frente a los 4.641.000 € que se tenía previsto de aportación de los particulares para intervenir sobre sus propias viviendas. Finalmente, la aportación del Ayuntamiento ha sido de 1.475.872 €, incluyendo la intervención en el edificio de la Lonja, inicialmente no prevista. En el caso de los particulares la aportación final ha sido de 5.674.766 €.

En el caso de la rehabilitación las ayudas cubren el 55 % del presupuesto hasta un máximo de 20.000 € por cada una de las viviendas que conforman el edificio. En el caso de la reedificación las ayudas son el 35 % del presupuesto hasta un máximo de 30.000 € por vivienda. Estas

cantidades son las mismas, sean viviendas públicas o privadas. Dado que, en el caso de los edificios públicos, es la administración correspondiente o en su caso la sociedad pública Plan Cabanyal quien tiene que hacerse cargo del pago de las obras y siendo que la disponibilidad presupuestaria de las mismas es muy reducida, ha tenido un alcance muy limitado. La buena acogida que ha tenido en los propietarios privados, ha hecho que las ayudas se agoten, alcanzando a 133 expedientes, haciendo que las ayudas han llegado a 551 familias (538 de rehabilitación y 13 de reedificación), mucho mayor a lo previsto inicialmente.

El Área al que iban dirigidas las ayudas es todo el ámbito histórico de lo que significan los barrios de Cabanyal-Canyamelar-Cap de França, con una población actual de 20.544 habitantes, según el censo de 2015.

Plan Confianza

Ha sido la sociedad Plan Cabanyal-Canyamelar quien definió inicialmente las actuaciones y la encargada por parte del Ayuntamiento de llevar adelante las actuaciones en materia de vivienda.

El Plan Especial de Apoyo a la Inversión Productiva en Municipios de la Comunidad Valenciana (Plan Confianza) va a permitir la inversión de 11.769.985 € (PIP 1) + 7.437.056 € (PIP 2) en el barrio. En realidad, se trata de dos Planes de Confianza. El primer Plan ya estaba redactado por la anterior corporación y a punto de licitar, y solo incluye alcantarillado y reurbanizaciones.

El 2º Plan Confianza estaba dirigido a ejecutar el bulevar San Pedro. Este plan se ha podido reconfigurar, dirigiendo los fondos a temas de urbanización, vivienda y equipamientos. Las viviendas no estaban previstas inicialmente incluirlas, pero finalmente si ha sido posible.

En el apartado de equipamiento se rehabilitarán un pequeño local para uso vecinal, el edificio del Escorxador para Archivo Histórico, un edificio para Centro de Servicios Sociales y otro para las oficinas de la sociedad Plan Cabanyal. También se construirá un edificio para asuntos relacionados con la Juventud.

En el apartado de viviendas se rehabilitarán 9 pequeños edificios.

EDUSI

Con respecto a la EDUSI, la sociedad Plan Cabanyal-Canyamelar no ha sido la competente en la definición de la misma, ni ha participado como tal en la adjudicación de su presupuesto, si bien ha sido consultada en algunos apartados relacionados con nuestro ámbito de competencias.

Tal como ha quedado definido el presupuesto de la EDUSI no dispone de ningún apartado destinado a poner en marcha la rehabilitación o reedificación de viviendas, aunque si contempla “ayudas para la mejora energética de viviendas” (1.800.000 €).

Personalmente mantengo alguna discrepancia con la pertinencia de algunas de las inversiones previstas en el EDUSI. Por ejemplo, hay 1.380.000 € previstos para un espacio deportivo abierto que sirva al mismo tiempo como “mercadillo semanal”, es decir, una suma importante que iguala la inversión del presupuesto municipal del Ayuntamiento del ARRU en vivienda en el Cabanyal. Además, esta inversión se hace en una zona fuera de ordenación y, por lo tanto, al margen de lo que prevea el futuro planeamiento. Se puede pensar que una inversión de 50.000 € podría permitir alcanzar los objetivos planteados con este proyecto, según me llegaron a manifestar los responsables de la EDUSI. Por otro lado, el mercadillo podría convertirse en un conflicto, a la vista de lo que ha venido sucediendo con el “mercadillo alternativo” que la policía tiene disolver todos los jueves en el mercado ambulante del Cabanyal.

La operación de la construcción de diversas Áreas de aparcamiento periférico durante el año 2017, con un presupuesto de 684.000 €, que también se sitúan en zonas que sufrirán modificaciones en el planeamiento y que están destinadas a jugar un papel importante en la conexión del barrio con su frente litoral, también me da la impresión que será poco exitosa.

Patrimonio público en el Cabanyal

En el Cabanyal se compraron 676 viviendas, principalmente para derribarlas. Una parte importante de ellas se derribaron, generando los 130 solares públicos actualmente existentes. 170 de esas viviendas conforman los 83 edificios que en su totalidad son de propiedad pública, el resto, 224 viviendas se encuentran dispersas, integradas en 87 edificios en los que se comparte la división horizontal con propiedades privadas.

Las actuaciones descritas anteriormente y previstas en el ARRU y el Plan Confianza, 21 edificios, aunque van en la buena dirección, inciden sobre una parte insignificante de dichas propiedades, dada la escasez del presupuesto municipal con el que cuentan y la inversión que se hace precisa por la mala situación en la que se encuentran. La mayor parte de la inversión significa la nueva construcción sobre los muchos solares existentes.

Por parte de la sociedad Plan Cabanyal-Canyamelar, sus posibilidades de inversión son mínimas, a no ser que haga “caja” vendiendo una parte de sus propiedades, para poder invertir en la rehabilitación de otras. De momento las ventas que se han realizado han ido dirigidas a conseguir liquidez para gastos de funcionamiento, sin que se pueda programar un plan de inversiones para la puesta en uso de sus propiedades.

Desde la sociedad Plan Cabanyal-Canyamelar hemos lanzado una propuesta a las Concejalías de Vivienda y Patrimonio Municipal, que ha sido corroborada por nuestro Consejo de Administración, para realizar algunas modificaciones en los presupuestos municipales disponibles en el ARRU y la EDUSI (justificar actuaciones inicialmente presupuestas en el ARRU, con presupuesto municipal previsto en la EDUSI, permitiendo liberar presupuesto municipal del ARRU), que harían posible, a través de una ADDENDA para aprovechar unas ayudas que todavía quedan disponibles del Ministerio de Fomento en el ARRU actual, y la firma de un nuevo

convenio ARRU, poder dar un nuevo impulso a la rehabilitación y reedificación de propiedades municipales, sin que ello suponga una nueva aportación de presupuesto municipal.

El Bloque Portuario

En el Bloque portuarios hay 168 viviendas, 36 propiedad de EIGE, 34 de Plan Cabanyal, 7 del Ayuntamiento y el resto de particulares. En total 77 de propiedad pública, de las cuales 33 están ocupadas, en su mayor parte por familias de etnia gitana. Desconocemos la situación en la que se encuentran las muchas viviendas privadas que han sido abandonadas por sus dueños, por la degradación generalizada en la que ha caído el bloque.

El Bloque de Portuarios se encuentra actualmente en Fuera de Ordenación. Ninguna de las tres entidades públicas que mantenemos propiedades en el bloque, tiene un proyecto definido que permita ponerse a trabajar en una dirección determinada. El problema del bloque aparentemente no es una cuestión de ruina arquitectónica, cuestión de la que no se tiene conocimiento. El desconocimiento de las condiciones en que está siendo habitado por propietarios y no propietarios, de las expectativas de los que son propietarios, residentes y no residentes, del nivel de ocupaciones “delictivas” por cuestiones de droga principalmente, todo ello imposibilita una reflexión previa a la toma de decisiones sobre su futuro. Desde Plan Cabanyal no tenemos más información, ni policial ni de Servicios Sociales, que la que hemos podido obtener nosotros directamente. Tan solo una actuación integral, desde lo arquitectónico y lo social haría viable la supervivencia de dicho bloque. La situación actual, es lo más parecido al “caos”, algo que una administración consciente no se debería permitir.

Posiblemente la rehabilitación arquitectónica del bloque podría contribuir mejor a la resolución del conflicto social que acoge, que su derribo, pero para ello hay que profundizar en el conocimiento de su realidad, de los intereses de sus propietarios y de las expectativas de quienes lo habitan actualmente.

Plan Cabanyal

Las oficinas de Plan Cabanyal-Canyamelar se han convertido en el último año en el punto de referencia al que muchos vecinos acuden en la búsqueda de soluciones especialmente relacionados con el acceso a la vivienda o locales. También despierta el interés de nuevos “emprendedores” que ven la oportunidad de instalarse en el barrio. Desde cooperativas de viviendas para adultos, hasta la implantación de “coworking” que pretenden congrega a profesionales del mundo de los audiovisuales que gustarían de instalarse en el Cabanyal. Desde familias que buscan una vivienda social, que acuden a nosotros al ver frustradas sus expectativas tras su solicitud en el Ayuntamiento, hasta inversores que quieren conocer los planes de futuro del barrio, para poder planificar su aterrizaje en el Cabanyal. La lista de solicitudes de alquileres sociales es interminable, también la de personas que con unos recursos moderados gustarían de alquilar una vivienda a precios de mercados.

En el pasado, la empresa tenía unas pocas viviendas alquiladas, que mantenían en alquiler a las personas que existían en el momento que se compraron. Desde entonces, se han arreglado 5 viviendas adicionales que se están utilizando para atender solicitudes provenientes de Servicios Sociales.

Plan Cabanyal no tiene capacidad inversora. Para llegar a final del año pasado tuvimos que proceder la venta de algunas propiedades. El valor actual de las propiedades del Plan Cabanyal (lo mismo sucede con las de patrimonio municipal) valen menos del precio con el que se compraron. La actualización del valor de nuestro patrimonio ha generado unas pérdidas contables, que han tenido que asumir los dos accionistas, el Ayuntamiento y EIGE a través de una ampliación de capital de 500.000 € cada uno. En este momento la gestión del ARRU nos produce una fuente de ingresos, que ayudan a los gastos de funcionamiento. Para poder afrontar alguna inversión que permita poner en uso alguna de sus propiedades, no tiene otra opción que la venta de nuevas propiedades.

El personal actual de Plan Cabanyal se compone 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. Entidad de Infraestructuras de la Generalitat Valenciana (EIGE)

EIGE - Entidad de Infraestructuras de la Generalitat Valenciana

Helena Beunza Ibañez, Directora General

María Jesús Rodríguez Ortiz, Jefa del Servicio de Parque Público

EIGE gestiona unas 14.000 viviendas del Parque Público de la Generalitat en la Comunidad Valenciana, más de 8.000 en alquiler social. Por otra parte EIGE es propietario de 1.351 viviendas protegidas, de éstas 1.069 destinadas a alquiler asequible.

Asimismo, la entidad gestiona parcelas dotacionales en la Torre (Sociópolis) que pueden destinarse a la promoción de viviendas de alquiler social o asequible, a través de colaboración público-privada.

EIGE podría ofrecer su experiencia en gestión a los municipios que disponen de vivienda pública municipal para administrar y gestionar su parque.

En València ciudad, EIGE gestiona casi 1.200 viviendas del Parque Público de la Generalitat, más de 400 para alquiler social. De éstas, 40 viviendas están ocupadas sin título (la mayoría para estudiar su posible legalización) y 36 viviendas se encuentran pendientes de reparación.

Por otra parte, EIGE es propietario de 184 viviendas protegidas, de éstas 173 destinadas a alquiler asequible.

Plan Cabanyal pertenece al 50% al EIGE, y al 50% al AUMSA. Habrá una ampliación de capital, 500.000€ de cada entidad.

El Bloque Portuario está considerado como centro del comportamiento delictivo del Cabanyal. Desde el Ayuntamiento de València, se ha decidido que se mantenga el edificio. Su rehabilitación podría dar un buen ejemplo de colaboración entre niveles de gobierno. En este bloque de 168 viviendas, la Generalitat es propietaria de 36 viviendas (20 de ellas arrendadas, 8 ocupadas sin título y 4 pendientes de reparación).

La gestión del Parque Público de la Generalitat que realiza EIGE incluye:

- Inspección de las viviendas (ocupación, estado de conservación, etc.)
- Gestión del cobro de alquileres, requerimientos en caso de impagos, y tramitación de bonificaciones para adaptar las rentas a la capacidad socio-económica de las familias.
- Campañas informativas de fórmulas de pago y bonificaciones.
- Coordinación de comunidades de vecinos.
- Intervención social coordinada con los Servicios Sociales municipales
- Actuaciones para impedir las nuevas ocupaciones ilegales. Desde julio 2015 se han desalojado unas 30 ocupaciones ilegales, sin que se haya generado ninguna atención mediática.

En la actualidad, el nivel de morosidad en el parque de viviendas que gestionan es alto, un 50% aproximadamente.

2.4.10. Instituto Valenciano de la Edificación (IVE).

Dirección del Instituto Valenciano de la Edificación

Begoña Serrano, Directora del Instituto Valenciano de la Edificación (IVE).

Rehabilitación e IEE

El principal reto que observan desde el IVE es la necesidad de dinamizar el parque residencial privado hacia la rehabilitación. Además, hay que fomentar una cultura del mantenimiento preventivo de los edificios entre las comunidades de propietarios.

Los Ayuntamientos son conscientes de esta necesidad, aunque, por diversos motivos, los informes de evaluación de edificios (IEE) no acaban de elaborarse de manera generalizada, en desarrollo de la legislación correspondiente.

Ante esta situación, es importante que la administración autonómica ejerza de elemento tractor y dinamizador, fomentando la información y la formación. Es necesario construir una red de ayuntamientos que actúen como puntos de información de estas políticas de fomento de la rehabilitación.

Actualmente, las inspecciones técnicas de edificios se realizan principalmente para las solicitudes de ayudas a la rehabilitación. Se deberían fomentar capacitaciones y cursos de homologación para mejorar la formación y la calidad de los trabajos realizados por los profesionales. También se debería generalizar y sistematizar la realización de los informes de evaluación de los edificios.

Un elemento que no se tiene en cuenta en absoluto es el riesgo sísmico que existe en València. El IVE realizó mapas de vulnerabilidad, que deberían tenerse en cuenta, ya que es muy importante conocer la situación de los edificios ubicados en las zonas de mayor afección. La reglamentación en materia de IEEs debería tener en cuenta este elemento, para detectar y acometer las actuaciones de seguridad necesarias.

Fomento de la rehabilitación

Es importante dar herramientas jurídicas que ofrezcan a los Ayuntamientos un marco de actuación más innovador. Por ejemplo, extender la figura del Agente Rehabilitador. Existe un

caso de estudio interesante en Santa Coloma de Gramenet¹⁶, de promoción de la rehabilitación privada con el liderazgo público: el Ayuntamiento coordina las actuaciones de rehabilitación gestionando directamente las cuotas aportadas por los vecinos.

Asimismo, hace falta analizar otros marcos jurídicos ya existentes, y su posible aplicación, como la *Llei de Barris* de Barcelona, en la que se introducen mecanismos que permiten cofinanciar hasta en un 50% las actuaciones de rehabilitación.

Es muy importante, desde el punto de vista del fomento de las actuaciones de rehabilitación por parte de las administraciones, generar una buena base de datos de la situación de los edificios. Los informes de evaluación de los edificios permiten un conocimiento muy completo de la situación del parque existente. Por ello, es imprescindible generar buenas fuentes de información, así como herramientas de diagnóstico que ayuden a priorizar las zonas o áreas donde es preciso actuar de manera preferente.

Otra área de trabajo importante es la creación de programas para la movilización de viviendas vacías. Muchas de estas viviendas no salen al mercado por las necesidades de adecuación, reforma o rehabilitación que requieren.

Entre los elementos que dificultan determinadas actuaciones de rehabilitación, aun queriendo los vecinos realizarlas, está el marco financiero ofrecido por los bancos, cuyos requisitos paralizan las iniciativas con demasiada frecuencia. Las administraciones deberían investigar las causas por las que determinadas solicitudes de ayudas no terminan por fructificar desde el momento en que la comunidad tiene que negociar con las entidades financieras.

En el ámbito de la eficiencia energética, cabe generar experiencias piloto en materia de rehabilitación asociada a la eficiencia energética. En València, debido a su clima más amable que en otras regiones, las comunidades de vecinos no tienen mucho interés por la eficiencia energética. Aun así, es un tema fundamental fomentar la reducción de los consumos energéticos y de emisiones. En este sentido, desde el IVE han colaborado por ejemplo en la elaboración del *Catálogo de tipología edificatoria residencial*.¹⁷

¹⁶ Ver la [ponencia de Santa Coloma](#) en la Jornada “Nuevos enfoques en la gestión de la regeneración urbana y la rehabilitación de edificios”, València, 10 de octubre de 2016.

¹⁷ <http://www.five.es/component/content/article/115,146/1089.html>

2.4.11. Servicio de Rehabilitación, Dirección General de Vivienda, Generalitat Valenciana

Servicio de Rehabilitación, DG vivienda

Noemí Piles Rovira, Servicio de Rehabilitación

Ayudas a la Regeneración y Reurbanización Urbanas

En la gestión de las ayudas a la regeneración y renovación urbana, se pasó de grande a pequeño, de ARRIs a ARRUs. Los ARRIs, generaban problemas de gestión administrativa, porque eran tan extensos que no se podían acometer en 4 años, y que tenían que transitar de un Plan al siguiente. Esto obligaba a dar el ARRI de baja en el plan anterior y de alta en el nuevo plan, o de gestionar varios ARRIs que tenían condiciones diferentes, porque venían de planes distintos. Las ARRUs intentan solventar este problema, teniendo un enfoque más limitado y más realista. Aun así, el nuevo sistema permite acometer zonas grandes con varios ARRUs, como si fueran varias fases.

Las actuaciones previstas en un ARRU no tienen que estar continuos en el espacio, pueden ser edificios dispersos dentro de la zona del ARRU, pero tiene que hacerse por edificios enteros.

Con las ARRUs, se cubre el coste de la obra, a veces con participación de los vecinos y las vecinas, a veces no. En zonas de escasos recursos - la situación la más habitual - la participación de los vecinos en el coste suele ser cero. Sin embargo, en zonas como los centros históricos puede pedirse una contribución, como por ejemplo en el caso de la Finca Roja, dónde los vecinos disponen de más recursos económicos, y dónde se acometió una rehabilitación de obligado cumplimiento, por tratarse de un edificio histórico y protegido.

Si hay participación o no de los vecinos y vecinas se decide caso por caso, para cada ARRU, a partir de la propuesta hecha por el Ayuntamiento.

Existen un problema de percepción de los ARRUs: las ayudas se consideran un ingreso, que tributa en el IRPF, incluso cuando no hay participación por parte de los vecinos y vecinas. Sin embargo, en muchos casos, la gente no se esperan que la ayuda les aparezca en el IRPF, y no lo entienden. Sería necesario mejorar la comunicación sobre este aspecto de la ayuda, para que quede claro para todo el mundo y no haya sorpresas.

Ayudas de rehabilitación

Las ayudas a la rehabilitación del Plan estatal están enfocados principalmente a la mejora energética. Se exige como mínimo el 30% del ahorro energético, lo que supone una obra bastante importante.

Las últimas ayudas para rehabilitación eran para accesibilidad, eficiencia energética y problemas estructurales. Se han presentado más solicitudes que en años anteriores, aunque la convocatoria se haya presentado en meses malos, durante el verano. Quizá, la demanda fue más alta por demanda embolsada, en la medida en que no se habían convocado ayudas de este tipo desde hace tiempo.

Con anterioridad al Plan estatal 2013-2016, las ayudas se ofrecían sin plazo y sin competencia competitiva, sólo hacía falta cumplía las características. El actual sistema basado en convocatorias no sólo limita las posibilidades de acceso a las ayudas, además complica la gestión administrativa, y genera picos de trabajo.

Las ayudas del Plan estatal se complementan con un 5% adicional por la Generalitat. En la última convocatoria, se completaron con un 10% para hogares con escasos ingresos. Sin embargo, tomar en cuenta el nivel de ingresos genera problemas. Por una parte, provoca situaciones delicadas por la obligación de los vecinos y vecinas de la finca de desvelar sus declaraciones de ingresos. Además, las ayudas son para el edificio, con lo que todos los vecinos y vecinas de un edificio se beneficiaban de que algunos tenían escasos ingresos.

En anteriores Planes, había posibilidad de ayudas personales, además de las ayudas a la finca. Asimismo, en anteriores planes se financiaba hasta un porcentaje mayor (60%...), ahora el máximo está en el 35%.

Ayudas de la Generalitat para el interior de la vivienda

La Generalitat ofrecerá ayudas para la rehabilitación de cocina y baño. Se financiará hasta el 35%. La vivienda tiene que ser vivienda habitual, y se tendrán que adaptar las instalaciones.

Serán también ayudas en concurrencia competitiva. Los ingresos entrarán en la baremación, pero no serán eliminativos.

Serán las primeras ayudas que tendrán que solicitarse telemáticamente. Asimismo, la documentación que hay que entregar será considerablemente más reducida, porque no habrá que entregar la documentación que ya está en manos de la administración.

2.4.12. Servicio de Coordinación de la Dirección General de Vivienda, Generalitat Valenciana

Servicio de Coordinación DG vivienda

David Osset, jefe sección promotores públicos

Entre las herramientas que favorecen la rehabilitación y regeneración está, entre otros:

- la Ley de 3R, ahora derogada y sustituida por el RDL 7/2016, Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana,
- el nuevo Plan de vivienda.

La experiencia de tramitación de las ARRUs, permite diferenciar entre dos casuísticas:

- Un primer conjunto de casos donde el promotor es el propio Ayuntamiento o empresa pública municipal,
- Otro conjunto de casos donde los promotores son las comunidades de propietarios que se encuentran dentro de la delimitación del ARRU en cuestión.

Cuando el propio Ayuntamiento o empresa pública municipal es el promotor, el funcionamiento suele ser más ágil.

En el ARRU del Cabanyal, como también en ARRUs de otros municipios, se delimitó en un primer tiempo el área. A continuación, las comunidades de propietarios interesados, que están dentro de esta área, tuvieron que solicitar las ayudas. Para que funcione este tipo de ARRU, hay necesidad de una oficina de información potente.

Actualmente, para una rehabilitación, se dan ayudas hasta 11.000€, y para una renovación hasta 30.000€. Las ayudas cubren como máximo el 35%. El expediente lo gestiona el Ayuntamiento, que puede, por lo tanto, definir prioridades. Las ayudas se financian a partir de los fondos provenientes del Ministerio de Fomento, a los que se añaden las cantidades correspondientes a la Generalitat Valenciana y al propio Ayuntamiento, en su caso.

Por último, se puede comentar que, desde el Plan de Vivienda Estatal, se exige que las renovaciones incluyen una mejora de la eficiencia energética y que se alcance la certificación energética B, lo que es más difícil de conseguir en zonas con unas condiciones climáticas como las tiene València.

2.4.13. Dirección de la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Valencia

Escuela Técnica Superior de Arquitectura de València (ETSAV)

Vicente Mas Llorens (director en el momento del encuentro)

Iván Cabrera i Fausto (director actual)

La ETSAV

La Universidad no tiene intereses particulares, su interés es el bien público. Por lo tanto, en la universidad, tienen la ventaja de que su independencia les permite pensar con mucha libertad. No defiende ninguna ideología particular, aunque tengan opiniones.

La arquitectura es una disciplina central, por generar el marco físico en el que luego se generan las relaciones sociales.

Demanda y oferta

Para un Plan estratégico de Vivienda, cabe estudiar la demanda y la oferta y localizarla en mapas. Aunque la demanda es más difícil de localizar que la oferta. Asimismo, interesa el estudio de la distribución de las viviendas vacías.

También sería interesante estudiar factores como la calidad de la vivienda o la falta de servicios (transporte, dotaciones...), sobre la demanda.

Una profesora de la ETSA, la economista Alicia Llorca, trabaja entre otras cosas sobre la evolución de los precios de vivienda en València. En la actualidad gestiona Aula Ciutat. Ha colaborado con el profesor de economía Josep Sorribes, otro buen conocedor de la ciudad de València.

Viviendas vacías y rehabilitación

Los esfuerzos se deben centrar en el parque existente. Hacen falta medidas para desbloquear las viviendas vacías o no utilizados. Hay de determinar por qué las personas mantienen sus viviendas vacías y encontrar soluciones.

Se puede pensar que muchos propietarios no alquilan por una situación inseguridad jurídica. Una solución sería, pues, un programa de intermediación, en el que el Ayuntamiento asume los riesgos, permitiendo dejar llegar al mercado mayor número de viviendas, lo que tendría un efecto de moderación sobre los precios.

Otras viviendas vacías no están en condiciones para ser alquiladas. Hay que buscar vías para aprovechar la iniciativa privada para sacar las viviendas vacías al mercado. Por ejemplo, en Barcelona una empresa rehabilita fachadas y pide en contrapartida poder colocar una casa de madera en la azotea, y tienen mucho éxito. Habría que buscar un modelo similar para las viviendas vacías. Pone como ejemplo la posibilidad de que una empresa privada reforme/renueve una vivienda desocupada y se quede una parte del alquiler hasta amortizar lo invertido, mientras entrega otra parte al propietario.

La regeneración urbana tiene que ir por bloques enteros, no se puede hacer vivienda por vivienda.

Modelos de viviendas

Con respecto al modelo de vivienda, habría que hacer viviendas adaptadas a las necesidades de distintos colectivos, el mismo modelo de vivienda no vale para todos. Debería haber promociones de viviendas con mayor variación tipológica, según diferentes demandas.

Cabría plantearse una mayor mezcla de usos, menos prescripción urbanística de unidad de uso, dejando más espacio a que el mercado decida sobre los usos adecuados.

La normativa sobre viviendas de protección debería permitir unidades con una única habitación. Menor superficie construida, menor coste.

Otra propuesta de interés es la vivienda discontinua. Si se permitiese que una vivienda puede ser discontinua, esta podría tener por ejemplo una habitación adicional con baño, pero sin cocina, en otra parte del edificio. Esto permitiría dar solución por ejemplo para jóvenes o personas mayores, que mantendrían un vínculo de cercanía con la vivienda, o incluso despachos profesionales cercanos a la vivienda.

En los proyectos de fin de carrera se encuentran ideas buenas, aunque fuera sólo una pequeña parte que ofrezca ideas realmente útiles.

2.4.14. Sección Economía de la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Valencia

Alicia Llorca Ponce, economista, profesora en la ETSAV

Alicia Llorca Ponce, Doctora en Economía, Profesora en la Escuela de Arquitectura de Viabilidad económico-financiera y Financiación de Proyectos

València es una ciudad dual, donde se combina lo nuevo y lo viejo. Existen barrios, desarrollados en los años 60 y 70 que cuentan con una urbanización y edificación de bajas calidad, algunos de ellos degradados, en estos reside una población de bajo poder adquisitivo. Desde la década de los 90, se desarrolla la urbanización y edificación de nuevos barrios como Campanar, Alfahuir, Avenida de Francia y Ciutat de les Art y les Ciències, limítrofes a los barrios con estos barrios construidos desde los 60 a los 80. Estos nuevos barrios son limítrofes con zonas de reciente expansión donde las calidades de la urbanización y del parque edificado son muy superiores, al igual que su precio. Esas zonas son ocupadas por residentes de con un mayor poder adquisitivo.

En las zonas donde se ha iniciado el proceso de degradación, la rehabilitación es imprescindible, para revertir el proceso. En caso contrario, crece el riesgo de entrar en un proceso irreversible.

El proceso de degradación está relacionado con un proceso de segregación social. Los ciudadanos y las ciudadanas con más renta liberan estos espacios que son ocupados por familias con menores ingresos. La problemática en estos barrios es diferente a aquella en la cual existen elementos con valor patrimonial. Por otro lado, en estos espacios una parte de los vecinos no tiene los medios para pagar la rehabilitación, ni tampoco tienen capacidad para hacer frente a una co-financiación y no hay medios para solventar la situación. Esto implica también que los que tengan capacidad financiera no tendrán estímulos a mejorar su vivienda teniendo en cuenta el entorno.

La rehabilitación precisa de una cofinanciación sector público y privado. Algunas zonas como El Cabanyal, tienen atractivos propios (cercanía de la playa, encanto...) que permiten encontrar financiación privada y superar la degradación. Por esta razón, el Cabanyal se rehabilitará y es previsible que veamos un proceso de gentrificación. Los hogares con menos capacidad económica se desplazarán a otro sitio.

Sin embargo, otras muchas zonas degradadas son zonas de bajo valor patrimonial y sin ventajas o atractivos especiales y con una población de bajo poder adquisitivo. A ello, se pueden sumar problemas adicionales de degradación social, como las denominadas Mafias de ocupas.

En estas zonas, no existen recursos privados suficientes como para cofinanciar la rehabilitación y hace falta encontrar, instrumentos, soluciones para la financiación de la rehabilitación.

Por ejemplo, podría pagarse la rehabilitación integralmente con dinero público pero, en consecuencia, estas viviendas parece deberían pasar a ser propiedad pública. De este modo se generará al mismo tiempo un parque público de alquiler.

Ejemplos de zonas de València dónde se observa un proceso de degradación son, por ejemplo, entornos de la avenida de Tres Forques y entornos de la calle Sagunto, Els Orriols, el mencionado Cabanyal y el olvidado Natzaret.

En toda rehabilitación cofinanciada con dinero público, es fundamental la ocupación obligatoria de las viviendas rehabilitadas, para asegurar que las ayudas tengan como destino la mejora de la situación de las personas, y no en generar más stock de vivienda sin uso.

Por el otro lado, también hay zonas de València dónde se puede observan posibles procesos de gentrificación. Por ejemplo, desde la universidad estamos estudiando la gentrificación en el barrio de Russafa, en el que encontramos un importante número de viviendas rehabilitadas y otras de reciente construcción en oferta

El Cabañal tiene muchos ingredientes para un posible proceso de gentrificación. En Poblats Maritims, el barrio El Grau no está ordenada aún. Por su ubicación, cabe la posibilidad de que se transforme en una zona de viviendas de lujo.

3. PERSONAS Y HOGARES

En este capítulo, se analizan los datos demográficos de la ciudad de València, en relación con las necesidades de vivienda de las personas y los hogares.

3.1. LA POBLACIÓN DE LA CIUDAD DE VALENCIA

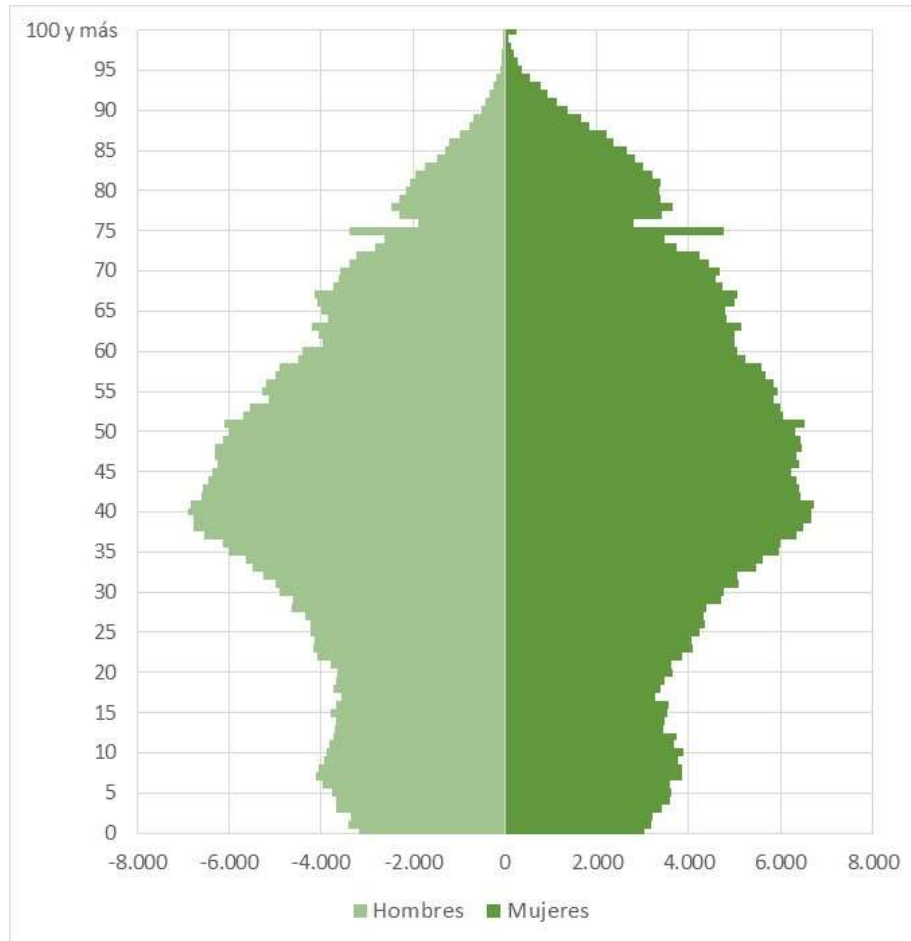
En 2016 vivían en València 791.632 personas, según los datos del padrón municipal.

La pirámide de la población de València presenta la típica forma de una sociedad en fase de envejecimiento.

Los grupos de edad más numerosos tienen alrededor de 40 años y nacieron en mediados de los años 70. Coincidiendo con la vuelta de la democracia, se inicia una caída rápida de la natalidad, interrumpida brevemente por un “mini-baby-boom” durante los años que entonces se interpretaron como un boom económico y hoy, un boom inmobiliario que se prolongó aproximadamente de 1998 hasta 2008 y provocó una importante burbuja inmobiliaria.

Desde el inicio de la crisis, la natalidad ha vuelto a caer a un ritmo acelerado. De este modo, conforme a los datos del padrón continuo en fecha 1 de enero de 2016, residen en València 13.536 personas de la edad de 39 años, pero solamente 6.310 bebés de menos de un año, es decir menos de la mitad.

Figura 19: València ciudad. Pirámide de población 2016

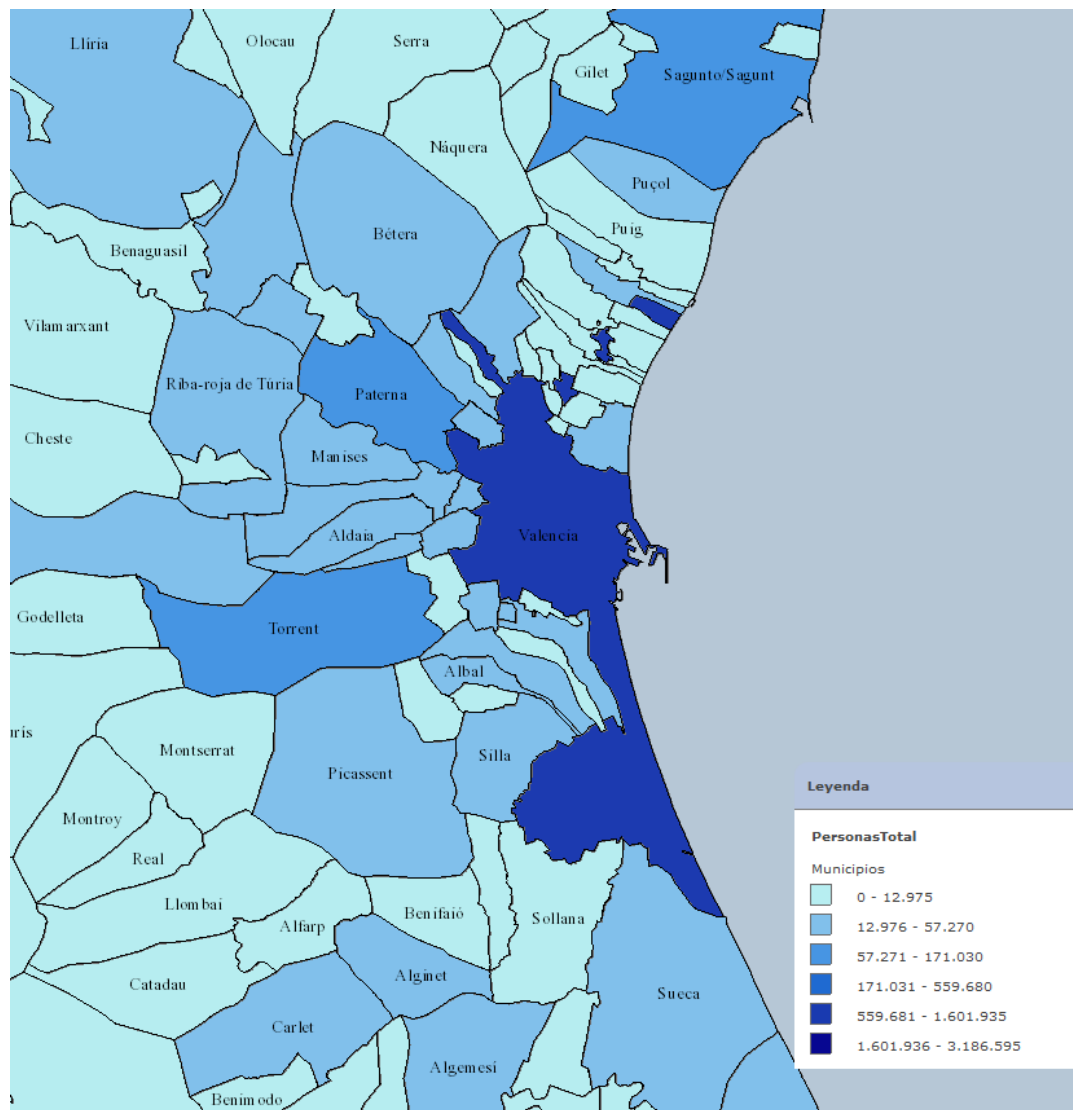


Fuente: INE. Estadística del Padrón Continuo a 1 de enero de 2016.

3.1.1. Distribución de la población

La población de la ciudad de València concentra la mayor parte de la población de la región metropolitana.

Mapa 6: Población por municipios. València y municipios limítrofes.

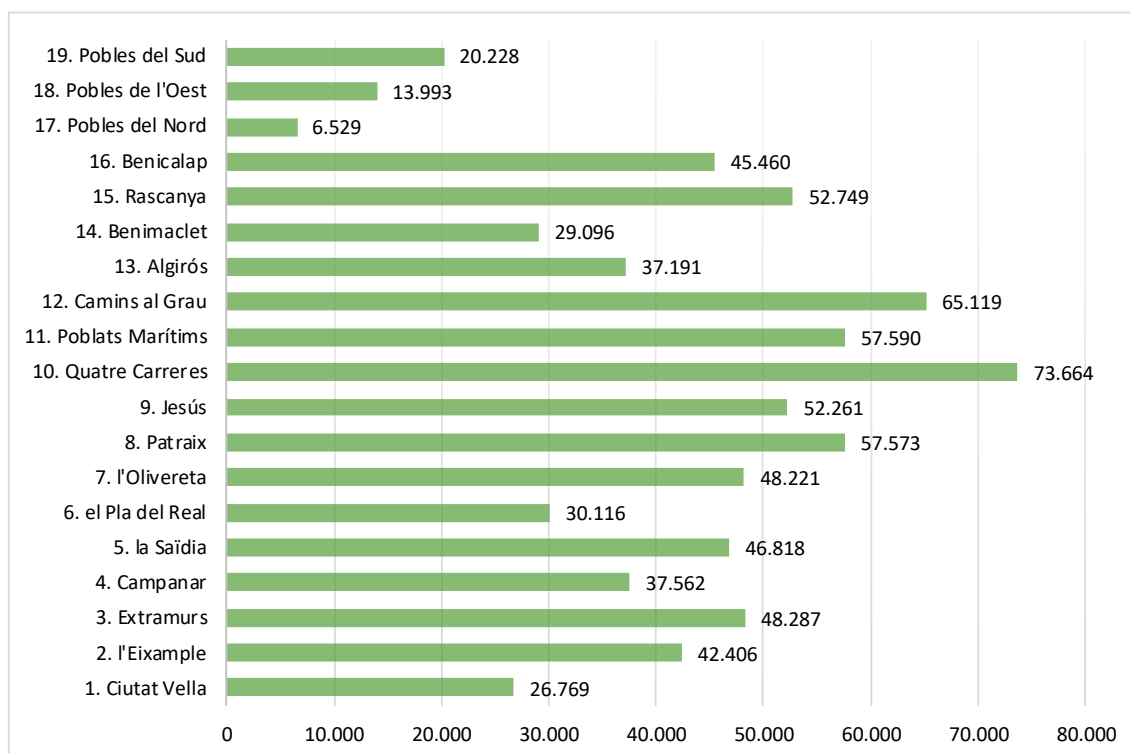


Fuente: INE. Censo 2011.

En el término municipal de València, la población se distribuye de manera muy desigual entre los distintos distritos de la ciudad. Quatre Carreres y Camins al Grau acumulan mayor población.

Los distritos menos poblados son distritos Pobles del Nord, Pobles de l'Oest y Pobles del Sud. Ciutat Vella es el distrito con menos población de entre los distritos del núcleo urbano de València, seguido por Benimaclet y El Plà del Real.

Figura 20: Población por distritos de la ciudad de Valencia



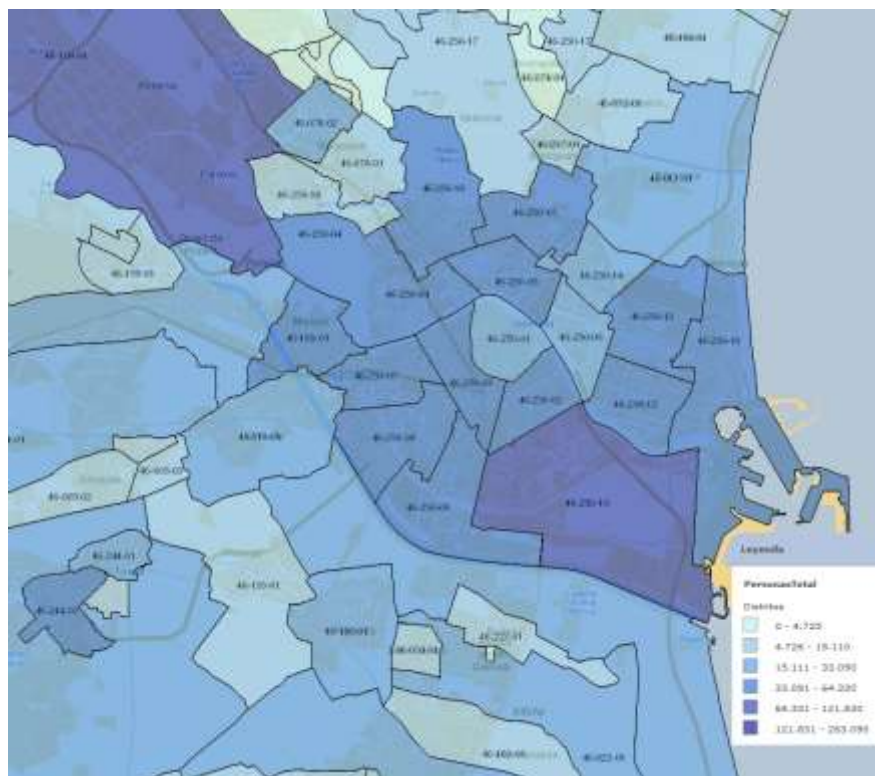
Fuente: Padrón Municipal de Habitantes a 01/01/2016. Oficina de Estadística. Ajuntament de València.

Tabla 20: Población por distritos y barrios de la ciudad de València. Padrón 2016.

Distrito / barrio	Población	Distrito / barrio	Población
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 Canyamellar	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'Oliverar	6.881
4. 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 Sant Lluís	2.807		
5. na Rovella	7.957		
6. la Punta	2.622		
7. Ciutat de les Arts i les Ciències	6.626		

Fuente: Padrón Municipal de Habitantes a 01/01/2016. Oficina de Estadística. Ajuntament de València.

Mapa 7: Número de personas por distritos. Ciudad de València y municipios limítrofes



Fuente: Censo 2011.

Mapa 8: Número de personas por secciones censales. Ciudad de València y municipios limítrofes



Fuente: Censo 2011.

3.1.2. Evolución de la población

La población de la ciudad de València ha crecido desde unas 100.000 personas en los años 1850, hasta las 792.054 personas censadas en 2011. En el mismo periodo, el número de hogares en València ha crecido desde unos 20.000 en los años 1850, hasta los 328.980 hogares 2011.

Tabla 21: Evolución de la población y los hogares. Ciudad de Valencia

	Población	Hogares
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

Fuente: INE. Censos de población y viviendas.

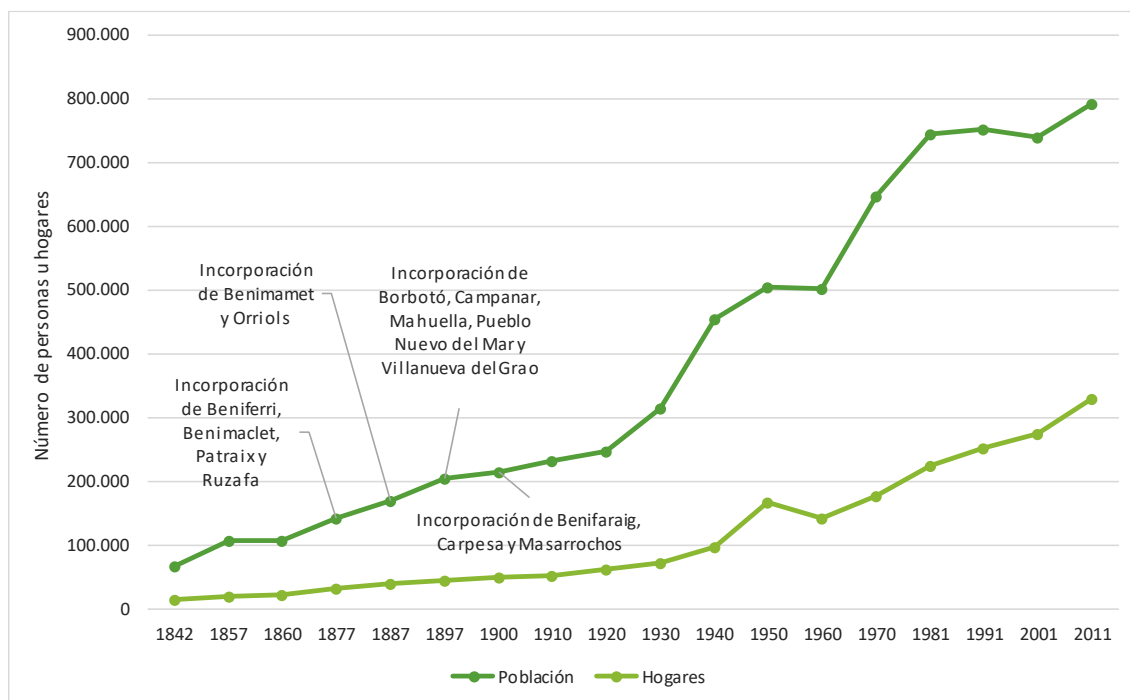
Desde los datos del último Censo, no se observó crecimiento de la población en el municipio. Los datos del Padrón municipal de habitantes indican incluso un crecimiento negativo del número de habitantes.

Tabla 22: Evolución reciente de la población. Datos del Padrón.

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

Fuente: Padrón municipal de habitantes de València, Oficina de Estadística.

Figura 21: Evolución histórica de la población y los hogares de la ciudad de València.



Fuente: INE

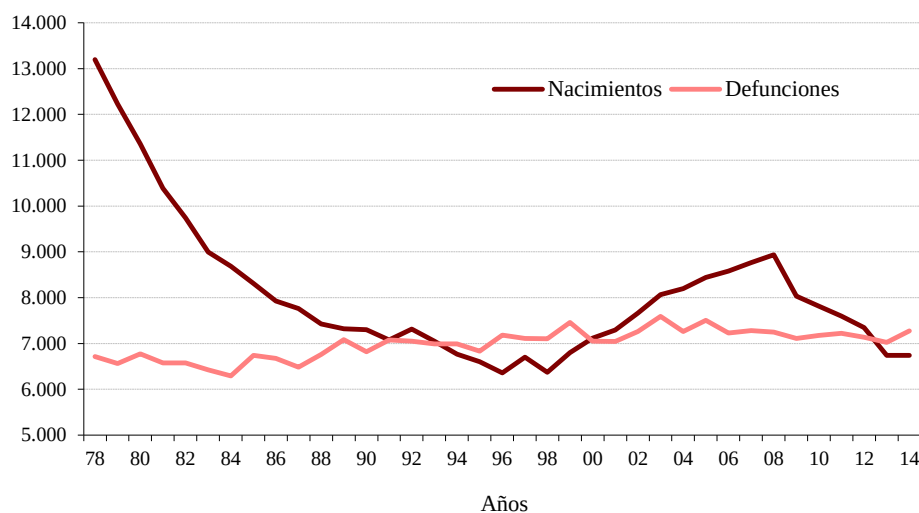
3.1.3. Evolución natural y migratoria de la ciudad

Con excepción de los años del “mini-baby-boom” en los años 2000, se observa una tendencia hacia un crecimiento natural negativo, es decir un mayor número de defunciones que de nacimientos.

Esta tendencia negativa del crecimiento natural se acentuará con toda probabilidad en los próximos años. En efecto, en razón de la forma piramidal de la pirámide de población en el segmento de edad a partir de los 40 años, el número de defunciones presentará sin duda una leve tendencia creciente en los próximos años.

Al mismo tiempo, la pirámide de población permite observar que el número de mujeres en edad de procrear, aproximadamente desde los 20 hasta los 40 años, está en fase decreciente. Por lo tanto, también decrecerá el número de nacimientos, al menos que esta tendencia se ve compensada por un crecimiento del número de nacimientos por mujer.

NACIMIENTOS Y DEFUNCIONES 1978-2014



Sin embargo, el saldo negativo del crecimiento natural de la ciudad de València, se ve compensado por un saldo migratorio positivo.

Tabla 23. Inmigraciones y emigraciones registradas en el Padrón Municipal según sexo. 2006-15

	Inmigraciones			Emigraciones			Saldo Migratorio
	Total	Varones	Mujeres	Total	Varones	Mujeres	
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

Fuente: Padrón Municipal de Habitantes. Oficina de Estadística. Ajuntament de València.

Al crecimiento natural y el saldo migratorio registrado en el padrón, se adjuntan “otros movimientos” con un saldo negativo, derivados de las labores de mantenimiento del padrón. El saldo final es de un crecimiento de la población de 4.552 personas en 2015.

Tabla 24. Resumen de movimientos registrados en el Padrón Municipal de Habitantes por distrito. 2015

	Crecimiento Vegetativo	Saldo Migratorio Interurbano	Saldo Movimientos Intraurbanos	Saldo Otros Movimientos	Saldo Neto
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. Poblets 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

Fuente: Padrón Municipal de Habitantes. Oficina de Estadística. Ajuntament de València.

3.1.4. Evolución del número de hogares

El número de hogares en València ha crecido de unos 20.000 en los años 1850, a 328.980 hogares censados en 2011.

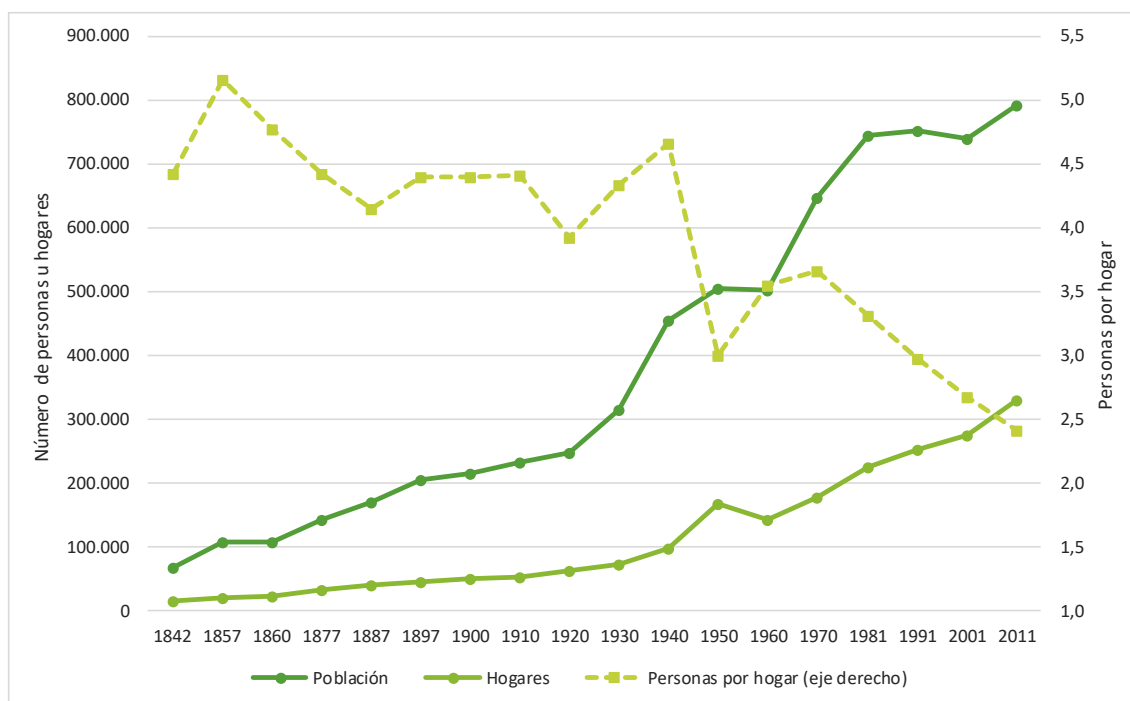
Desde el censo de 1960, el número de hogares residiendo en la ciudad de València ha crecido a un ritmo sostenido, con un aumento de entre un 9% y un 27% entre los censos decenales.

Sin embargo, el crecimiento casi lineal de los hogares entre 1960 y 2011, que se puede observar visualmente en la Figura 22, resulta engañosa. En efecto, esta aparente constancia del crecimiento es el resultado de la interacción de dos factores muy distintos:

- Entre 1960 y 1981, el número de hogares crece por el aumento de la población de València, que progresa de casi un 50% en 21 años, pasando de poco más que 500.000 personas a casi 750.000 personas.

- Entre 1981 y 2001, el crecimiento del número de hogares se debe exclusivamente a la reducción constante del número de personas por hogar, iniciada en 1970
- Entre 2001 y 2011, incluyendo los años del boom, se añade de nuevo un leve crecimiento de la población (un 7% en 10 años) a la disminución del número de personas por hogar.

Figura 22. Evolución de la población, los hogares, y del tamaño medio del hogar en la ciudad de València. Censos de 1842 hasta 2011.



Fuente: elaboración propia con datos del INE

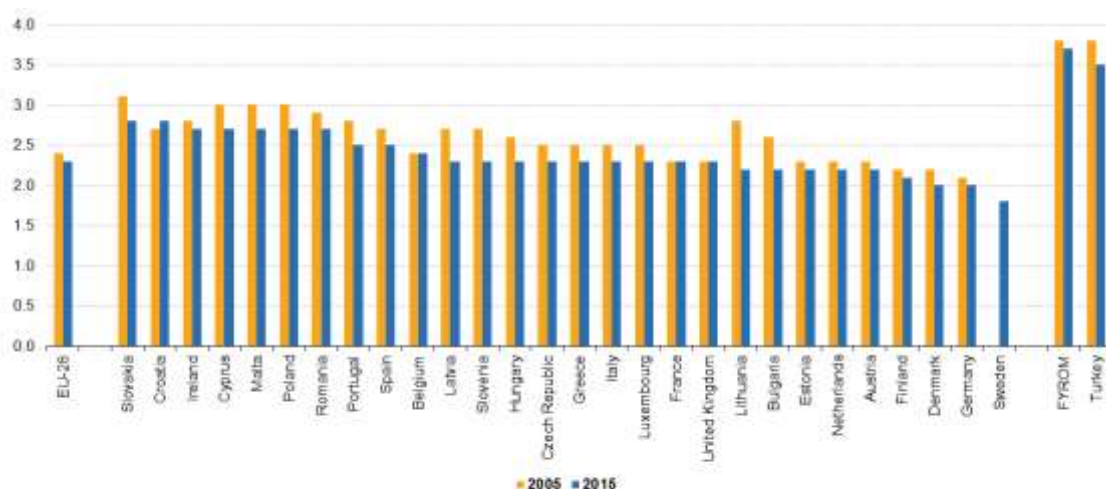
Tabla 25. Evolución del número de personas y de hogares entre 1960 y 2011 en València.

	Población	Hogares	Personas por hogar (eje derecho)	Crecimiento intercensal nº personas	Crecimiento intercensal nº hogares
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%

Fuente: INE y elaboración propia

En la actualidad, el número de personas por hogar en España se ha acercado a la media europea – 2,5 personas por hogar en España en 2015, y 2,3 personas en la media europea – y no queda muy lejos de los países con menor tamaño del hogar: Suecia (1,8 personas por hogar), Alemania y Dinamarca (ambos con una media de 2 personas por hogar)¹⁸. Por lo tanto, la disminución del tamaño de los hogares se está acercando sin duda a un límite, con lo que su efecto sobre el crecimiento del número de hogares se ralentizará progresivamente.

Figura 23: Tamaño medio del hogar en los países de Europa, en 2005 y 2015.



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

Source: Eurostat (online data code: hst_hhantych)

Fuente: Eurostat

El tamaño medio de los hogares es más reducido en los distritos centrales, Ciutat Vella, L'Eixample y Extramurs, y mayor en los distritos del norte, Rascanya, Benicalap y Pobles de l'Oest. Asimismo, se observa un mayor tamaño medio de los hogares en gran parte de los municipios limítrofes.

¹⁸ Eurostat, Household composition statistics.

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

Mapa 9: Tamaño medio de los hogares por distritos. Ciudad de València y municipios limítrofes



Fuente: Censo 2011.

Mapa 10: Tamaño medio de los hogares por secciones censales. Ciudad de València y municipios limítrofes



Fuente: Censo 2011.

3.1.5. Población de los pueblos y población diseminada

El 95,4% de la población de València reside en el núcleo urbano de València. El 4,1% reside en uno de los 15 otros núcleos poblacionales (pedanías o pueblos) que contabiliza en Instituto Nacional de Estadística en el término municipal de València, y un 0,6% de la población está diseminada fuera de los núcleos poblacionales.

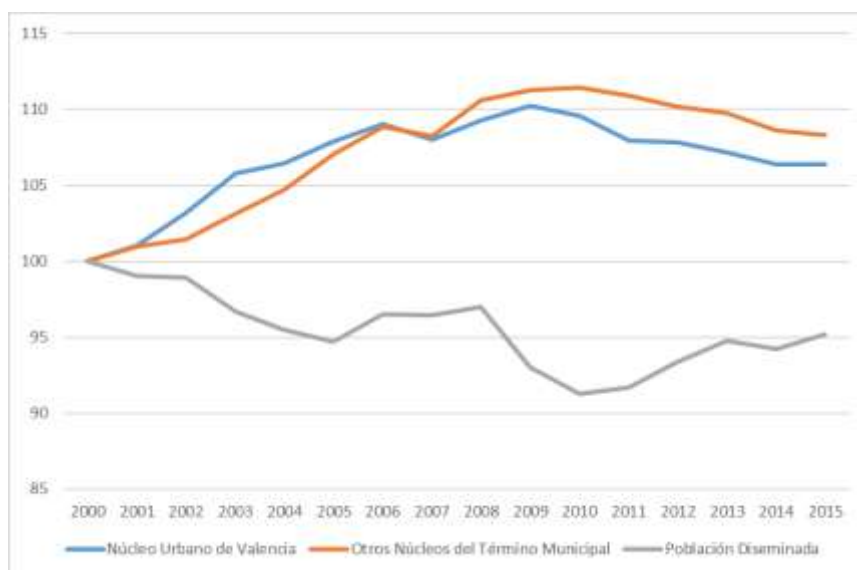
Tabla 26: Población en Unidades poblacionales del término municipal de Valencia

Unidad Poblacional	2015	%
Población del Término Municipal de Valencia	786.189	100,0
Núcleo Urbano de Valencia	749.738	95,4
Otros Núcleos del Término Municipal	31.989	4,1
Población Diseminada	4.462	0,6

Fuente: INE. Padrón Continuo por Unidad Poblacional a 1 de enero de 2015.

Aunque la situación habitacional en los pueblos tiene particularidades con respecto a la del núcleo urbano de València, en términos medios, la evolución de la población en los pueblos, considerados en su conjunto, es muy parecida a la del núcleo urbano de Valencia: se observa un crecimiento paulatino durante los años del boom económico y un leve decrecimiento iniciado a partir de 2009 o 2010. Durante estos mismos años, la población diseminada del término municipal presenta una evolución opuesta.

Figura 24: Evolución de la población del término municipal de València, según el tipo de unidad poblacional (Año 2000 = 100)



Fuente: INE. Población del Padrón Continuo a 1 de enero.

Si se observa la evolución de la población en los pueblos con más detalle, se notan evoluciones poblacionales diferenciadas entre 2000 y 2015. Destaca, en particular, un crecimiento mayor en Benimàmet-Beniferri, Masarrochos, y El Saler (tanto en el núcleo urbano como en la población diseminada cercana).

Tabla 27: Población en Unidades poblacionales del término municipal de Valencia

Unidad Poblacional	2000	2015	Evolución 2000-2015
Benifaraig	894	964	70
+ Diseminado	54	39	-15
Benimàmet-Beniferri	12.298	13.959	1.661
Borbotó	546	510	-36
+ Diseminado	243	191	-52
Carpesa	1.178	1.134	-44
+ Diseminado	97	90	-7
Casas De Bàrcena	119	120	1
+ Diseminado	314	244	-70
Castellar-Oliveral	6.293	6.309	16
+ Diseminado	605	571	-34
Mahuella Tauladella Rafalell Y Vistabella	54	37	-17
+ Diseminado	3	15	12
Masarrochos	973	2.191	1.218
+ Urbanización Santa Bárbara	99	87	-12
+ Diseminado	15	10	-5
Palmar (El)	869	749	-120
Perellonet (El)	1.440	1.400	-40
Pinedo	2.059	2.140	81
+ Diseminado	393	449	56
Pueblo Nuevo	1.257	698	-559
+ Diseminado	67	143	76
Salser (El)	712	959	247
+ Diseminado	549	709	160
Horno De Alcedo	742	732	-10
+ Diseminado	575	501	-74
Diseminado Valencia	1.774	1.500	-274

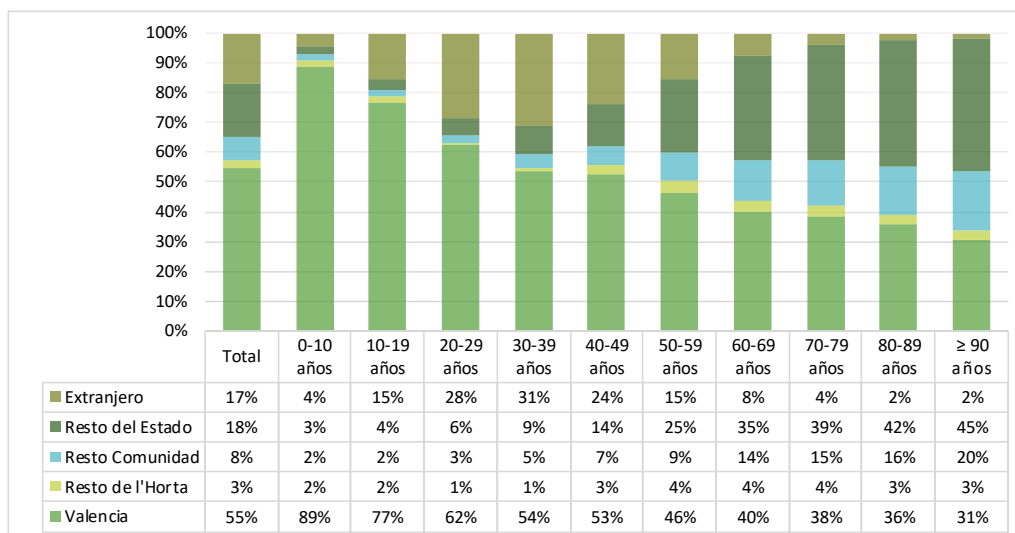
Fuente: INE. Población del Padrón Continuo a 1 de enero.

3.1.6. Origen de la población residente

Más de la mitad (el 55%) de la población de la ciudad de València nació en València. El segundo origen más frecuente varía con la edad. Para las personas de entre 10 y 49 años, el segundo

origen más frecuente es el extranjero, a partir de los 50 años de edad, son las otras Comunidades Autónomas, es decir el territorio español sin la Comunitat Valenciana.

Figura 25: Distribución en % de la población de València según su lugar de nacimiento. Por grupos de edad. 2016



Fuente: Padrón Municipal de Habitantes a 01/01/2016. Oficina de Estadística. Ajuntament de València.

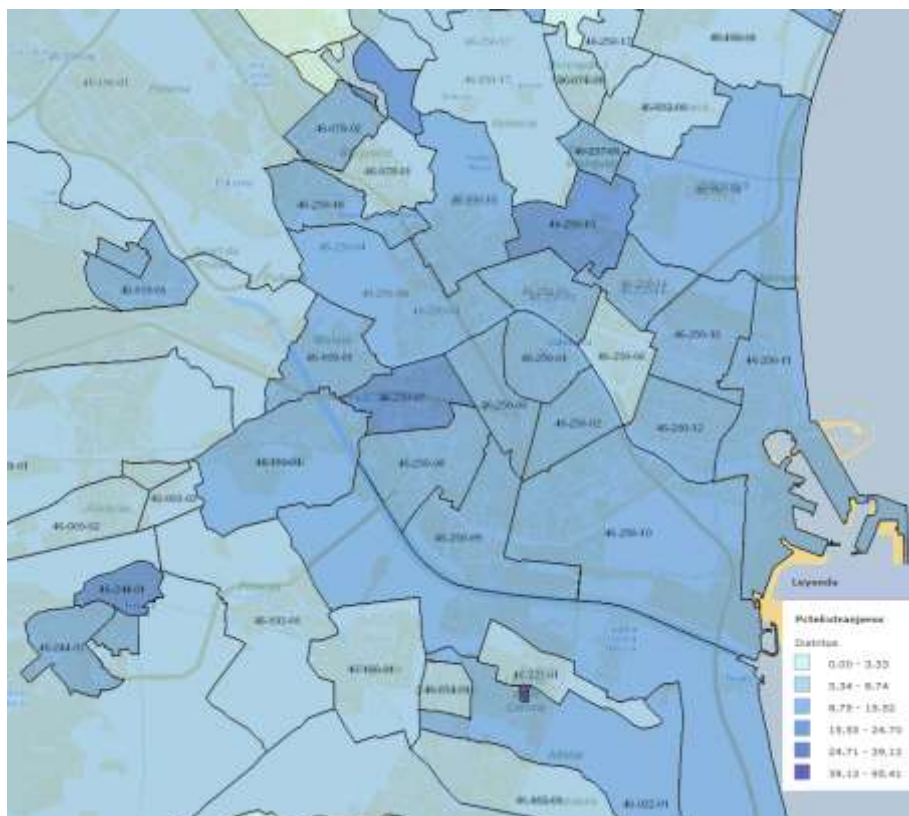
Tabla 28: Población según lugar de nacimiento, edad y sexo. 2016

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

Fuente: Padrón Municipal de Habitantes a 01/01/2016. Oficina de Estadística. Ajuntament de València.

La población extranjera tiene mayor presencia en los distritos de L'Olivereta y Rascanya. En el distrito del Plà del Real, su proporción es menor.

Mapa 11: Porcentaje de extranjeros por distrito. Ciudad de València y municipios limítrofes



Fuente: Censo 2011.

Mapa 12: Porcentaje de extranjeros por sección censal. Ciudad de València y municipios limítrofes

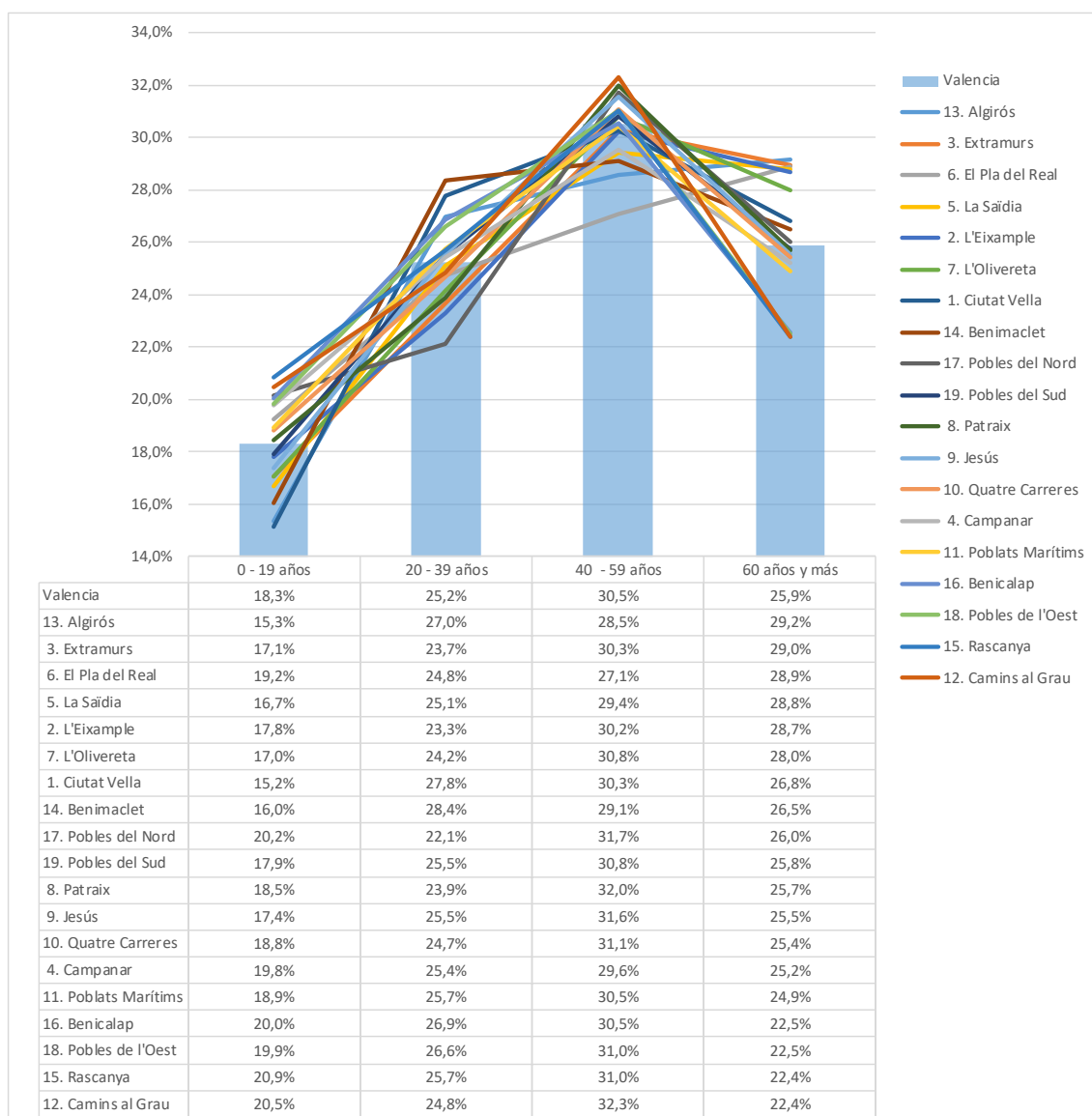


Fuente: Censo 2011.

3.1.7. Población por edades y población mayor

En la ciudad de València, la cuarta parte de la población, un 25,9%, ha celebrado ya su 60º cumpleaños. Esta proporción varía entre el 22,4% en Camins al Grau y el 29,2% en Alirós.

Figura 26: Población por distritos y grandes grupos de edad



Fuente: Padrón Municipal de Habitantes a 01/01/2016. Oficina de Estadística. Ajuntament de València.

Se pueden diferenciar tres grupos de distritos, en función de la proporción de población mayor:

- Distritos con una elevada proporción de personas de 60 años y más: Alirós, Extramurs, El Pla del Real, La Saïdia, L'Eixample y L'Olivereta. Sin embargo, los distritos de Alirós y – sobre todo – El Pla del Real tienen como segunda particularidad una población

reducida en el siguiente tramo de edad, de 40 a 45 años. Por efecto de esta distribución poblacional, estos dos distritos podrían ver una disminución progresiva de la edad media de su población, y en particular El Pla del Real podría, en unos años, dejar de ser uno de los distritos con mayor proporción de población mayor.

- Distritos con una proporción mediana de personas de 60 y más años: Ciutat Vella, Benimaclet, Pobles del Nord, Pobles del Sud, Patraix, Jesús, Quatre Carreres, Campanar y Poblets Marítims.
- Distritos con una reducida proporción de personas de 60 años y más: Benicalap, Pobles de l'Oest, Rascanya y Camins al Grau. Entre estos distritos, destaca Camins al Grau como el distrito con la mayor proporción de población de 40 a 49 años. Este distrito podría por lo tanto pasar progresivamente al grupo con mayor proporción de población de 60 años y más.

Tabla 29: Población por distritos y edad

	0 - 19 años	20 - 39 años	40 - 59 años	60 - 79 años	80 años y más	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. Poblets 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
Valencia	145.141	199.790	241.798	155.891	49.012	791.632

Fuente: Padrón Municipal de Habitantes a 01/01/2016. Oficina de Estadística. Ajuntament de València.

La edad media de las personas es mayor en los distritos Ciutat Vella, l'Eixample, Extramurs y l'Olivereta, como se puede ver en el mapa más abajo.

Tabla 30: Población por distritos y edad de la ciudad de València. Padrón 2016.
Hasta 44 años

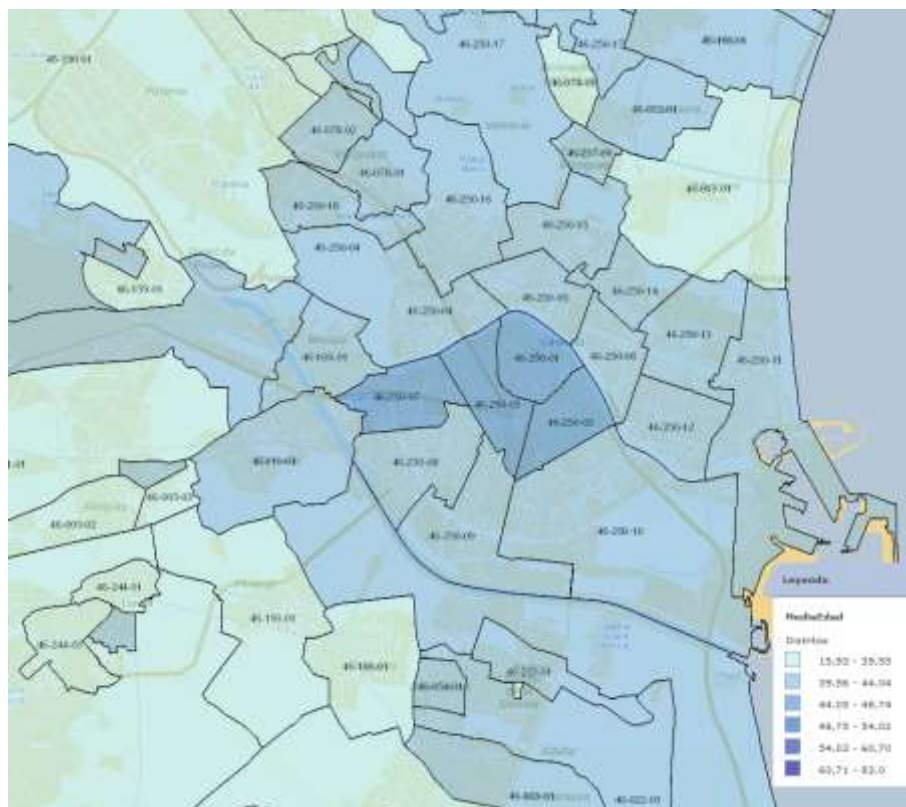
	Total	0 - 4	5 - 9	10 - 14	15 - 19	20 - 24	25 - 29	30 - 34	35 - 39	40 - 44
Total Valencia	791.632	33.735	38.579	37.064	35.763	39.270	44.258	52.447	63.815	66.029
1. Ciutat Vella	26.769	1.100	1.064	966	929	1.186	1.637	2.180	2.432	2.422
2. l'Eixample	42.406	1.767	2.031	1.943	1.821	1.867	2.109	2.709	3.190	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. Poblat Marít.	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 años

	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. Poblat Marít.	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

Fuente: Padrón Municipal de Habitantes a 01/01/2016. Oficina de Estadística. Ajuntament de València.

Mapa 13: Edad media de las personas por distritos. Ciudad de València y municipios limítrofes



Fuente: Censo 2011.

Mapa 14: Edad media de las personas por secciones censales. Ciudad de València y municipios limítrofes



Fuente: Censo 2011.

3.2. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN HABITACIONAL POR REPRESENTANTES DE USUARIAS Y USUARIOS

3.2.1. Plataforma de Afectados por la Hipoteca de la ciudad de València (PAH)

Plataforma de Afectados por la Hipoteca de la ciudad de València (PAH)

Dolores Manrubia, PAH Valencia

Jesús González, PAH Valencia

Parque público de viviendas

Como elemento principal de la política de vivienda del Ayuntamiento, desde la PAH están a favor de la creación de un parque público de viviendas, en régimen de alquiler. A fin de dar estabilidad a los inquilinos, se deben buscar fórmulas distintas a las tradicionales recogidas en la Ley de Arrendamientos Urbanos, y ofrecer su cesión mediante contratos vitalicios.

El modelo de vivienda protegida en venta no debería volver a generalizarse, sea con hipoteca o en alquiler con opción a compra.

La ciudad de Viena puede servir como un ejemplo a seguir: el 40% de las viviendas son públicas o pertenecen a una entidad sin ánimo de lucro.¹⁹

En cuanto al modelo de gestión pública, hace falta una auditoría de las viviendas públicas existentes y un censo del parque municipal de viviendas (AUMSA, Concejalías...), a fin de conocer el parque existente actualmente y los criterios de adjudicación.

En esta línea, existe un debate con respecto a saber cómo se puede incrementar la oferta de viviendas integrantes del parque público. Según la PAH, hay que dar uso a las viviendas vacías en manos de bancos y grandes tenedores, y ponerlas en alquiler social. Con la aprobación de la *Ley por la Función Social de la Vivienda* de la Generalitat Valenciana, se entiende que se generan las herramientas necesarias.

Por otra parte, si se quiere aumentar la oferta de vivienda asequible, el Ayuntamiento tiene que coordinarse con la Generalitat y con los agentes sociales.

¹⁹ Statistik Austria,

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

Oferta de compra del Ayuntamiento de Valencia

Han visto el plan de compra de viviendas del Ayuntamiento, y se han enterado que no ha funcionado. A la hora de lanzar iniciativas de este tipo, sería conveniente contar con la colaboración de PAH y otros organismos. Ellos desean participar y prestar apoyo y colaboración.

Hubieran podido aportar propuestas para llevar a buen fin un número mayor de compras de viviendas, ya que a la PAH le llega información de la que no dispone el Ayuntamiento.

Según su análisis sobre la oferta de compra presentada por el Ayuntamiento, las condiciones eran difíciles de cumplir.

En conclusión, las viviendas las tienen actualmente los bancos y, si se quiere comprar barato, hay que realizar una oferta directamente a las entidades financieras.

Proponen observar el modelo de compras de Barcelona.

Desahucios

La situación de los desahucios continúa siendo muy grave. La PAH para desahucios todos los días donde se están produciendo, en las sucursales de las entidades financieras.

Están observando estrategias de intimidación por parte de los bancos, mediante las cuales intentan forzar a las personas a dejar las llaves, para que no haya proceso de ejecución hipotecaria.

Han hecho una moción para que el Ayuntamiento pida datos de desahucios para la ciudad de València. Actualmente, sólo hay datos a nivel de la Comunitat Valenciana, lo que les parece insuficiente.

Según los datos, hay 41 ejecuciones hipotecarias diarias en la Comunitat Valenciana. En esta cifra, no se contemplan desahucios por alquiler o por ocupación. Además, en los casos de ocupación, se habla de desalojos.

Entre las personas que ocupan una vivienda, hay gente que ocupa las viviendas que han perdido en la ejecución hipotecaria.

Alquiler entre particulares

No se ocupan de las personas que están alquilando a particulares, porque no saben si el propietario no necesita los ingresos para pagar su hipoteca.

Cupo de viviendas a disposición de la PAH para situaciones de urgencia

La PAH está acudiendo a todos los organismos públicos que disponen de viviendas. Actualmente, el Servicio de Vivienda del Ayuntamiento dispone de una única vivienda, según la información de que disponen.

También han hablado con la EIGE, que ha rehabilitado algunas de sus viviendas.

La PAH pide poder disponer de un mínimo de 5 viviendas para dar solución a situaciones de urgencia. Un desahucio a menudo es "de hoy para mañana". Hay demasiada burocracia y papeleo, que hace que el proceso actual sea demasiado lento para conseguir una solución en la atención a las situaciones de urgencia.

Formación de guetos

Respecto a la concentración de viviendas de alquiler social en determinadas áreas urbanas, consideran que hay que evitar que las viviendas públicas se concentren formando guetos, como ocurre a menudo en la actualidad.

Las personas procedentes de realojos tampoco deberían ser destinadas en exclusiva a estas zonas.

Adjudicación de viviendas y baremación

Desean poder participar en la elaboración de los criterios de baremación, a fin de colaborar en la definición de los supuestos de atención preferente. Con el gobierno anterior había baremos, pero no se respetaban. Para evitar que se vuelvan a producir este tipo de situaciones, desean solicitar participar en todas las etapas del proceso.

A modo de referencia a tener en cuenta, indican que EIGE tiene sus propios baremos y tiene dos listados de demandantes, uno general y otro de urgencia.

Sin embargo, todavía observan una importante falta de coordinación entre EIGE y Servicios Sociales municipales. Además, los Servicios Sociales municipales están saturados, ya que se requiere su informe para muchos trámites y gestiones, de manera constante.

Una forma de colaborar con la PAH sería derivándoles determinados casos desde los servicios sociales de base. Están acostumbrados a orientar a las personas y familias que se encuentran en distintas fases del procedimiento de ejecución hipotecaria, y pueden ofrecerles una ayuda y asistencia importante.

En muchas ocasiones disponen de más información que los abogados, y saben cómo atender a las personas en la situación de angustia generada por el riesgo de pérdida de vivienda. En este ámbito, colaboran con Psicólogos sin Fronteras.

Servicio de intermediación

Tienen un buen contacto con el servicio de (inter)mediación del Ayuntamiento. En particular con El Rogle, que sigue los criterios de la PAH, y tienen una muy buena colaboración.

Consideran que, en situaciones de desahucio, no se deben aplicar los mecanismos de mediación, que sólo pueden funcionar entre partes iguales, sino que se deben implantar procedimientos de intermediación.

Por ello, de entre los dos organismos que ofrecen un servicio de mediación/intermediación para el Ayuntamiento, prefieren el enfoque de intermediación de la cooperativa El Rogle. El Colegio de Abogados se sitúa como mediador, y muy a menudo se posicionan con las pretensiones de las entidades financieras, por lo que no quieren que se desarrolle tal mediación.

Como inconveniente del servicio de intermediación, destacan que el Rogle no puede articular la defensa jurídica de los casos.

En este sentido, les gustaría tener voz en la elección del organismo de intermediación, introduciendo criterios útiles que permitirían desarrollar un mejor servicio.

3.2.2. Asociación vecinal Benicalap

Asociaciones vecinales de Benicalap

Pep Bellver, asociación vecinal de Benicalap

La desaparición del hospital La Fé ha dañado considerablemente el barrio. Se nota una degradación del barrio, problemas de mantenimiento de las viviendas, desaparición del pequeño comercio.

Hay problemas de convivencia provocados por ocupaciones ilegales. Por ejemplo, tiran basura en cualquier sitio y causan otros problemas de convivencia.

Hubo desahucios de okupas que llevaban años y no causaron ningún problema de convivencia. Luego el hueco lo ocuparon otras personas más problemáticas, personas delincuentes, o personas con problemas de convivencia, que no se quieren adaptar.

También se roban elementos de viviendas vacías en el barrio, que luego se venden como chatarrería.

La solución necesita un enfoque más amplio que la vivienda: hay que incluir a servicios sociales, a la policía municipal o incluso nacional, etc.

Por esta razón, demandan transversalidad al Ayuntamiento. Pero cuando necesitan una reunión con 7 Concejales, viene solo una.

En términos de equipamientos, tiene una biblioteca. También tuvieron un pequeño polideportivo, pero este se cedió a un colegio concertado religioso. Reivindican ahora un nuevo polideportivo para la ciudad en los terrenos del nuevo Mestalla.

3.2.3. Asociación del colectivo gitano del Cabanyal

Asociación local del colectivo gitano “Millorem el Cabanyal”

Tomás Correa, Asociación local del colectivo gitano “Millorem el Cabanyal”.

Jordi Bosch López de Andújar, Director Colegio Santiago Apóstol, El Cabanyal.

Diferenciar entre problemas de convivencia y actividades delictivas

Cuando se habla de problemas de convivencia, con frecuencia se están mezclan conceptos, porque no se diferencia entre problemas de convivencia y actividades delictivo. De este modo, se está criminalizando a la población más desfavorecido en su conjunto.

Por una parte, existe **actividad delictiva**, como tráfico de droga, robos, etc. Hay en el Cabanyal como también en otras zonas, de las que se habla menos, como por ejemplo del foco de compraventa de droga en la Malvarrosa, en la zona de viviendas sociales las Casitas Rosas.

La actividad delictiva se debe perseguir. En caso contrario, pagarían todos para la delincuencia de unos pocos.

Por otra parte, está la **problemática de convivencia**, que hay que diferenciar claramente de la actividad delictiva. Mezclar ambas problemáticas sería criminalizar la pobreza.

En la problemática de convivencia entra por ejemplo el ruido, los conflictos de convivencia, la actividad de chatarra, la ocupación.

La problemática de convivencia se tiene que tratar con cuidado. Hace falta una clara comprensión de las situaciones que hay en el barrio. Es necesario un buen trabajo de campo.

Por ejemplo, hay que tomar en cuenta que hay dos zonas en Cabanyal, una de gitanos autóctonos, y otra en la “zona cero”, entre las calles Barraca y San Pedro, donde se concentra la población de gitanos rumanos que viven en el Cabanyal.

Los gitanos rumanos son en regla general gente muy humilde. Muchos trabajan como locos para conseguir 400€ al mes, para subsistir.

Existen problemas de convivencia entre ambas poblaciones gitanas, y los problemas de idioma generan una barrera adicional. Por ejemplo, los gitanos rumanos están percibidos como competencia por los gitanos autóctono.

Colaboración

La solución de los aspectos arquitectónicos, urbanísticos y patrimoniales del Cabanyal es la parte más fácil, el problema principal es humano y social, y necesita una “rehabilitación social”.

El Ayuntamiento tiene que encontrar soluciones. Sin embargo, el Ayuntamiento no tiene todos los recursos para solucionar el conjunto de problemas que hay en el Cabanyal. La colaboración con los colectivos del barrio es imprescindible para lograr el proceso de rehabilitación. Ya han colaborado con *Va Cabanyal* en la elaboración del proyecto.

Los fondos del EDUSI aprobado desde Europa son sobre todo para temas de trabajo social. Están de acuerdo con los ejes del EDUSI relativos a la integración social, y no dudarán en denunciar ante Europa si no se ejecuta lo que se ha comprometido en el EDUSI.

Se supone que el proceso se dirigirá desde Servicios Sociales. En este caso, haría falta un plan de colaboración entre Servicios Sociales y Colectivos del barrio.

Vivienda y ocupaciones

Hay que solucionar los problemas de convivencia, no trasladarlos. Ofrecer soluciones que permiten a la población gitana mantenerse en su barrio, donde tiene su arraigo. Hay que hacer valer que tienen derecho a la vivienda.

Sobre todo, hay que evitar se creen guetos, como ocurrió en el barrio de La Coma.

En el tema de las viviendas ocupadas, es esencial aclarar y diferenciar las situaciones.

En primer lugar, hay que definir claramente lo que pasará con las familias que actualmente están ocupando viviendas. En los proyectos de rehabilitación, es evidente que no se puede tener el apoyo de los habitantes, si no saben que se podrán quedar en las viviendas después de la rehabilitación.

Por otra parte, en particular en la zona cero, muchos hogares no son okupas, sino pagan alquileres. A menudo pagan a los propietarios de las viviendas, no a las llamadas “mafias”. Además, pagan alquileres del mercado o mayor, pero no tienen contrato. Hay aprovechamiento del hecho de que no pueden acceder al mercado.

Para solucionar el tema de la vivienda, hará falta una bolsa de viviendas en alquiler del Ayuntamiento. También hay necesidad de una agencia municipal en barrio.

Además, se tienen que buscar otros tipos de soluciones. En este sentido, han presentado un proyecto de Cooperativa de viviendas, que podría funcionar como una experiencia piloto.

También se debería implicar a los bancos en el proceso, porque muchas viviendas son de ellos. Para que alquilen viviendas que no pueden vender.

Convivencia

Los problemas de convivencia tienen que tratarse de manera equitativa. Por ejemplo, hay que solucionar la molestia que genera la actividad de chatarra para vecinos y vecinas, pero al mismo tiempo hay que solucionar la molestia que generan las actividades de ocio y turismo que se están implantando en el Cabanyal.

Para mejorar la convivencia de los distintos colectivos del barrio, hacen falta zonas de convivencia comunes y fomento de actividades conjuntas.

Concretamente, se ha solicitado un solar, para poder hacer un rastrillo y parece que hay compromiso para ello por parte de la Administración para 2017. El EDUSI proyecta un polideportivo abierto compatible con esta actividad. El único rastro que hay en la actualidad (al lado del Mestalla) no es suficiente. Cabe tomar en cuenta que el rastro es un modo de ingresos vital para familias.

Actuación integral

Para solucionar la situación en el Cabañal, hace falta una actuación integral, conjunta y multidisciplinar, que enlaza el tema de la vivienda y la convivencia, con temas como el trabajo y la educación.

Por ejemplo, para sacar la población gitana de las situaciones problemáticas, no es suficiente que tengan una vivienda, también tendrán que tener trabajo.

Se trata de una actuación a largo plazo, sin duda el seguimiento con trabajadores sociales tendrá que seguir durante 5-10 años.

Desde los colectivos del barrio, hay propuestas.

Por ejemplo, en el tema de la educación, cabe fomentar la escolarización de los niños y niñas. Es preferible que entren a la escuela desde la educación infantil (de 3 a 5 años), que actualmente no es una etapa de escolarización obligatoria. También hay que fomentar la formación profesional (incluyendo la de segunda oportunidad).

Una manera de fomentar la educación sería de condicionar las ayudas a la escolarización. Por ejemplo, condicionar la cesión de una vivienda, a la escolarización de los niños y niñas, y al seguimiento de cursos de convivencia.

De un modo similar se podrían crear becas para que los y las jóvenes terminen sus estudios, sobre todo en formación profesional. Por ejemplo, una beca de unos 150€/mes sería un incentivo grande para que terminen los estudios y al mismo tiempo una aportación importante para las familias.

En el tema del trabajo, hay que valorar posibilidades como los talleres de empleo o la *masovería*. También hay que implicar las empresas para generar centros de formación.

Si en el Cabanyal se abordase bien y se soluciona, se podría exportar a otros barrios, como la Plata, o Els Orriols.

3.2.4. Estrategia Va Cabanyal

Va Cabanyal - Canyameler - Cap de França, estrategia de desarrollo urbano sostenible e integrado para el área de actuación durante el periodo 2016-2021

Carmel Gradolí Martínez, Coordinador del desarrollo de la estrategia Va Cabanyal

Proceso de rehabilitación

Uno de los principales problemas para abordar de manera más eficaz cualquier proceso de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, como es el caso de El Cabanyal, es la **falta de agilidad de la administración** en este tipo de procesos integrales.

A ello hay que añadir que, cuando se dispone de fondos públicos, **las ayudas, tal como están definidas en los programas que las regulan, es posible que no lleguen** dónde pueden ser más eficaces o necesarias o que se destinen a actuaciones que no son las más prioritarias.

En El Cabanyal hay dinero en el plan de ayudas a la rehabilitación y reconstrucción de viviendas, pero la gente con más necesidad a menudo no puede acceder a las ayudas existentes. Tampoco se incluyen suficientes controles sobre el uso o destino de las viviendas que consiguen ayudas.

En el mismo sentido, desde la óptica de diseño de los planes de ayudas, no es lo más adecuado que la inversión del **Plan Confianza** de la Generalitat Valenciana (P.I.B.), por ejemplo, se haya destinado en primer lugar a actuaciones de urbanización y no a las viviendas, porque las calles, aunque deterioradas, son practicables, mientras que las viviendas, que son lo más urgente como soporte de la vida urbana, están inutilizables o desaparecidas. Además, las actuaciones de urbanización pueden hacer subir el precio del suelo incluso antes de que se edifique o rehabilite, favoreciendo así procesos especulativos y gentrificadores no deseados.

En el caso de los fondos **EDUSI** (Estrategias de Desarrollo Urbano Sostenible e Integrado), no están destinados específicamente a la rehabilitación y reconstrucción (aunque se ha procurado incluir todos los conceptos elegibles en dichos fondos que estén vinculados a la vivienda, como, por ejemplo, eficiencia energética, ayudas a la accesibilidad para mayores, etc.). Por esta razón, la rehabilitación deberá hacerse mayoritariamente con las ayudas de rehabilitación y regeneración urbanas incluidas en otros planes (ARRU y PIP)

Vivienda e intervención social

En el caso de El Cabanyal es necesario gestionar de manera unitaria los procesos urbanísticos, de regeneración y renovación urbanas, con la intervención social.

El centro de gestión para estos procesos debería ser una Oficina de vivienda de proximidad, implantada en el barrio -la unidad administrativa debería ser el barrio, no el distrito-.

En la actualidad, en el barrio se halla la oficina del Plan Cabanyal, en la que debería haber al menos un trabajador social (lo han propuesto) entre las alrededor de 10 personas que trabajan allí.

De este modo, desde el punto de vista del acceso a la vivienda, debería corregirse el enfoque de la actuación de la oficina del Plan Cabanyal, integrando y dando mayor protagonismo a los procesos de intervención social, y consiguiendo ser un referente de atención a las familias y colectivos que viven en la zona.

Gentrificación Cabanyal

Se constata que ya están acudiendo inversores al barrio, para operar en el mercado de la vivienda, lo que se traduce en un claro riesgo de gentrificación que hay que contener.

Si no se controlan estos procesos de incremento de los precios de las viviendas, la gente que reside actualmente en El Cabanyal podría llegar a ser excluida de su propio barrio. Son los que han sufrido en primera persona la agresión urbanística que ha empeorado sus condiciones de vida, y, de momento, no todos perciben por igual el riesgo de gentrificación, que, al comenzar, puede entenderse como una regeneración del barrio positiva y esperada.

Tampoco perciben claramente el riesgo de gentrificación los defensores de El Cabanyal más institucionales, como se ha constatado con el ejemplo de venta de viviendas o terrenos públicos a operadores privados, que no van a tener en cuenta consideraciones de interés general o social para desarrollar sus operaciones inmobiliarias.

En estos momentos, los principales agentes que están advirtiendo de este riesgo de gentrificación son grupos alternativos de El Cabanyal, con escasa capacidad de influencia social e institucional.

Población de El Cabanyal y problemas de convivencia

La configuración demográfica del barrio es similar a la media de la Ciudad, pero con un porcentaje más significativo de jóvenes y mayores.

Existe una importante presencia de rumanos gitanos, con importantes problemas de integración con el resto de habitantes autóctonos del barrio, sean de etnia gitana o no. Su dinámica de vida gira en torno al trabajo, sin límites de horarios y no regulado. Ello dificulta los procesos de integración a todos los niveles, comenzando con la educación de los menores.

Los colectivos en riesgo de exclusión (que se identifican sobre todo como gitanos rumanos o autóctonos) trabajan en lo que pueden, independientemente de que sean actividades insalubres o molestas (sobre todo, la recogida, acumulación, selección y venta de chatarra), y a cualquier hora del día. Ello hace que se generen denuncias de los vecinos por los problemas de convivencia, ruido y ocupación no autorizada de las calles.

Situaciones de "okupación"

No hay un perfil concreto de "okupas", ni una única causa por la que entran en viviendas de forma no consentida. Las motivaciones varían desde la okupación ideológica, antigua resistencia contra la agresión urbanística contra el barrio, la necesidad real de una vivienda a la que no se tiene otro modo de acceder o las expectativas de consolidar una situación de posesión no denunciada que pueda revertir algún beneficio en el futuro. También se pueden dar casos de acoso inmobiliario.

En el caso de los colectivos que hacen bandera de la defensa del barrio desde posiciones alternativas a las institucionalizadas, se manifiesta una fuerte oposición al devenir que se planea para el barrio desde las instituciones. Algunos de estos activistas y movimientos se alinearon con la plataforma *Salvem el Cabanyal* al principio de la lucha ciudadana, pero rápidamente se produjo separación.

Paradójicamente, durante la agresión urbanística al barrio, algunas ocupaciones no encontraban oposición en el ambiente de *laissez-faire* impuesto por la anterior administración. No se

intervino, pero, evidentemente, tampoco se abrieron espacios de diálogo o participación en que expresar i/o integrar sus reivindicaciones o necesidades.

Viviendas públicas

En El Cabanyal hay un parque significativo de vivienda pública que podemos estimar entre un 5 y un 10% del total. Si se consigue que esté plenamente operativo, puede ser un instrumento muy útil para facilitar el proceso de regeneración del barrio.

En un primer momento, este parque público debería servir como viviendas de realojo de las personas afectadas por las actuaciones urbanísticas o edificatorias que se acometan, evitando de este modo la necesidad de trasladar a las familias a otras zonas de la ciudad. Con ello se previenen eventuales conflictos en los lugares de destino y no se perjudica el arraigo de las personas realojadas.

Más a largo plazo, no sería problemático utilizar las viviendas públicas como viviendas sociales para toda la ciudad, atrayendo demandantes de vivienda de rentas medias y medias-bajas, que no pueden acceder al mercado libre, pero sí pagar un alquiler protegido.

Dentro de la situación del parque público, merece un estudio aparte la situación del Bloque de Portuarios de viviendas sociales Ruiz Jarabo. Una operación de rehabilitación sería muy costosa, pero la recuperación del edificio tendría un efecto tractor importantísimo en toda la regeneración de la zona afectada. Habría por ello que hacer un cálculo considerando todas las variables económicas, sociales, urbanísticas y patrimoniales para tomar la decisión más adecuada, que deberá ser asumida por el nuevo planeamiento que se va a redactar.

Viviendas y solares vacíos

Se debe poner el acento en la búsqueda de soluciones y usos a los solares que se encuentran sin edificar, al menos hasta que se determine su destino definitivo.

En la ley del suelo se exige un registro de solares vacíos que, si se aplicase, permitiría al Ayuntamiento actuar subsidiariamente sobre solares y viviendas en desuso mediante la expropiación para su reconstrucción o rehabilitación. Sin embargo, este es un instrumento de difícil aplicación que, en València, nunca se ha utilizado.

En cuanto a las viviendas vacías, el fenómeno se produce porque la ciudad ha crecido mucho, aunque no haya subido la población. En estos momentos no hay necesidad de que crezca más, y hay que centrar los esfuerzos en que las viviendas desocupadas se habiten por personas que necesitan vivienda, en rehabilitar el parque de viviendas deterioradas y en edificar y reedificar los solares vacantes. Se trata de un crecimiento interior que en València aún tiene mucho recorrido por hacer.

Otras consideraciones

No hace falta que crezca más el puerto de València. El puerto de Sagunt, por ejemplo, está mejor conectado que el de València, lo gestiona la misma empresa, y está infrautilizado.

Las viviendas en el parque del Saler deberían haber sido expropiadas en su tiempo. Actualmente, se están consolidando para alargar su ciclo de vida con el consentimiento de la administración, aunque estén fuera de ordenación.

En estos momentos, hay personas que, aun habiendo resistido largos años a la agresión urbanística, se están marchando del barrio al darse cuenta de la decepcionante lentitud del proceso de regeneración y la aparente ausencia de cambios. Incluso hay una corriente de opinión que dice que la situación no ha dejado de empeorar (más ruido...).

3.2.5. Proceso participativo Benimaclet

Proceso participativo en el barrio de Benimaclet

Arturo Sanz Martínez, proceso participativo Benimaclet

Silvia Bronchales, proceso participativo Benimaclet

Graziano Brau, proceso participativo Benimaclet

En los talleres organizados dentro del proceso participativo, no se ha constatado una preocupación reseñable por temas de rehabilitación o eficiencia energética, aunque se considera que para determinadas zonas del barrio sería la estrategia más adecuada.

Han surgido, sin embargo, numerosas preguntas e inquietudes sobre el desarrollo del barrio en torno al Programa de Actuación Integrada (PAI), sobre todo respecto a la edificación de vivienda nueva y dotaciones. La recisión del antiguo PAI ofrece una oportunidad para proponer un diseño alternativo basado en un urbanismo participativo y sostenible.

Sería deseable una mayor implicación por parte del Ayuntamiento y que no se deje el diseño del nuevo PAI exclusivamente a agentes privados.

Dentro de las principales propuestas que se están trabajando con el colectivo vecinal, se pueden citar:

- Preservar y conservar la huerta, límite con el barrio, e incluso promover una mayor permeabilidad de la trama urbana, permitiendo que la huerta entre en el espacio urbano consolidado.

- Reducir el peso del viario y pensar en equipamientos flexibles y abiertos, en lugar del diseño actual de equipamientos cerrados rodeados de viario, con el fin de crear espacio para alojar un parque verde central.
- Utilizar en el PAI el porcentaje de edificabilidad del 10% que se cede al Ayuntamiento (aproximadamente 18.000 m²) para generar nuevos modelos de vivienda y de gestión: *cohousing*, para gente mayor, para estudiantes, cohabitación jóvenes y mayores, cesiones de uso, cooperativas, etc.
- Dentro de las dotaciones, implantar una escuela infantil de 0-3 años.

3.2.6. Asociación vecinal Natzaret

Asociación vecinal de Natzaret (1)

Teresa, Associació Veïns i veïnes de Natzaret

La situación

Las vecinas y los vecinos de Natzaret llevan 40 años luchando por preservar su territorio. Ya en los años 80 hubo planes para que Natzaret desapareciera y que el suelo pasase para ampliación del Puerto de València (propuesta de Unión Valenciana). Han perdido su playa y su huerta por la ampliación portuaria, pero el barrio sigue luchando y resistiendo .

Han conseguido, con mucha reivindicación, inversión pública para dignificar su vida con servicios que no habían (Centro de salud, Polideportivo, Centro de Personas Mayores-CEAM, Biblioteca , alcantarillado, agua potable, luz, etc.)

Todavía hay zonas de casas bajas en Natzaret que sus propietarios/as desean mantener.

Gran parte de la población de Natzaret está envejecida y vive en fincas sin ascensor, lo que genera problemas de accesibilidad. A menudo son viviendas donde ni siquiera cabe la posibilidad de poner un ascensor.

Muchas de las viviendas son de baja calidad. En la parte norte de Natzaret, hacia El Grau, hay zonas más degradadas. También subsisten, como en el resto de València, problemas con aluminosis y uralita, que deberían arreglarse.

Hay que gestionar la zona de antiguo narcotráfico. Asimismo, hay que aclarar cómo se legalizarán las viviendas todavía no legalizadas.

Por otra parte, se observa que mucha gente que vive en alquiler no tiene contrato. Alquilan al dueño de la casa, pero este quiere hacerles contrato, y no pueden hacer nada.

Otras viviendas están okupadas.

También hay que mejorar la conexión de Natzaret con los otros barrios de València.

Proyectos

Necesitan proyectos que funcionen como reclama y que permitan formar un núcleo económico.

Un proyecto antiguo es la creación de una escuela de hostelería. Otro proyecto más reciente prevé la creación de una Escuela de circo.

También podría ligarse Natzaret a la agricultura ecológica, a trabajos portuarios, etc.

A nivel rehabilitación, hace falta un buen plan de rehabilitación. No hace falta nueva construcción en València.

En Natzaret, proponen planes rehabilitación con escuelas taller.

Con respecto a la mejora de la conexión de Natzaret con los otros barrios de València, hay propuestas, por ejemplo, la propuesta de franja verde desde el parque de cabecera hasta la Albufera. Este proyecto se ha pedido en los presupuestos participativos.

Asociación vecinal de Natzaret (2)

Julio Moltó, asociación vecinal de Natzaret

Natzaret es el barrio más pequeño de la ciudad. Existen barreras físicas que lo separan del resto de la ciudad, pero las barreras sociales son aún más resistentes. El barrio ha sido empobrecido y ninguneado. A título de ejemplo, en el plan turístico de València, Natzaret está tapada por la leyenda.

Subsiste un problema de regularización de la propiedad del suelo de viviendas pendiente de resolver por el Ayuntamiento. En algún caso tiene que ver con un realojo provisional cuando, hace 25 años se derribaron las “casas de papel”. Han pedido a la Concejala un listado de lo que queda por regularizar. Piden una regularización a precio social, no a precio de mercado, que favorecería la gentrificación. Es un problema similar al que existe en el Cabanyal, en la “zona cero”, donde al parecer se está solucionando.

La actuación en el Cabanyal provoca desplazamientos, entre otros a Natzaret. Quieren ser solidarios, pero hacen falta medios para gestionarlo. Cambiar los problemas de lugar no es la solución.

Hay problemas de convivencia y de comportamientos delictivos, pero también hay problemas de pobreza real que están al origen de actuaciones ilegales, como por ejemplo el enganche a suministros por pobreza energética. Hay que diferenciar.

Con ocupaciones problemáticas ya tuvieron un ejemplo hace 40 años, cuando se ofrecieron viviendas en la Coma o en la avenida de la Plata para la gente de las chabolas de las casitas de papel. Pero luego no se derribaron las chabolas como estaba previsto, y se ocuparon de nuevo, lo que les generó un problema tremendo.

Otro ejemplo de ocupaciones que generan problemas de convivencia se da en las viviendas públicas del antiguo IVVSA, en las que no hay mantenimiento ni control. Hay compraventa, enganches ilegales, etc.

Recientemente, ha surgido un nuevo problema de ocupaciones muy problemáticas, ya no de viviendas vacías, sino con que la gente se encuentra con okupas en sus propias casas. Ya hubo varios casos. Esto es una "guerra entre pobres".

A nivel urbanístico, hay divisiones urbanísticas que son problemáticas, entre Nazaret, Morera y La Punta.

Desde la Asociación de Vecinos, han creado ya hace tiempo una escuela de formación ocupacional en colaboración con una iglesia del barrio. También hacen talleres de empleo y una huerta ecológica, pero les cuesta encontrar suelo adecuado para hacerlo. El Banco de Tierras no se concreta en nada. Hay casos en los que hacen de mediador.

El barrio tiene equipamientos dotacionales, conseguidos por la movilización vecinal durante cuatro décadas. pero les falta la educación secundaria. Sin embargo, hay un problema de horarios: los centros públicos como la biblioteca o el centro de salud, que tiene una sala de exposiciones o un salón de actos con buena capacidad, cierran temprano, y no se pueden utilizar fuera de estos horarios. De este modo, las instalaciones están infrautilizadas y el barrio carece de espacios para reuniones o actividades.

Existe suelo público cercano, entre el centro de Salud y el cauce del río, dónde sería fácil de intervenir. Se podrían por ejemplo construir viviendas de alquiler social para personas mayores. Se tiene experiencia en talleres de empleo, que podrían rehabilitar las viviendas en mal estado. También sería importante intervenir en la desembocadura del río, con la creación de un parque.

Muchos de los nuevos cargos del Ayuntamiento han llegado con poca experiencia de gestión. Hay que ser realista, ver hasta dónde se puede llegar, y poner prioridades. Y buscar la

colaboración y el apoyo mutuo con la administración. Al mismo tiempo, hay prisa, porque existe el riesgo que vuelva a cambiar el gobierno municipal a peor.

3.2.7. Proceso participativo Natzaret

Proceso participativo en el barrio de Natzaret

Lluís Benlloch, proceso participativo Natzaret

Elena de Oleza, proceso participativo Natzaret

La composición social del barrio se puede distribuir en dos grupos: por un lado, la población que es del barrio desde hace años, personas que se ha quedado y se han hecho mayores; por otro lado, población inmigrante, en situación de vulnerabilidad y con necesidad de procesos de inclusión social.

Se está produciendo un fenómeno de desplazamiento del Cabanyal hacia Natzaret y, sobre todo, hacia La Punta.

La existencia de vivienda vacía, propiedad de los bancos, favorece que se produzcan ocupaciones ilegales. También, por las características de las edificaciones en el barrio, existen viviendas que se quedan en desuso por la dificultad para realizar obras de rehabilitación y, sobre todo, mejorar su accesibilidad (ascensores, que deberían realizarse en el exterior y cuyo coste es elevado para pocos vecinos).

Uno de los problemas para los que se demanda una solución, por parte de los vecinos, es el de la regularización de la titularidad de suelos, que se considera debe ser a precio de vivienda social, y no a precio de mercado. Además, la falta de regularización hace que no puedan rehabilitar las viviendas.

La ejecución de las promociones de vivienda pública previstas en las parcelas pendientes de edificar permitiera atraer población de otras zonas de València y revitalizar el barrio. Las administraciones deben liderar la recuperación de la zona, y hacerla más atractiva para la gente más joven.

También, hay que acabar con el aislamiento físico que sufren desde hace años. En este sentido, se valora de manera positiva el cambio de actitud del Ayuntamiento respecto al barrio. Sin embargo, genera incertidumbre la falta de aprobación de un planeamiento que una definitivamente el barrio con el centro de la ciudad, y delimite los usos portuarios, que condicionan de manera importante el desarrollo futuro de Natzaret. Con la revisión del Plan General, existe la posibilidad de resolver estos temas.

3.2.8. Asociación vecinal Patraix

Patraix

Carlos Durán, Asociación vecinal Patraix

Asociación vecinal Patraix

No debería recalificarse más huerta.

Con respecto al alquiler, han notado que ha bajado la oferta de vivienda en alquiler en Patraix en los últimos meses, lo que ha provocado una falta de viviendas en alquiler.

Por lo tanto, es esencial incentivar salida al mercado del stock de la vivienda vacía.

Asimismo, hace falta un programa de rehabilitación. En el barrio de la Luz y la Fuensanta hay viviendas muy deterioradas. Hay ofertas para la venta con precios del orden de 10.000-20.000€ (piso 4º sin ascensor). San Marcelino también tiene un parque muy antiguo.

3.2.9. Asociación vecinal Orriols

Orriols Conviu

Salvador Soriano, Orriols Conviu

Luis Vargas Durán, Orriols Conviu

En Orriols, les faltan equipamientos, y no hay espacio público dónde construir.

Existe un problema de falta de convivencia. Pero el problema no viene de la inmigración, sino en gran parte de personas delincuentes, pequeños traficantes, expulsados de otros barrios.

La mayoría de las personas que ocupan las viviendas, son gente pobre, muchos de los cuales han perdido su vivienda a manos de bancos. Pero estas personas no se notan porque no generan problemas de convivencia.

Habría que tomar medidas sociales, culturales. Pero una gran parte del problema viene del hecho de que se permita que haya viviendas vacías. Si no hubiera desahucios, no habría mafias de ocupas. Habría que acabar con las viviendas vacías en manos de los bancos y grupos de inversión. No se entiende porque el Ayuntamiento no está obligando a los bancos a ceder parte

de sus viviendas para fines sociales. También hay viviendas vacías en manos de las administraciones públicas, por ejemplo, el EIGE tienen muchas viviendas vacías en València.

Otro factor que afecta a muchas personas es la pobreza energética. Con respecto al agua se llega a situaciones incomprensibles: el Ayuntamiento tiene competencia en agua, y con el recibo del agua, se pagan varias tasas que encarecen considerablemente el recibo. Cuando hay impagos, que en realidad son en gran parte impagos de tasas y no del agua, se corte el agua, y luego el Ayuntamiento, vía la Seguridad Social subvencione sus propias tasas. Esto no tiene sentido.

En Orriols, un equipo de arquitectos y otros profesionales ha realizado un estudio sobre el tema de la vivienda. A partir de una encuesta, se ha elaborado un Decálogo de Reivindicaciones, que refleja las principales preocupaciones y reivindicaciones de los vecinos y vecinas.²⁰

Desde el Ayuntamiento no se está viendo nada. Aunque haya cambiado el consistorio, no se nota el cambio en el barrio. Los que antes luchaban con ellos en la calle, ahora es como si hubieran pasado del otro lado.

Hay que poner prioridades. Queda en evidencia que la vivienda no es un fenómeno aislado, sino conecta con temas como el pequeño comercio, trabajo, seguridad, sanidad. Hace falta un enfoque holístico. Han solicitado reunión en mesa con todas las Concejalías concernidas para llegar a soluciones concretas.

Han tenido muchas reuniones y están perdiendo fe en la utilidad de las reuniones, tienen cada vez más una percepción de una pérdida de tiempo. En particular, se hace mucha participación, pero ni siquiera se ha puesto una piedra. No quieren más estudios teóricos, sino propuestas y actuaciones concretas.

A nivel urbanístico, hay problema con la delimitación del barrio, por ejemplo, situaciones en las que una acera es Torrefiel y la otra Orriols

San Lorenzo es la parte más reciente de Orriols, antiguamente Nuevo Orriols, que se ha separado del barrio y ya no quiere llamarse Orriols.

Hay gente que no consigue una entrevista con los servicios sociales del Ayuntamiento y acuden a la asociación de vecinos.

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

3.2.10. Proceso participativo Orriols

Proceso participativo en el barrio de Els Orriols

Victor Soriano Tarín, proceso participativo Orriols

Els Orriols

El barrio de Els Orriols está separado de su parte más reciente, conocido popularmente como Nou Orriols (o zona avenida Alfahuir) aunque administrativamente corresponde al barrio de Sant Llorenç, por una barrera de equipamientos que, distribuidos en línea junto con la vía del tranvía, crean una franja que no actúa como espacio de encuentro. La parte nueva, de mejor calidad urbanística, forma hoy un barrio distinto. Los vecinos de esta parte nueva se consideran ajenos a la realidad del barrio histórico e intentan desvincularse de este huyendo de la denominación de Orriols (algo que ha quedado patente en las entrevistas realizadas). En cambio, los vecinos de la parte antigua de Orriols sí consideran esta parte (hasta la avenida Alfahuir) como parte integrante del barrio y reclaman el cambio de la delimitación administrativa para hacerla corresponder con la perceptual.

La movilidad en Els Orriols se realiza preferentemente por el exterior (ronda de Tránsitos, ronda Norte, avenida Alfahuir y avenida Constitución), sin entrar, lo que dificulta que se crean dinámicas de proximidad y fomenta el aislamiento del barrio y la invisibilización de los problemas.

Gran parte del barrio de Orriols fue construido durante el desarrollismo vivido en la década de 1960 bajo la iniciativa de algunos promotores como José Luis Barona, cuyo nombre quedó ligado al barrio en el imaginario colectivo.

La zona más degradada, y por lo tanto la que requiere más impulso público, es la correspondiente a algunos de los edificios construidos en la década de los 60 situados en la parte norte de Orriols (calles Daroca y San Juan de la Peña) con viviendas en las que existe una alta presencia de la ocupación y fenómenos de "patada en la puerta", lo que se une a una importante presencia de viviendas vacías propiedad de entidades financieras, que además bloquean las iniciativas de rehabilitación o adecuación de los inmuebles. Según estimación de los vecinos y vecinas, pueden existir alrededor de unas 1.500 viviendas vacías.

Es en la zona de Barona donde se detecta un porcentaje más elevado de vivienda de mala calidad, pequeña, con habitaciones sin ventilar. A ello se une que, en muchos edificios, por sus características, no existe hueco para hacer ascensor, con lo que los problemas de accesibilidad para la gente mayor son importantes.

Las plantas bajas son de escasa altura y no permiten el ejercicio de una actividad económica, lo que dificulta que la implantación de negocios, aunque sean pequeños. En muchos bloques existen viviendas en la planta baja.

Hace falta una estrategia de rehabilitación decidida, así como un modelo de acceso a estas viviendas, que contribuya a la mezcla social y una mejor convivencia en el barrio.

Situación del mercado inmobiliario

Existe una escasa oferta de viviendas en alquiler, y con rentas elevadas. Se está produciendo la compra de paquetes de viviendas por inversores extranjeros (del este), lo que hace que el mercado se mueva en torno a un interés especulativo.

Se estima que el 20% del parque se encuentra en manos de bancos. Al ser un barrio de acogida, llegaron muchos inmigrantes que, debido a la política de crédito fácil, compraron en los años del boom a precios altos. Con el estallido de la crisis, perdieron sus viviendas, que se han quedado vacías en la mayoría de los casos.

Hay comunidades en las que quedan 2 propietarios, y el resto de las viviendas son propiedad de los bancos, que no contribuyen ni al mantenimiento ni a la renovación de viviendas o edificios.

3.2.11. Asociación vecinal Russafa

Asociación “Russafa Descansa”

Josep Martínez, presidente de la asociación

Problemática del alquiler turístico y los locales de ocio

Los apartamentos turísticos acarrearán un conjunto de problemas:

- Distorsionan los precios en el mercado de alquiler.
- Provocan un desplazamiento de la oferta del alquiler residencial hacia el alquiler turístico.
- La falta de oferta en alquiler residencial provoca el desplazamiento de los hogares inquilinos hacia el extrarradio.
- La presencia de un apartamento turístico en una finca genera problemas de seguridad.
- El turismo que se aloja en apartamentos turísticos suele ser de bajo poder adquisitivo.

Russafa descansa ha hecho un mapeo de apartamentos turísticos y locales de hostelería, que permite dar una idea de la amplitud del problema de los apartamentos turísticos y la concentración de locales de restauración y ocio en Russafa.



Existe una presión sobre los propietarios y propietarias de viviendas de alquiler residencial, para incitarles a destinar sus viviendas a un uso turístico. Por ejemplo freehostvalencia.com "Tu piso para vivienda turística".²¹

Asimismo, hay especulación con alquilar y realquilar: se alquilan viviendas con contratos a 10 años y se destinan a un uso turístico.

Consideran que el borrador de la Ley Valenciana de Turismo, Ocio y Hospitalidad²² no ofrece una solución al problema del alquiler turístico.

Existen grupos de presión del sector del alquiler turístico, como la Asociación de Viviendas de Alquiler para Estancias cortas de València, AVAEC.²³

Particularmente en Russafa, se añade el exceso de locales de ocio al problema de los apartamentos turísticos. En los locales de ocio, se observan traspasos inflados de precio.

En muchos casos, la regulación existe, y el problema viene por la falta de inspección y sanción.

Posibles medidas para mejorar la situación, incluyen:

- Buscar un equilibrio de usos, definir un modelo de barrio.

²¹ <http://freehostvalencia.com/>

²² Generalitat Valenciana, *Borrador Anteproyecto Ley de Turismo, Ocio y Hospitalidad de la C.V.* (PDF. 76p., 355KB)

²³ <http://avaec.blogspot.com.es/>

- Incentivar la puesta en el mercado de viviendas vacías.
- Realizar un inventario de solares (por ejemplo, hay solares vacantes próximos al Parque Central).

También falta en Russafa un centro de día y hay poco pequeño comercio.

En la actualidad, Russafa Descansa hace de bombero, la gente viene de verlos para problemas con locales de ocio y otros.

3.2.12. Asociación Per l'Horta

Per l'Horta

Josep Gavalda, Asociación "Per l'Horta"

No debería haber más urbanización sobre l'Horta. Incluso debería considerarse la posibilidad de desclasificar suelo urbanizable de PAI rescindidos. Y sobre todo de suelo urbanizable no programado.

Asimismo, debería haber menos inversión para infraestructuras de transporte. Por contra, las inversiones en infraestructuras de transporte deberían destinarse a rescatar áreas urbanizables para incorporarlas al sistema de infraestructura verde

En un inventario de suelo urbanizable vacante es importante diferenciar entre suelo vacante sellado o no sellado para gestionar el uso con criterios de sostenibilidad ambiental, Es decir, aun teniendo que urbanizar un sector se ha de atender primero a su funcionalidad dentro del sistema de infraestructura verde para hacer un diseño ambientalmente menos dañino

Se debería favorecer la infiltración de l'Horta en la ciudad, en particular en las zonas de borde. Así como favorecer la conexión de ésta con el resto de infraestructura verde en zona urbana (parques, jardines, dominio público...) L'Horta tiene un rol esencial en la mitigación del efecto de cambio climático y la mejora de calidad urbana.

También se podría examinar la posibilidad de crear corredor verde desde el Parque Central hacia el sur de la ciudad, conectando con el cauce nuevo del Turia, y recuperar la infraestructura verde en la vertiente izquierda del cauce nuevo con el sur de la ciudad. De hecho, es necesario un plan para dotar a València de un anillo verde entre La Punta-En Corts-Malilla-Sant Isidre... hasta Mislata (toda la franja entre el cauce nuevo y el núcleo urbano de València).

En relación con la vivienda, las propuestas son tener una política de vivienda. Algunas de las acciones de esta política deberían ser entre otras:

- Creación de un censo de viviendas vacías.
- Fiscalidad finalista sobre viviendas vacías. (finalista: el dinero recaudado ha de destinarse a mejora, rehabilitación, compra de vivienda pública y gestión)
- Creación de Parque público de vivienda.
- Creación de oficina de gestión de viviendas con parque público + privadas que se acojan
- Fomento de la rehabilitación.

Para una tramitación rápida tanto para acceder a vivienda como inquilinos como para ceder la vivienda como propietarios, haría falta un grupo de trabajo de vivienda, multidisciplinar, con ventanilla única.

3.2.13. Servicio de información y mediación en vivienda del Ayuntamiento

Servicio de información y mediación en vivienda del Servicio de Vivienda del Ayuntamiento

Nacho Collado Gosálvez, Cooperativa El Rogle

El servicio de información y mediación de vivienda, está disponible un día por semana, el miércoles por la mañana, de 9-14h. En una mañana, se atiende aproximadamente a cinco nuevos casos, y se hace el seguimiento de los casos abiertos.

Las tipologías de problemáticas atendidas desde el servicio son principalmente tres:

- impagos de hipotecas
- impagos de alquileres
- ocupaciones ilegales

Muchas de las personas que acuden al servicio vienen enviados de Servicios Sociales. Acude poca gente joven.

A menudo, el problema es mayor cuando se trata de inmigrantes, que no tienen una red familiar de apoyo.

Cuando se trata del impago de una hipoteca, intentan negociar una solución con la entidad financiera. Se negocia más fácilmente con el banco Sabadell. De Triodos no les ha llegado ningún caso. Con todas las demás entidades la negociación es difícil.

En el caso de alquileres, también intentan negociar. Sin embargo, la Ley de Arrendamientos Urbanos no ofrece una protección suficiente, faltan garantías para los inquilinos.

El alquiler entre particulares es una problemática particular. Ahí solo pueden mediar, no intermediar. Cuando hay retraso de pagos, intentan negociar una salida pactada, sin deudas, y con algo de tiempo.

Para ofrecer una solución, también sugieren posibilidades alternativas, como por ejemplo compartir piso, o un contrato de masovería. Pero estas soluciones no son adaptadas a todos los casos. Sería muy bueno contar con apoyo institucional y normativo para regular estas figuras. Así como crear bolsas de gente con ganas de llevar a cabo esto (tanto propietarios como gente que busca vivienda)

En este sentido estaría muy bien fomentar la propiedad público-privada compartida de las viviendas (como se da en algún país de Europa), el desarrollo legislativo de la Enfiteusis (muy desarrollado en el País Valenciano antes de la derogación del derecho autóctono, y mucho más garantista que el arrendamiento) y fundamental (y más desde una perspectiva municipal) fomentar las cooperativas de vivienda.

Les ayudaría disponer de algunas viviendas para gente que se encuentra en la calle a muy corto plazo. Es fundamental este punto, el EIGE se mueve muy lento, y muchísima gente en situación extrema no puede sino recurrir a la ocupación para no verse en la calle.

Con un mayor trabajo de prevención, también hay casos que se podrían evitar. Prevención en el sentido de que haya más conocimiento de la Oficina, que la gente venga cuando prevea que pueda verse con dificultades en materia del derecho a la vivienda. Y sobre todo prevención en el sentido de garantizar el acceso a las viviendas de toda la ciudadanía (parque público, renta mínima ciudadana...)

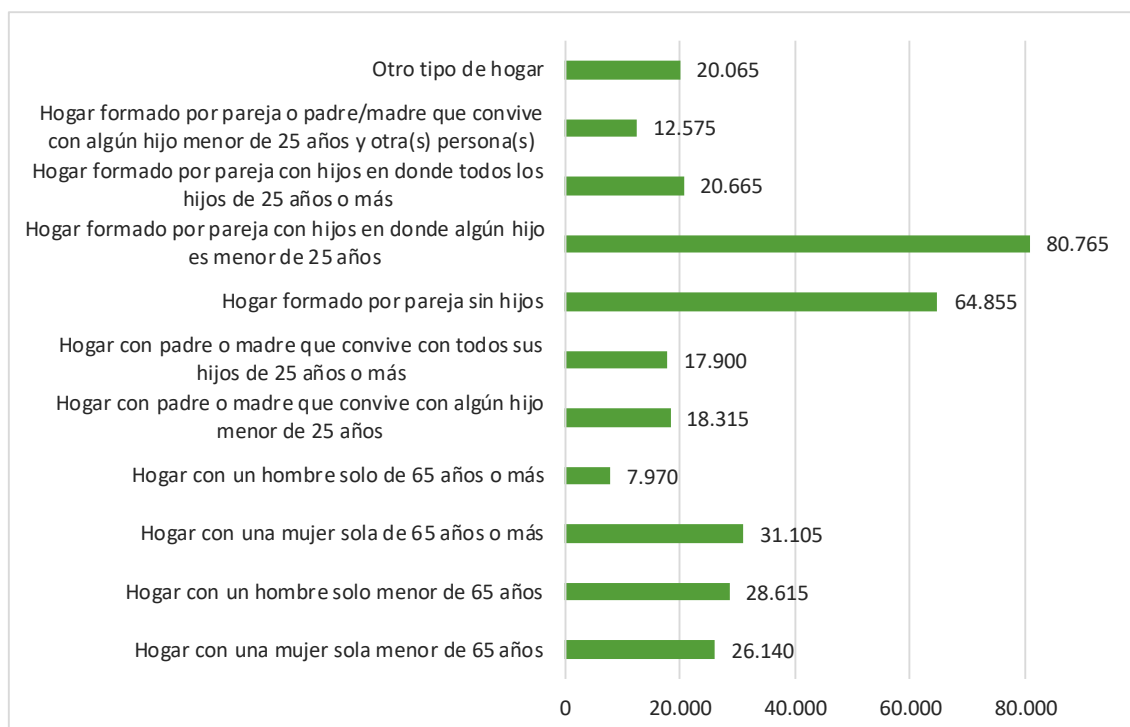
Con la PAH tienen buena relación. No tienen contacto con la OMIC, ni con asociaciones de consumidores.

3.3. ANÁLISIS DE LAS NECESIDADES Y LA DEMANDA DE VIVIENDA ADECUADA

3.3.1. Tipología de hogares

El tipo de hogar más frecuente en la ciudad de València es el hogar formado por una pareja, con al menos un hijo o hija menor de 25 años. Sigue en importancia el hogar formado por una pareja sin hijos o hijas.

Tabla 31. Estructura de los hogares en la ciudad de València y los distritos. 2011.



Fuente: Censo 2011.

Tabla 32. Estructura de los hogares en la ciudad de València y los distritos. 2011.

	Total	Hogar con una mujer sola menor de 65 años	Hogar con un hombre solo menor de 65 años	Hogar con una mujer sola de 65 años o más	Hogar con un hombre solo de 65 años o más	Hogar con padre o madre que convive con algún hijo menor de 25 años	Hogar con padre o madre que convive con todos sus hijos de 25 años o más	Hogar formado por pareja sin hijos	Hogar formado por pareja con hijos en donde algún hijo es menor de 25 años	Hogar formado por pareja con hijos en donde todos los hijos de 25 años o más	Hogar formado por pareja o padre/madre que convive con algún hijo menor de 25 años y otra(s) persona(s)	Otro tipo de hogar
Valencia	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. Poblets Marítims	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

Fuente: Censo 2011.

3.3.2. Nivel de empleo

La **situación económica** de los hogares es una de las principales variables consideradas como determinantes de la capacidad del **acceso a una vivienda**. En la capacidad de acceso, se incluye aquí tanto la posibilidad de un nuevo hogar de **emanciparse** y acceder a una vivienda, como la capacidad que tiene un hogar de mantenerse en una vivienda, es decir la mayor o menor **precariedad en la tenencia**, o la capacidad de un hogar de cambiar se a una vivienda más acorde a sus necesidades.

Entre las causas de la variabilidad de la situación económica de los hogares, el **nivel de empleo** ocupa el primer lugar. De este modo, la variación de la situación económica de los hogares

consecuencia de la variación del nivel de empleo, es uno de los **principales factores** de mejora o empeoramiento del **acceso a una vivienda**.

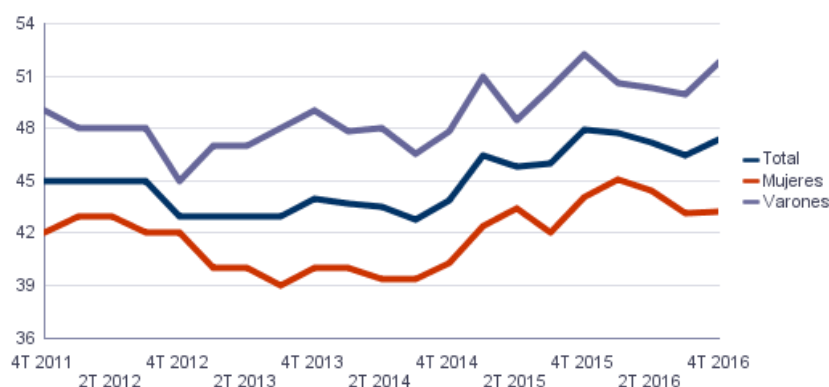
De este modo, la desaparición de los ingresos es una de las principales causas de **desahucio** por impago de las cuotas del préstamo hipotecario o el alquiler.

Sin embargo, cabe tomar en cuenta que la situación de empleo es un **factor coyuntural**. Por lo tanto, tiene importancia con respecto a la estimación del presupuesto de la política de vivienda, pero no las estrategias y objetivos generales.

Asimismo, la relación entre situación de empleo de los hogares y acceso a la vivienda no es una relación sencilla. En efecto que la mejora de la tasa de empleo es consecuencia de una mejora de la situación económica. Esta mejora de la situación económica suele tener como consecuencia igualmente una mejora de los datos del mercado inmobiliario, y un encarecimiento de los precios de oferta, tanto en el mercado de alquiler como el de compraventa. Es decir, la potencial mejora de la situación del empleo puede verse compensada por un encarecimiento de los precios, con lo que la mejora en el acceso a la vivienda quedaría anulada.

La tasa de empleo ha conocido una evolución positiva entre el 3º trimestre de 2014 y el 4º trimestre de 2015. Desde entonces, se ha mantenido, con algunas variaciones, cerca del nivel alcanzado en aquel momento. En el 4ª trimestre de 2016²⁴, la población con algún tipo de empleo representaba el 47,3% del total de la población de la ciudad de Valencia²⁵.

Figura 27: Evolución de la tasa de empleo de la ciudad de Valencia



Fuente: INE (EPA) y Banco de datos estadísticos de la ciudad de València. 4º trimestre 2016.

²⁴ Último dato disponible en el momento de la redacción. Según los datos publicados con posterioridad, se mantiene la misma tendencia, con una tasa de empleo del 47,4% en el 2º trimestre de 2017.

²⁵ Cabe tener en consideración que la Encuesta de Población Activa considera como "empleo" a actividades ocasionales y esporádicas.

En la ciudad de València, 72.300 personas estaban activamente buscando un empleo a finales de 2016. Esto es el 11,2% de la población de 16 años y más de la ciudad de València.

Tabla 33: Población de 16 y más años de la ciudad de València según relación con la actividad económica

	Cuarto trimestre 2015	Primer trimestre 2016	Segundo trimestre 2016	Tercer trimestre 2016	Cuarto trimestre 2016	Cuarto trimestre 2016 (%)
Población de 16 y más años (población de referencia)	646.100	639.600	643.500	646.300	644.800	100,0%
Población activa	382.000	375.500	374.900	374.200	377.600	58,6%
- Población ocupada (población con empleo)	309.700	305.300	303.800	300.100	305.300	47,3%
- Población parada	72.300	70.200	71.100	74.200	72.300	11,2%
-- Pobl. parada que busca su primer empleo	7.500	6.800	6.800	7.300	6.800	1,1%
Población inactiva	264.200	264.100	268.600	272.100	267.200	41,4%

Fuente: INE y Banco de datos estadísticos de la ciudad de València.

Merecen especial atención los hogares sin ningún miembro que tenga ingresos por empleo, aunque busque activamente un empleo, es decir los hogares con todas las personas activas paradas. En la ciudad de València, se cuentan **29.300 hogares con todas las personas activas en paro**, un 9,2% del total de los hogares.

Tabla 34: Hogares según actividad de sus miembros

	Total	%
Con algún activo	224.800	70,4%
- Todos los activos ocupados	162.800	51,0%
- Todos los activos parados	29.300	9,2%
Sin activos	94.500	29,6%
Total Hogares	319.300	100,0%

Fuente: INE (EPA) y Banco de datos estadísticos de la ciudad de València. 4º trimestre 2016.

La tasa de paro es muy alta, el 44%, en la población de 16 a 24 años de edad. El grupo de personas de 25 a 29 años de edad tiene una tasa de paro muy similar a las personas de 30 a 54 años. La tasa de paro más baja se observa entre las personas de más de 55 años de edad, sin embargo, cabe tomar este porcentaje con precaución, porque sin duda también en este grupo de edad hay mayor número de personas que quisieran o necesitarían un empleo, pero ya no buscan activamente, con lo que dejan de considerarse como parte de la población activa, conforme a las definiciones de la EPA (ver más abajo).

Tabla 35: Población activa, población parada y tasa de paro de la ciudad de València según edad

	Población activa	Población parada	Tasa de paro
De 16 a 24 años de edad	25.200	11.200	44,4
De 25 a 29 años de edad	37.200	6.900	18,6
De 30 a 54 años de edad	250.600	45.300	18,1
De 55 y más años	64.600	8.900	13,8
Total	377.600	72.300	19,2

Fuente: INE (EPA) y Banco de datos estadísticos de la ciudad de València. 4º trimestre 2016.

En la población considerada inactiva, las personas jubiladas forman el mayor grupo, 42,4% del total, unas 113.300 personas. El segundo grupo en importancia forman las personas realizando labores no remunerados en el hogar (el 20,3%), seguido por la población estudiante mayor de 15 años, el 15,3% de la población inactiva.

Tabla 36: Población inactiva de la ciudad de València según situación de inactividad

	Total	%
Estudiantes	40.800	15,3%
Jubilado/a	113.300	42,4%
Labores del hogar	54.300	20,3%
Incapacitado permanente	28.800	10,8%
Pensión diferente a la jubilación	27.300	10,2%
Otras situaciones	2.700	1,0%
Total	267.200	100,0%

Fuente: INE (EPA) y Banco de datos estadísticos de la ciudad de València. 4º trimestre 2016.

Comentar que, entre las tasas que maneja la Encuesta de Población Activa (EPA) del Instituto Nacional de Estadística, se ha retenido en primer lugar la **tasa de empleo**, por considerarla un mejor indicador directo de la situación de empleo en relación con el acceso a la vivienda, que la tasa de paro. En efecto, la tasa de empleo indica el porcentaje de la población que realiza alguna actividad remunerada. La tasa de paro se calcula con respecto a la tasa de actividad, por lo que

la correcta interpretación de la evolución de la tasa de paro tiene que tomar en cuenta los determinantes de la evolución de la tasa de actividad.²⁶

Sin embargo, el número de personas paradas, es decir el número de personas que busca activamente un empleo según la definición de la EPA, es igualmente un dato directo sin duda muy significativo en relación con el acceso a la vivienda. En efecto, se debe de suponer una alta correlación entre la población con ingresos insuficientes para afrontar los gastos para alojarse adecuadamente, y la población que busca activamente un empleo.²⁷

²⁶ Resumen de las relaciones analíticas y tasas manejadas en la Encuesta de Población Activa (EPA)

- Población de referencia = personas de 16 o más años = activos + inactivos
- Activos = ocupados + parados
- Tasa de actividad = activos / población de referencia
- Tasa de empleo = ocupados / población de referencia
- Tasa de paro = parados / activos



Fuente: INE (2017). *Encuesta de Población Activa. Descripción general de la encuesta*. Madrid.

²⁷ En encuestas como la EPA, las definiciones tienen un impacto muy importante sobre el resultado final. Por ejemplo, una persona que haya trabajado "al menos una hora a cambio de un beneficio o de una ganancia familiar, en metálico o en especie" se contabiliza en la categoría "persona ocupada". Por esta razón, es importante tener presente el significado exacto de los distintos conceptos utilizados en la EPA:

La **población ocupada (o personas con empleo)** es la formada por todas aquellas personas de 16 o más años que durante la semana de referencia han tenido un trabajo por cuenta ajena o han ejercido una actividad por cuenta propia, según las definiciones dadas a continuación.

- Personas con trabajo por **cuenta ajena** o asalariadas, a tiempo completo o parcial, o de forma esporádica u ocasional.
- Personas con una actividad por **cuenta propia**, a tiempo completo o parcial, o de forma esporádica u ocasional.

La **población parada o desempleada** es formada por todas las personas de 16 o más años que reúnan simultáneamente las siguientes condiciones:

- *estar sin trabajo*, es decir, que no hayan tenido un empleo por cuenta ajena ni por cuenta propia durante la semana de referencia.
- *estar buscando trabajo*, es decir, que hayan tomado medidas concretas para buscar un trabajo por cuenta ajena o hayan hecho gestiones para establecerse por su cuenta durante el mes precedente.

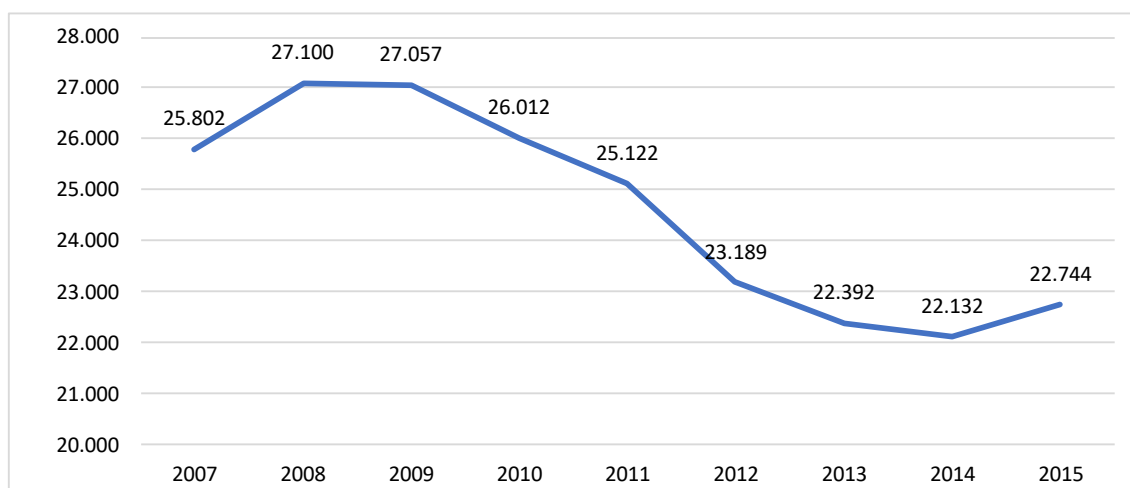
3.3.3. Ingresos

A falta de datos sobre los ingresos de los hogares en la ciudad de València, se toman como aproximación los ingresos de los hogares en la Comunitat Valenciana.

La renta media de los hogares de la Comunitat Valenciana estuvo en 22.744€ en 2015, conforme a la Encuesta de Condiciones de Vida de 2016. Es todavía un 16,1% por debajo del máximo alcanzado en 2008, aunque la tendencia es creciente.

La renta media toma en cuenta también los salarios muy altos, lo que distorsiona el valor de la media hacia arriba. Por ello, en temas como el acceso a la vivienda, se considera con frecuencia que la mediana, que separa la población en dos partes iguales, por encima y por debajo de la mediana, es una medida que resume con mayor exactitud la situación de los hogares, que la media. Sin embargo, el INE no facilita el dato de la mediana.

Figura 28. Evolución de la renta media de los hogares. ICV 2016.



Fuente: INE, Encuesta de Condiciones de Vida 2016, datos de ingresos del año anterior a la entrevista.

El *Estudio de Necesidades y Demanda de Vivienda* de la Dirección General de Vivienda de la Generalitat Valenciana sí ofrece datos sobre la distribución de la población por ingresos. Según

La **población económicamente activa** comprende todas las personas de 16 o más años que satisfacen las condiciones necesarias para su inclusión entre las personas ocupadas o paradas, durante la semana de referencia (la anterior a aquella en que corresponde realizar la entrevista según el calendario de la encuesta).

La **población económicamente inactiva** abarca a todas las personas de 16 o más años, no clasificadas como ocupadas ni paradas ni población contada aparte durante la semana de referencia. Incluye, entre otros, las personas que se encargan del cuidado de la casa y de los niños

Fuente: INE (2017). [Encuesta de Población Activa. Descripción general de la encuesta](#). Madrid.

estos datos, un porcentaje importante de hogares de la Comunitat Valenciana, alrededor de un tercio del total de hogares, tiene unos ingresos que no superan 1,5 veces el IPREM.

El *Estudio de Necesidades y Demanda de Vivienda* de 2011 cifra el número de hogares con ingresos en un 17,6%, sin embargo, incluye en el cálculo también las no respuestas, por lo que el porcentaje real de hogares con ingresos hasta 1,5 IRPEM se sitúa probablemente más cercana al 28,5%.

Figura 29. Ingresos de los hogares por múltiplos del IPREM. ENDV 2011.



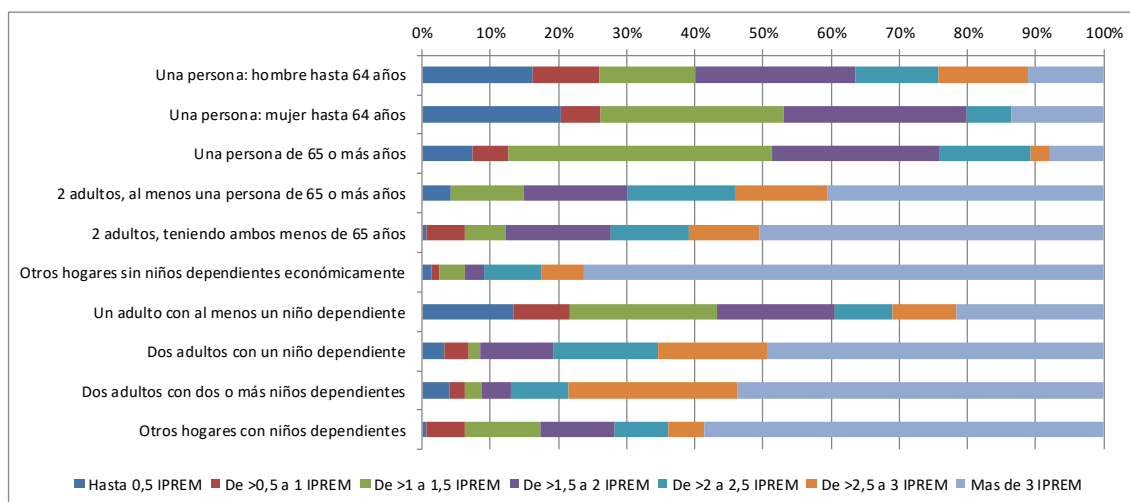
Fuente: OVV, ENDV 2011

Según las primeras estimaciones del *Estudio de Necesidades y Demanda de Vivienda* de 2016, un 12,8% de los hogares tiene unos ingresos de hasta 1 IPREM, un total de 34,4% no supera unos ingresos del 1,5 IPREM, y debajo del límite de 2 IRPEM se coloca el 54,7%. Es decir, más de la mitad de los hogares de la Comunitat Valenciana tienen unos ingresos por debajo de 2 IRPEM, menos de 15.000€ al año.

El análisis de los microdatos de la Encuesta de Condiciones de Vida de 2013, recogidas en un informe del OVV sobre alquileres, confirman que en la Comunitat Valenciana, un número importante de hogares, tienen unos ingresos muy reducidos, con grandes variaciones según las tipologías de hogares.

En particular los hogares monoparentales tienen una estructura de ingresos en la que más de la mitad está por debajo de 2 IPREM, es decir que ingresan menos de 15.000€ al año.

Figura 30. Distribución de los ingresos de los hogares de la C. Valenciana en 2012, según el tipo de hogar.



Fuente: OVV (2013). *Oferta, demanda y precios de las viviendas en alquiler en la Comunitat Valenciana, a partir de los microdatos de la Encuesta de Condiciones de Vida de 2013.*

La *Ley por la Función Social de la Vivienda*, en su Artículo 2, limita los ingresos de los hogares que pueden reclamar el derecho a la vivienda, a un IPREM para hogares unipersonales, 1,5 IPREM para hogares de 2 personas, y 2 IPREM para los hogares de 3 o más miembros.²⁸

Conforme a las primeras estimaciones del *Estudio de Necesidades y Demanda de Vivienda* (ENDV), alrededor de un 30% de los hogares de la Comunitat Valenciana, y un 25% de los hogares de la ciudad de València se encuentran en esta situación. Entre ellos, aproximadamente un 30% son inquilinos.

En términos absolutos, aproximadamente 82.000 hogares de la ciudad de València (un 25%) estarían incluido en los niveles de ingresos fijados por la LFSV en su Artículo 2, entre los cuales, unos 24.500 hogares inquilinos (un 30%).

²⁸ La errata presente en el texto original de la LFSV ("Más de 3 miembros o más: 2 IPREM, más de 2 miembros: 1,5 IPREM, 1 miembro: 1 IPREM") se ha corregido en el presente documento conforme la propuesta de corrección que se maneja desde el Gobierno autonómico.

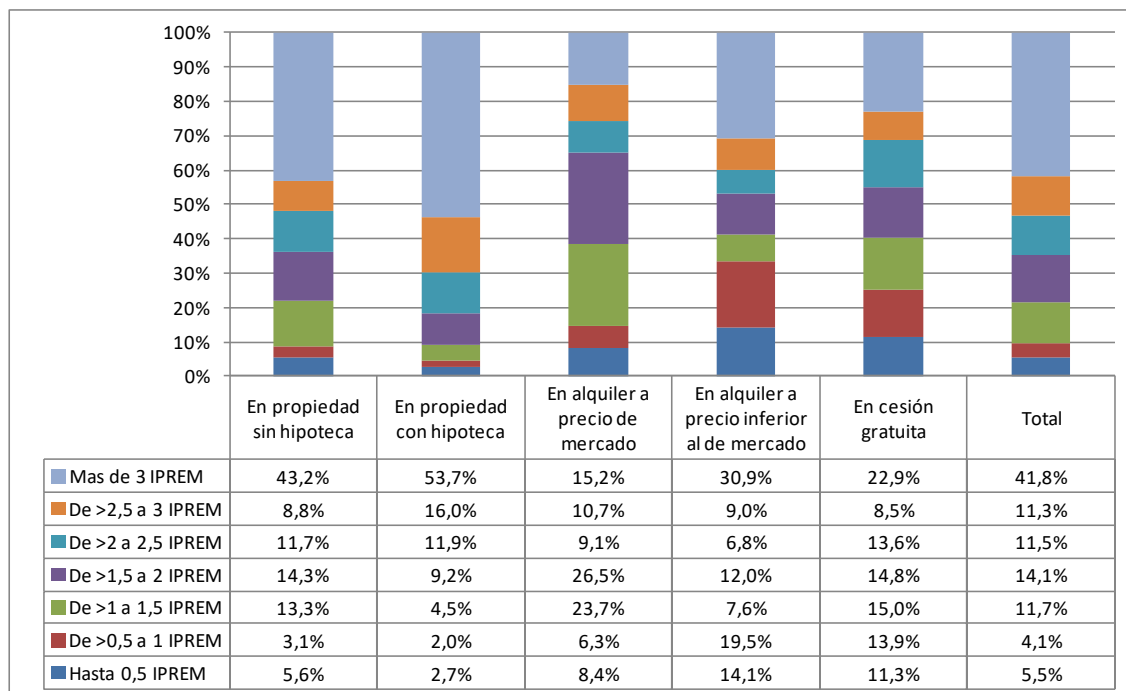
3.3.4. Régimen de tenencia

Un 14,5% de los hogares de la ciudad de València vive en régimen de alquiler, conforme a los datos del Censo de 2011. En los últimos años, esta proporción sin duda ha crecido, principalmente por la situación del mercado laboral, la restricción de crédito y la evolución negativa del precio de las viviendas. Sin embargo, es posible que, por la evolución más reciente en el mercado de viviendas, la tasa de alquiler vuelva a reducirse.

En el informe del Observatorio Valenciano de la Vivienda sobre alquileres, de 2013, se puede ver la distribución de los ingresos según los distintos regímenes de tenencia. Según estos datos, el número de hogares con ingresos hasta 2 IRPEM es particularmente alto entre los hogares inquilinos a precio de mercado, donde el 64,9% se encuentran en este nivel de ingresos, y particularmente bajo entre los hogares con propietarios, donde sólo el 18,4% no superan 2 IRPEM de ingresos.

De toda evidencia, hay una alta correlación entre el régimen de tenencia y el nivel de ingresos del hogar, tratándose sin duda de una relación causal, en el sentido de la hipótesis de que los hogares que se decantan por el mercado de alquiler, lo hacen en gran parte no como opción, sino por necesidad, porque sus ingresos o sus ahorros no les permiten acceder al mercado de compra.

Figura 31. Distribución de los ingresos de los hogares de la C. Valenciana según el régimen de tenencia. ICV 2013.



Fuente: OVV (2013). Oferta, demanda y precios de las viviendas en alquiler en la Comunitat Valenciana.

En particular en los periodos cíclicos de crecimiento de los precios de los alquileres – como el que se observó hacia finales de la década pasada y el que posiblemente se está iniciando desde 2014 – una proporción significativa de estos hogares se encuentran en situación de riesgo de exclusión habitacional. El aumento de la precariedad de tenencia se debe a varios factores, en particular porque muchos de estos hogares tienen unos ingresos bajos, pero también por la limitación temporal del periodo durante el cual la Ley de Arrendamientos Urbanos garantiza la estabilidad de la tenencia, situación que se analizará con más detalle en el capítulo 3.5.

Tabla 37: Hogares de la ciudad de València, por régimen de tenencia

	Hogares	%
Propia, totalmente pagada	157.925	48,0%
Propia, con pagos pendientes	101.780	30,9%
Alquilada	47.655	14,5%
Otras formas	21.620	6,6%
Total	328.980	100,0%

Fuente: Censo 2011.

Asimismo, cabe tomar en cuenta el riesgo de exclusión habitacional de los hogares que viven en una vivienda en propiedad pero que tienen pagos pendientes, el 30,9% de los hogares de València según los datos del Censo de 2011. Cabe tener en cuenta que la mayor parte de estos préstamos hipotecarios tienen un tipo de interés variable, por lo que el importe de la cuota mensual puede conocer un aumento sensible en caso de un crecimiento futuro de los índices de referencia.

Las situaciones de pérdida de vivienda por incapacidad de pago del alquiler o la hipoteca son sin duda las manifestaciones más extremas de estas situaciones de riesgo de exclusión habitacional, pero no las únicas. También cabe incluir muchas otras situaciones, como las de los hogares que viven en situación de hacinamiento o en infraviviendas y no pueden acceder a una vivienda adecuada, los hogares cuyo gasto de vivienda supone la mayor parte de sus ingresos, o las personas jóvenes que no se puede emancipar por no poder pagar el alquiler de una vivienda propia.

La proporción de hogares en los distintos regímenes de tenencia varía significativamente entre los distintos distritos de la ciudad de València. Así, los hogares en régimen de alquiler se observan con mayor frecuencia en los distritos centrales, Ciutat Vella, L'Eixample y Extramurs, así como en el distrito de Benimaclet, donde representan entre el 19% y el 27% del total de los hogares. Las tasas más bajas de hogares inquilinos, del 4% y del 8% respectivamente, se observan en los Pobles del Nord y del Sud.

Tabla 38: Hogares por régimen de tenencia y distrito

Districtos	Propia, totalmente pagada	Propia, con pagos pendientes	Alquilada	Otra forma de tenencia	Total	% Alquilada
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 Plà 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. Poblets 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 Valencia	157.925	101.780	47.655	21.620	328.980	14%

Fuente: Censo 2011.

3.3.5. Migración y demanda de vivienda

El 46% de las migraciones intraurbanas tienen lugar en el mismo distrito. Dicho de otro modo, casi la mitad de las mudanzas en el interior de la ciudad de València no salen del límite del distrito.

Tabla 39: Movimientos intraurbanos entre distritos. 2015

Origen	Destino																			Total	% sin cambio distrito
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19		
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%
% sin cambio distrito	32%	40%	41%	34%	39%	38%	49%	45%	52%	54%	59%	48%	32%	45%	49%	44%	40%	58%	41%	46%	

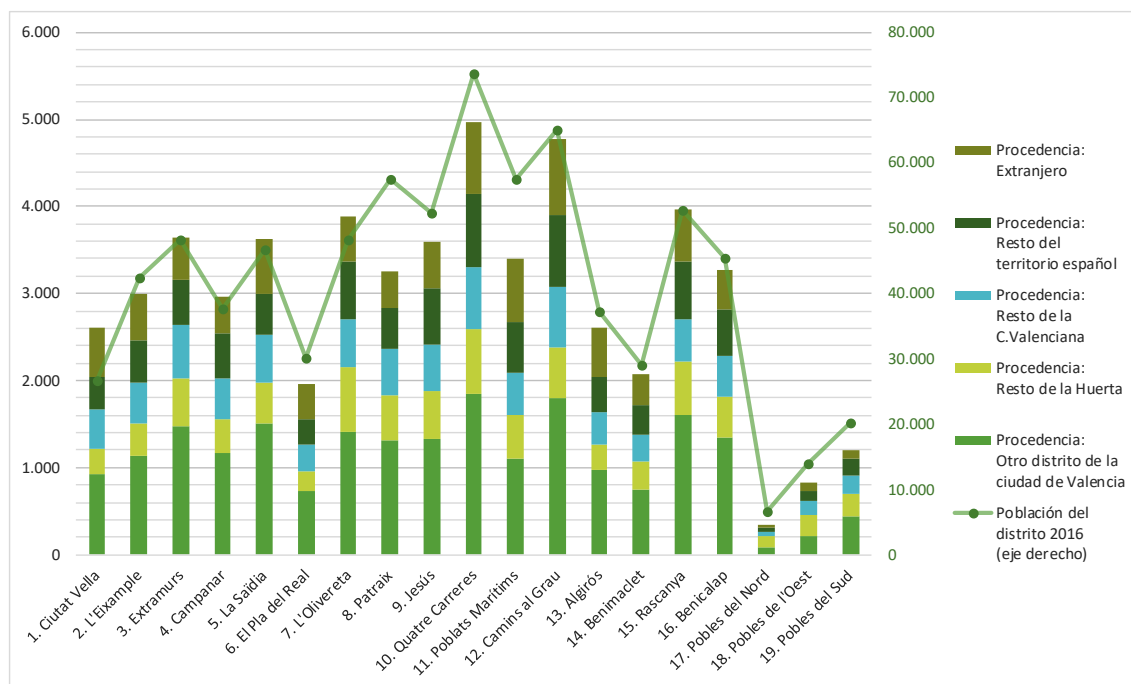
Fuente: Padrón Municipal de Habitantes. Oficina de Estadística Ayto. de València, y elaboración propia.

Tabla 40: Entradas de personas (inmigración), por distrito y procedencia, 2015

	Población del distrito (1-1-2016)	Lugar de procedencia de las personas entrantes (inmigrantes), 2015					
		Mismo distrito	Resto de distritos	Resto de l'Horta	Resto Comunitat	Resto España	Extranjero
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. Poblets 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
Valencia	791.632	17.840	21.188	8.230	8.441	8.899	9.167

Fuente: Padrón Municipal de Habitantes. Elaboración propia con datos de la Oficina de Estadística del Ayto. de València.

Figura 32: Entradas de personas (inmigración), por distrito y procedencia, 2015

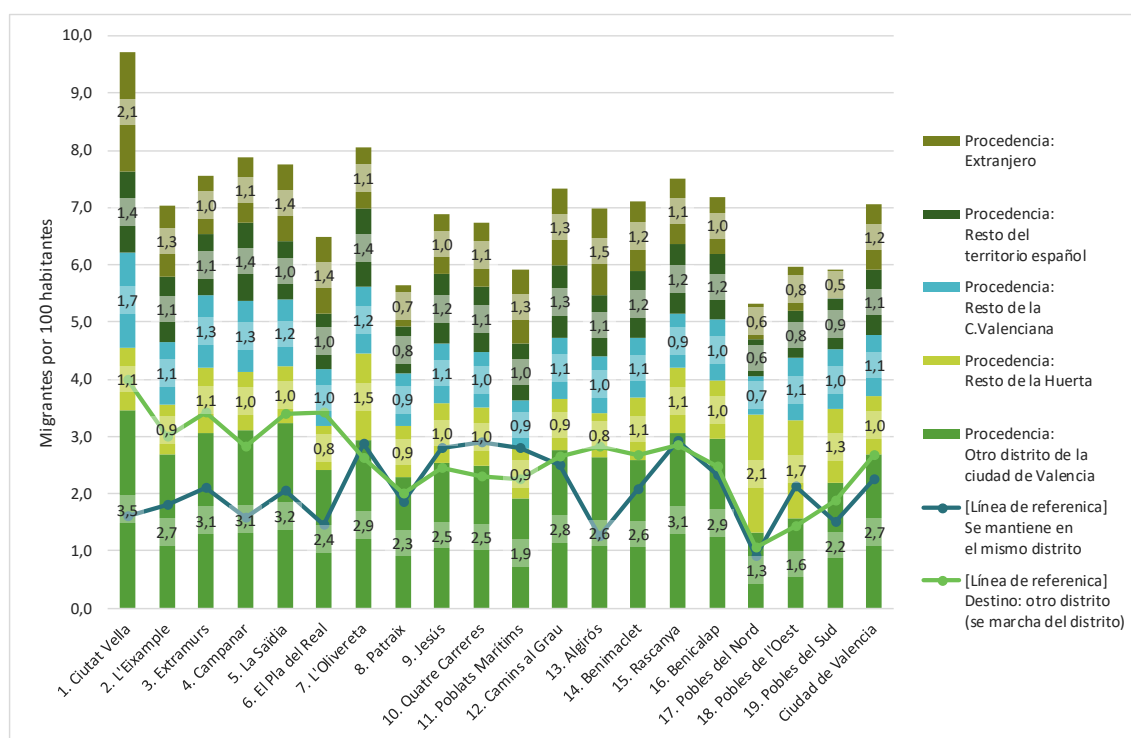


Fuente: Padrón Municipal de Habitantes. Elaboración propia con datos de la Oficina de Estadística del Ayto. de València.

Para examinar la situación de migración en València y en los distritos de la ciudad, se calcula el número de migrantes por cada 100 habitantes, para permitir un análisis comparativo con independencia de los tamaños poblacionales muy diferentes.

Así, València recibió 1,2 nuevos habitantes por cada 100 habitantes en procedencia del extranjero.

Figura 33: Entradas por cada 100 habitantes, por distrito y procedencia



Fuente: Padrón Municipal de Habitantes. Elaboración propia con datos de la Oficina de Estadística del Ayto. de València.

3.3.6. Población vinculada

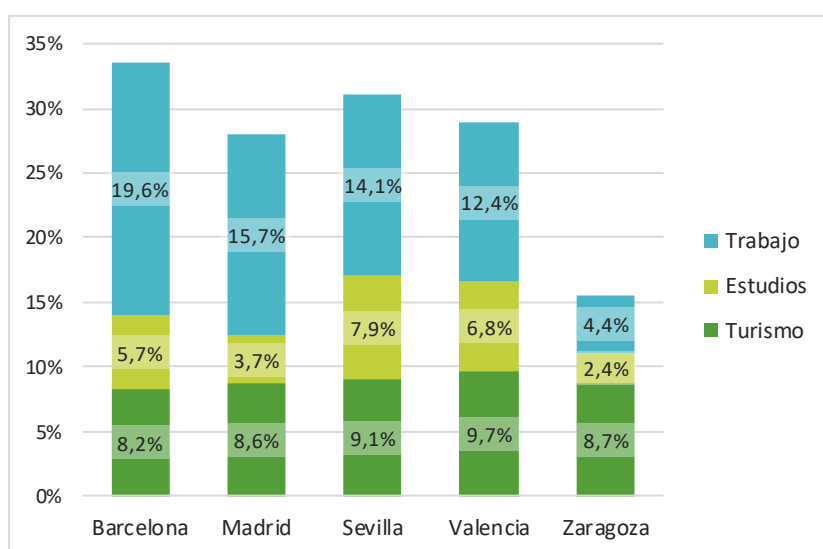
La **población vinculada** incluye, además de los residentes del municipio (la *población vinculada residente*), el conjunto de residentes de otros municipios, mayores de 16 años, que tienen algún tipo de vinculación habitual con el municipio (la *población vinculada no residente*), ya sea porque trabajan o estudian allí, o porque tienen una segunda residencia en él,²⁹ que suelen usar de forma temporal (veraneos, puentes, fines de semana), sumando un mínimo de 14 noches al año.

²⁹ Vinuesa Angulo, J. (2005). De la población de hecho a la población vinculada. *Cuadernos Geográficos de la Universidad de Granada*, (36) 79-90.

El concepto de población vinculada sustituye el concepto de población de hecho³⁰ desde el Censo de 2001, con el fin de mejorar la estimación de la carga real de población que debe soportar cada municipio. En este sentido, debería tener utilidad para mejorar las estimaciones de la demanda de viviendas.

El gráfico siguiente presenta la población vinculada, con forme a los datos del Censo 2011, de los cinco municipios más grandes del territorio español. La tasa de vivienda secundaria ("turismo") es bastante similar entre las tres ciudades, siendo algo mayor en València.

Figura 34: Población vinculada no residente, en por cien de la población residente, en los grandes municipios. Censo 2011.



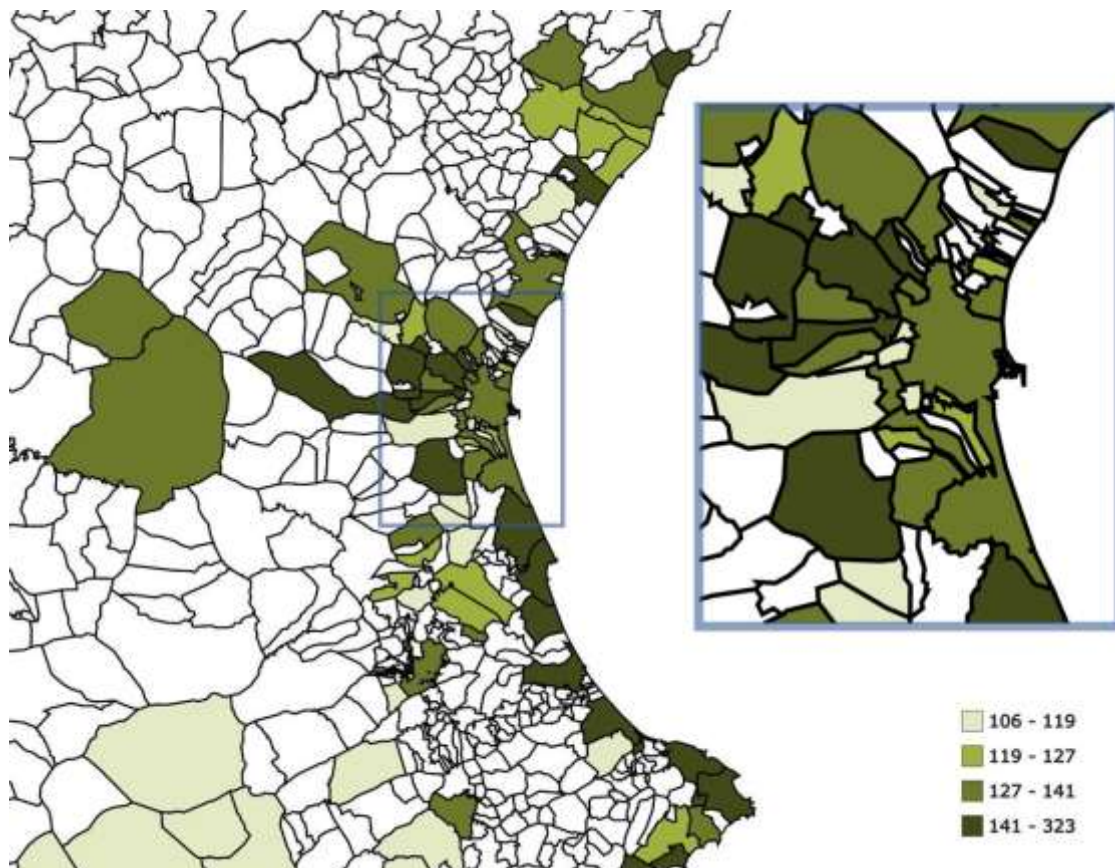
Fuente de datos: INE, Censo 2011.

El porcentaje de población vinculada pero no residente determina la tasa de población vinculada: la población residente cuenta por cien, y la parte que supera cien, corresponde al porcentaje de población vinculada no residente. De este modo, la tasa de vinculación de València, con un 29% de población vinculada no residente, se sitúa en 129 puntos.

El mapa siguiente permite relativizar la tasa de vinculación de la ciudad de València en el contexto de los grandes y medianos municipios de la provincia. València, con una tasa de vinculación de 129, ocupa una posición mediana. Se nota claramente el impacto del turismo de segunda residencia sobre la tasa de vinculación. La tasa más alta, la tiene Cullera, con 257. En el área metropolitano de València, Paterna tiene una tasa de 118, Mislata 116, Burjasot 141 y Manises 133.

³⁰ Antes del Censo de 2001, se consideraba **población de hecho** el conjunto de personas que pernoctaron en el municipio en la fecha de referencia del Censo, y **población de derecho**, las personas que oficialmente tenían su residencia en el municipio en la fecha de referencia.

Mapa 15: Tasa de población vinculada, Censo 2011.



En la tasa de población vinculada, la población residente cuenta por cien, y la parte que supera cien, corresponde al porcentaje de población vinculada no residente. Fuente: INE, Censo 2011. Elaboración propia.

Entre las tres categorías de población vinculada no residente, cubre especial interés la tercera, de uso de una vivienda secundaria. Los trabajadores y las trabajadoras serán, en su inmensa mayoría, residentes de municipios vecinos, y los datos publicados por el INE no permiten aislar los datos de los trabajadores y las trabajadoras con residencia secundaria en València. La población estudiante incluye solamente los residentes en España y, por lo tanto, excluye los y las estudiantes extranjeros que sólo se quedan una temporada (en particular, los “Erasmus”).

El porcentaje de población vinculada por tener (y usar) una residencia secundaria en València, el 9,7% con respecto a la población residente, queda muy cerca del porcentaje de viviendas secundarias con respecto a las viviendas principales censadas en València, un 10,3%.³¹

No toda la población vinculada ocupa una vivienda a título individual, hay parejas, personas que comparten piso con residentes, etc. Sin embargo, la población vinculada identificada por el censo sólo incluye las personas residentes en España, por lo que no incluye las residencias secundarias de personas que viven en el extranjero (turistas del extranjero y emigrantes de Valencia), los estudiantes extranjeros (Erasmus y otros) y los trabajadores desplazados. Por lo tanto, el número de viviendas secundarias ocupadas por la población vinculada identificada por el censo será inferior al 9,7%, pero hay que añadir la vivienda secundaria de las personas que residen fuera del territorio español.

Con todo, se debe suponer que el porcentaje real de vivienda secundaria se sitúa por encima incluso de la estimación del porcentaje de vivienda secundaria. Tanto los resultados del censo de viviendas del País Vasco y el censo de viviendas vacías efectuado en la actualidad a Barcelona,³² como la propia metodología del Censo, incitan a pensar que una parte de las viviendas clasificadas como vacías por el Censo, en realidad son viviendas secundarias. Lo que no quita el hecho de que se trata de viviendas infrautilizadas.

3.3.7. Zonas con un alto nivel de contaminación acústica

Un gran número de las viviendas de la ciudad de València están situadas en zonas con un alto nivel de contaminación acústica. Por una parte, numerosas viviendas situadas a proximidad de los grandes ejes viales, sufren niveles de ruido incluso por encima de los 70 dBA, debido al tráfico rodado.

Por otra parte, un gran número de viviendas sufren molestias por ruidos generados por las actividades de ocio y el turismo, como los bares y otros de ocio, el “botellón” y los apartamentos turísticos. En la actualidad, existen en València tres zonas declaradas Zona Acústicamente Saturada – ZAS Xuquer (1996, av. Blasco Ibañez), ZAS Woody (2006, av. Blasco Ibañez) y ZAS Juan Llorens (2008) – así como una cuarta zona con medidas cautelares aprobadas y en vigor, la ZAS Carmen (2013).³³ Otras zonas, como Russafa, reclaman igualmente la declaración de zona acústicamente saturado.

³¹ El porcentaje de residencias secundarias sobre el total de viviendas en el Censo 2011 es el 8,0%. Aquí se calcula el porcentaje de residencias secundarias con respecto al número de residencias principales, para permitir la comparación con la tasa de vinculación.

³² Ayuntamiento de Barcelona, “Un censo de pisos vacíos para captar viviendas para la bolsa de alquiler” y comunicación personal.

³³ <https://www.valencia.es/ayuntamiento/maparuido.nsf/vDocumentosTituloAux/72F6A806E850B5E0C1257435003B1488>

El Mapa Estratégico de Ruido del Término Municipal de València (mapa del ruido), elaborado por el Ayuntamiento en 2007 y 2012, no toma en cuenta las actividades de ocio y turismo, aunque la primera declaración de una zona acústicamente saturada por el ruido generado por estas actividades remonta a 1996. Sólo se considera el ruido procedente de:

- El tráfico rodado.
- El tráfico ferroviario.
- Lugares de actividad industrial, incluidos los puertos.

De estos, el principal foco de ruido es el tráfico rodado motorizado, ante todo, los coches.

Mapa 16. Mapa del ruido 2012. Contaminación acústica por tráfico y actividad industrial.



Índice de ruido día-tarde-noche.³⁴ Datos de 2011. Valores por encima de 65 dBA se consideran problemáticas.

Fuente: Mapa del ruido 2012, vía el servicio de mapas del Ayuntamiento de València.

Conforme la información publicada por la Organización Mundial de la Salud, los efectos negativos sobre la calidad del sueño y la salud se pueden observar a partir de niveles de

³⁴ Lden: (Índice de ruido día-tarde-noche o "day-evening-night"). Índice de ruido asociado a la molestia global. Representa un valor medio de los tres periodos día/tarde/noche dando mayor importancia a los niveles de tarde y de noche.

contaminación acústica nocturna tan reducidos como 40 decibelios, y los efectos negativos se multiplican por encima de los 55 decibelios durante la noche.³⁵ Los valores objetivo para el ruido ambiental en áreas de predominio residencial se establecen en 65 decibelios por el día, y 55 decibelios por la noche.³⁶

El mapa del ruido 2012 estima que, tomando en cuenta el ruido del tráfico y la actividad industrial, un 14% de las viviendas están expuestas a una contaminación acústica por encima de los 65 decibelios durante el día, y un 28,5%, a ruidos por encima de los 55 decibelios por la noche. Tomando como referencia el índice de molestia global, que toma en cuenta día y noche, un 23% de las viviendas están expuestas a una contaminación acústica por encima de los 65 decibelios.³⁷ Estos porcentajes aumentarían sin lugar a duda si se tomara en cuenta además el ruido debido a actividades de ocio.

³⁵ Organización Mundial de la Salud Europa (2009). [Night noise guidelines for Europe](#).

³⁶ Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de ruido.

³⁷ Ayuntamiento de València (2012). [Mapa Estratégico de Ruido del Término Municipal de València. Memoria](#). (PDF, 4,68 MB)

3.4. ÁREAS VULNERABLES

En varias zonas de la ciudad de València se están produciendo procesos de degradación urbana y social, que se pueden agravar si no se actúa por medio de distintas acciones en su reversión.

En este sentido, cabe destacar el trabajo de análisis realizado por la Oficina municipal de Estadística en el documento **Áreas Vulnerables de la ciudad de València 2016**.³⁸

En este trabajo, se estima un nivel de vulnerabilidad potencial para cada una de las secciones censales de la ciudad, a partir de un gran número de indicadores, reagrupados en tres indicadores compuestos –indicador equipamiento, indicador demográfico e indicador socioeconómico– que a su vez dan lugar al cálculo de un indicador global.

En lo que se refiere al nivel vulnerabilidad habitacional, destaca el conjunto de indicadores clasificados como socioeconómicos. Para el cálculo del indicador sintético, se contemplan 6 indicadores del nivel socioeconómico de la población residente, así como 4 indicadores del estado de la vivienda:

Nivel socioeconómico de la población:

- Indicador del nivel académico de la población:
 - Proporción de población mayor de edad con formación inferior al graduado escolar.
- Indicadores del nivel económico de la población:
 - Estimación del nivel de renta media, a partir de datos de la AEAT (a nivel distrito)
 - Proporción de los turismos registrados por particulares con más de 15 años de antigüedad
 - Edad media de los turismos registrado por particulares
 - Proporción de turismos particulares registrados con una potencia de 16 CV o mayor
 - Número de actividades económicas por 1.000 habitantes, a partir de datos del Impuesto de Actividades Económicas
- Indicadores urbanísticos:
 - Valor catastral de las viviendas
 - Superficie media de las viviendas
 - Porcentaje de viviendas de nueva construcción (construidos entre 2011 y 2015)

³⁸ Informe Áreas vulnerables <http://www.valencia.es/ayuntamiento/webs/estadistica/CatPub/files/Arees%20Vulnerables.pdf>
Metodología <http://www.valencia.es/ayuntamiento/webs/estadistica/CatPub/files/AreasVulnerablesMetod.pdf>

- Porcentaje de superficie de cada sección censal consistente en solares.

Si atendemos al indicador sintético, el nivel de vulnerabilidad en los distintos distritos de la ciudad de València es el siguiente:

Tabla 41: Estimación del nivel de vulnerabilidad habitacional por distritos, conforme al trabajo de Áreas vulnerables, indicador sintético socioeconómico

Distritos	Población	N. de Secciones	Vulnerable			Potencialmente Vulnerable		
			N. Secciones	Población	% Población	N. Secciones	Población	% Población
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. Poblets 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 Sud	20.097	15	0	-	-	4	5.531	27,5

Fuente: "Àrees Vulnerables a la ciutat de València 2016", Oficina Estadística del Ayuntamiento. Indicador socioeconómico.

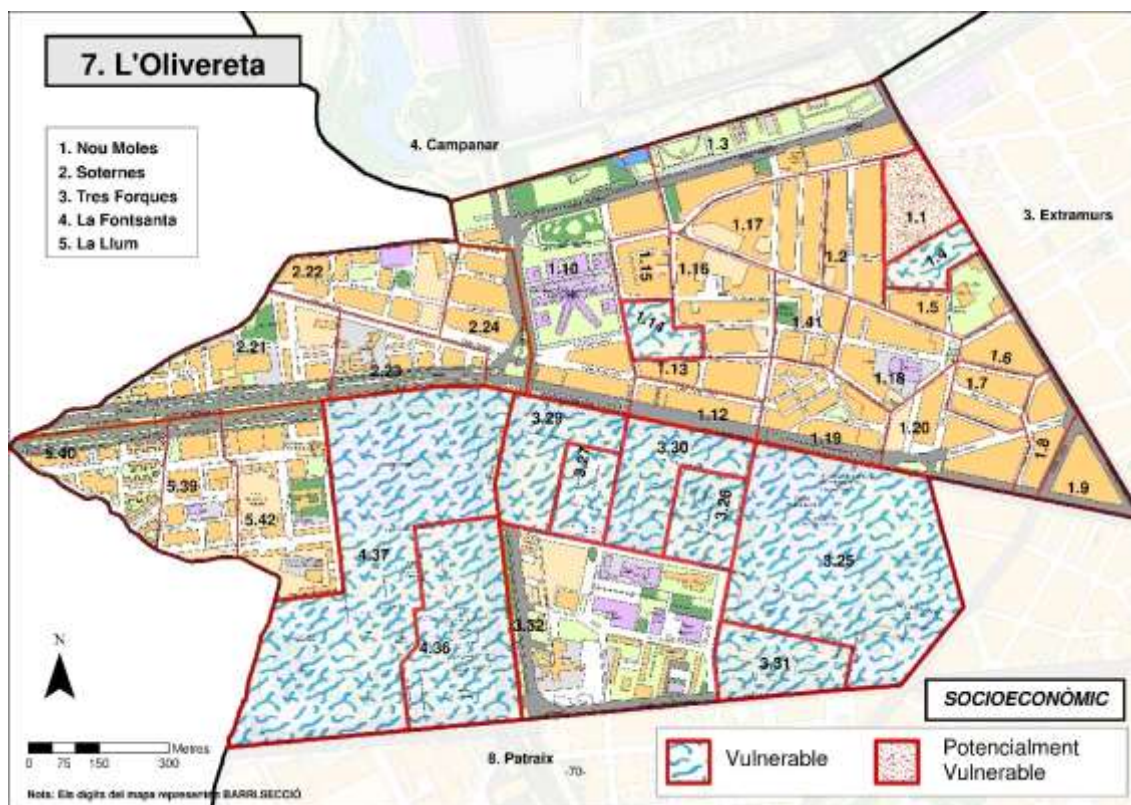
A nivel distrito, se estima que existe una proporción de población particularmente elevada en situación de vulnerabilidad en cuatro distritos: Rascanya, Poblets Marítims, l'Olivereta y Pobles de l'Oest.

- En **Rascanya** y **Poblats Maritims**, más de un tercio de población está en situación de vulnerabilidad, y más de la mitad, en situación de vulnerabilidad o vulnerabilidad potencial.
- En **l'Olivereta**, más de la cuarta parte de la población está en situación de vulnerabilidad.
- En el distrito **Pobles de l'Oest**, el porcentaje de personas en situación de vulnerabilidad supera el 20%, y el 50% si se añade la población potencialmente vulnerable.

El examen a nivel de barrio permite destacar altos niveles de vulnerabilidad en los siguientes barrios:

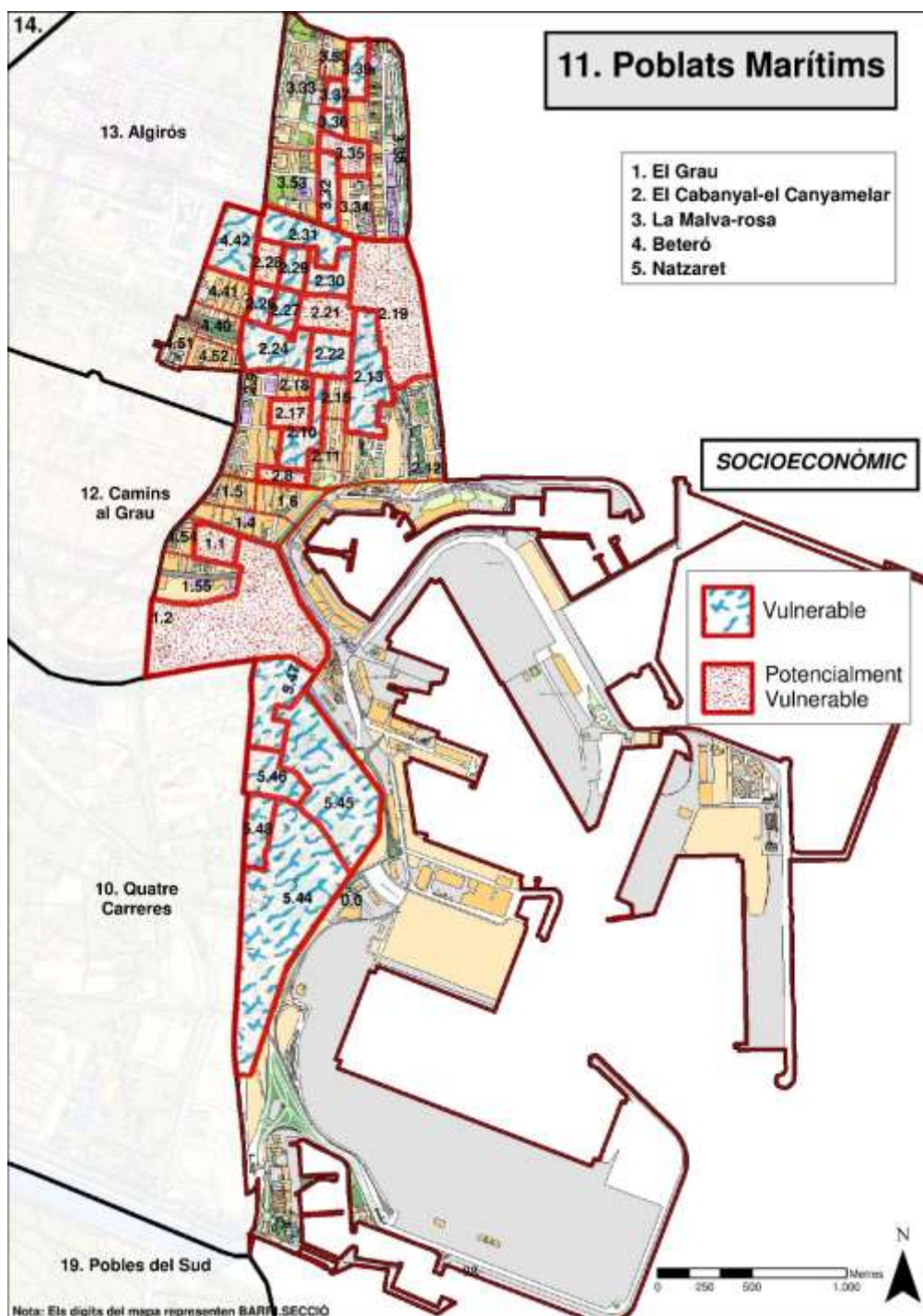
- **L'Olivereta:** Barrios de Fontana y Tres Forques.
- **Poblats marítims:** Barrios de Cabanyal-Canyamelar, Malva-rosa, Beteró y Natzaret
- **Rascanya:** Barrios de Orriols y Torrefiel
- **Benicalap:** Barrios de Benicalap y Ciutat Fallera
- **Pobles de l'Oest:** Barrio de Benimàmet

Mapa 17: Áreas vulnerables según criterios socioeconómicos. Distrito L'Olivereta



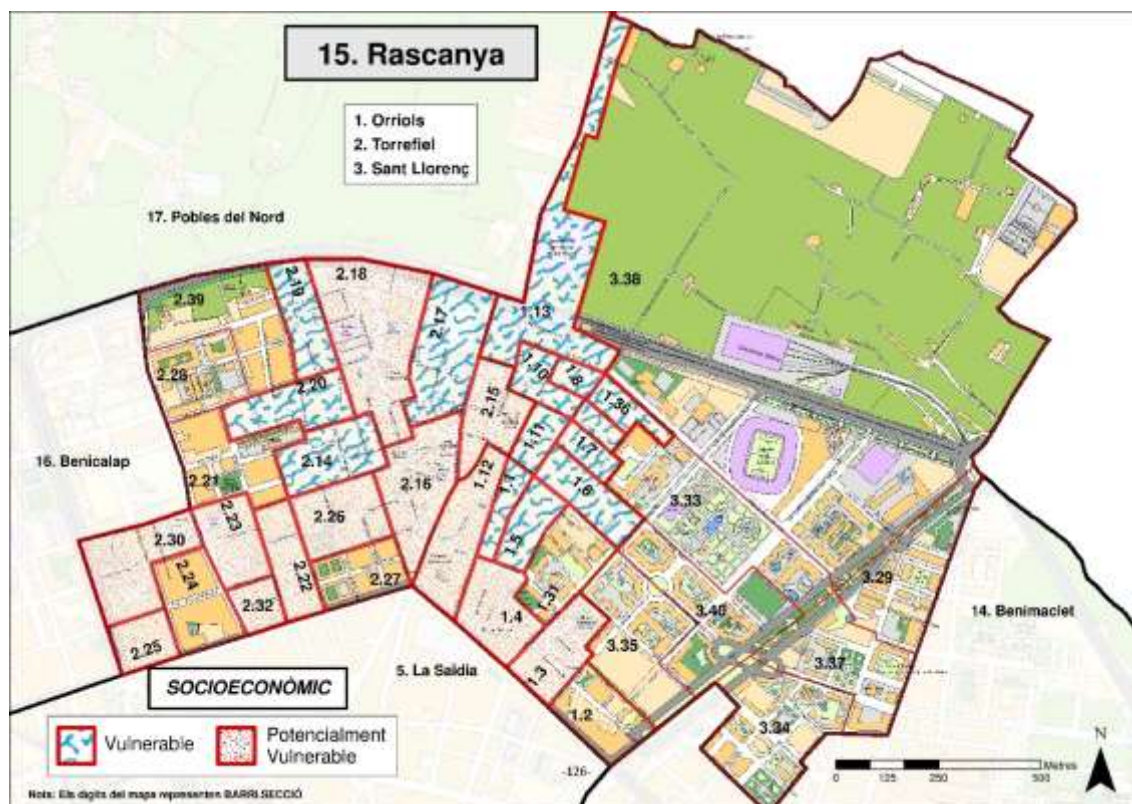
Fuente: "Àrees Vulnerables a la ciutat de València 2016", Oficina Estadística del Ayuntamiento. Indicadores socioeconómicos.

Mapa 18: Áreas vulnerables según criterios socioeconómicos. Distrito Poblats Marítims



Fuente: "Àrees Vulnerables a la ciutat de València 2016", Oficina Estadística del Ayuntamiento. Indicadores socioeconómicos.

Mapa 19: Áreas vulnerables según criterios socioeconómicos. Distrito Rascanya.



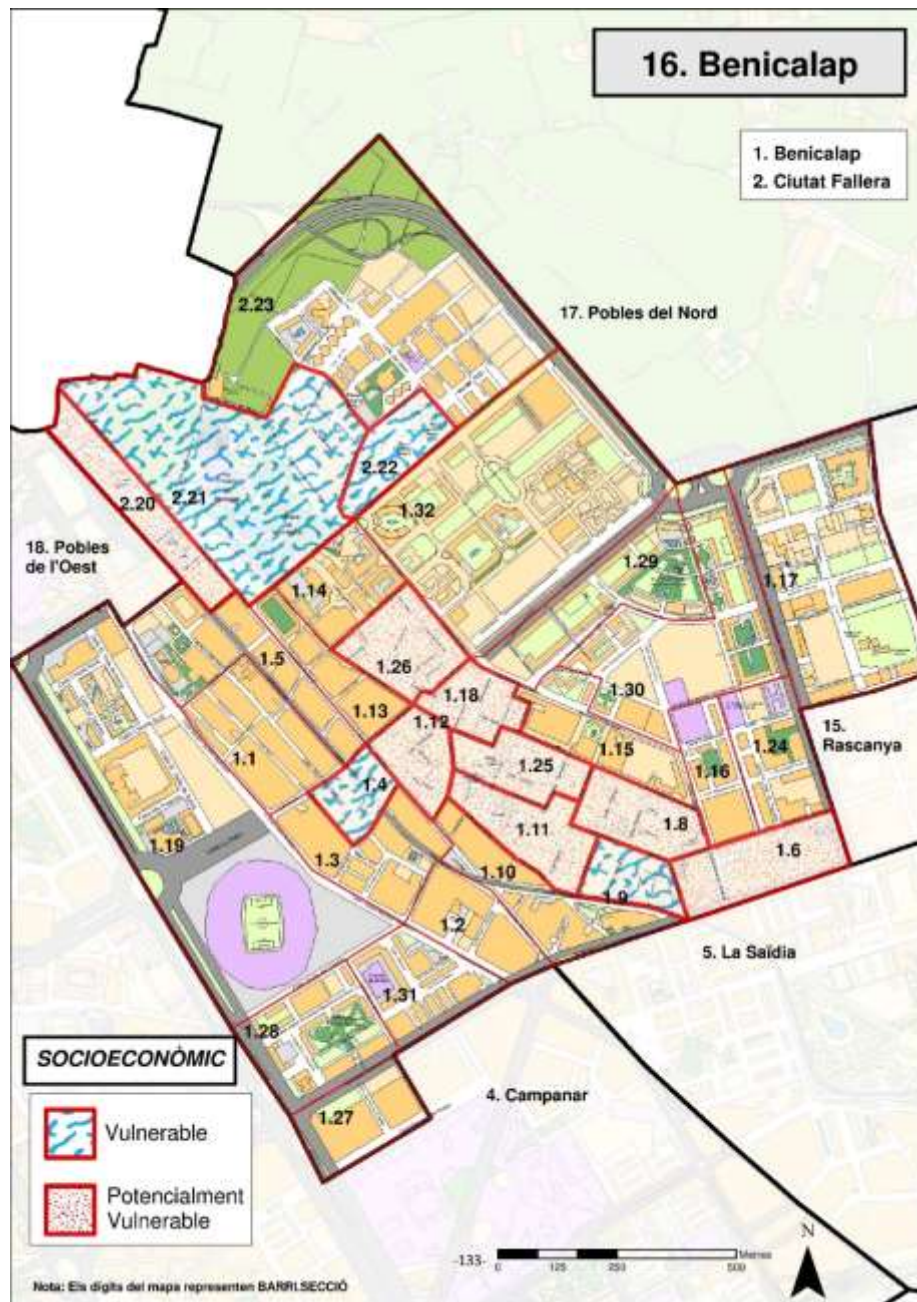
Fuente: "Àrees Vulnerables a la ciutat de València 2016", Oficina Estadística del Ayuntamiento. Indicadores socioeconómicos.

Mapa 20: Áreas vulnerables según criterios socioeconómicos. Distrito Pobles de l'Oest.



Fuente: "Àrees Vulnerables a la ciutat de València 2016", Oficina Estadística del Ayuntamiento.

Mapa 21: Áreas vulnerables según criterios socioeconómicos. Distrito Benicalap.



Fuente: "Àrees Vulnerables a la ciutat de València 2016", Oficina Estadística del Ayuntamiento.

3.5. LOS HOGARES INQUILINOS, UN COLECTIVO VULNERABLE

En València, como en todo el territorio español, no existe ninguna protección legal que garantice la **estabilidad en la tenencia** más allá de la duración mínima del contrato, actualmente fijado en tres años por la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos (LAU) española en su redacción actual.

Por esta razón, los hogares inquilinos tienen que vivir un periodo de incertidumbre con respecto a su hogar cada vez que se acerca el fin del contrato. Si podrán seguir en su vivienda o tendrán que desalojarla, dependerá exclusivamente de la voluntad del propietario o la propietaria, que podrá avisarles con tan sólo un mes de antelación.

El alquiler reagrupa a gran parte de los colectivos tradicionalmente considerados como prioritarios en las políticas de vivienda. En palabras de informe de 2008 del relator de las Naciones Unidas sobre la situación de la vivienda en España, “la primacía otorgada al modelo de la vivienda en propiedad ha tenido varias consecuencias negativas para la realización del derecho a una vivienda adecuada. En primer lugar, ha marginado a los sectores de la sociedad que no tienen medios para comprar una vivienda y a los que son objeto de discriminación. Entre esos grupos figuran las mujeres, las familias de bajos ingresos, los migrantes, los jóvenes, las personas de edad y los romaníes”³⁹

En situaciones como la actual, marcadas por el crecimiento de las expectativas de ingresos por alquileres, un gran número de hogares inquilinos se encuentra de ese modo ante una situación de pérdida su vivienda, porque no se les renueva el contrato o porque se les impone un aumento inasumible del precio del alquiler.

En los años después de la crisis se han multiplicado en el territorio español las medidas destinadas a proteger, en la medida de lo posible, los hogares de los desahucios y lanzamientos. Sin embargo, en todas estas medidas, no se menciona la situación de los hogares inquilinos en situación de pérdida involuntaria de su vivienda, en razón de la no renovación del contrato o la oferta de un nuevo contrato con un alquiler inasumible para el hogar. Asimismo, ninguna estadística contabiliza estos casos. Se trata de un verdadero fenómeno de “**desahucios invisibles**”.

Asimismo, cabe subrayar el riesgo de generar “incentivos perversos” al introducir mecanismos de protección para los hogares en situación de impago de alquileres, sin incluir en el mecanismo

³⁹ Naciones Unidas. (2008). *Informe del Relator Especial sobre una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado, Sr. Miloon Kothari. Adición. Misión a España*. (No. A/HRC/7/16/Add.2).

de protección a los hogares con bajos ingresos que no están en situación de impago, y pierden su vivienda por finalizar el contrato, caso de varias iniciativas legislativas. En efecto, en esta situación, los hogares con reducidos ingresos tendrán interés en dejar de pagar su alquiler, para poder acogerse a las medidas de protección, en vez de seguir pagando hasta llegar al final del contrato.

3.5.1. La situación de los hogares inquilinos en otros países

En otros países, como Francia o Alemania, la estabilidad de tenencia de los hogares inquilinos se garantiza virtualmente sin limitación de tiempo. En Alemania, el contrato habitual es de duración indefinida, y el propietario o la propietaria puede poner fin al contrato sólo en unos supuestos muy limitados, la necesidad de la vivienda para él o ella, o para la familia cercana, o la creación de desventajas económicas significativas, si se mantiene el hogar inquilino. De estas desventajas, la posibilidad de cobrar un alquiler mayor está explícitamente excluido.

En Francia, el contrato es de 3 años entre particulares, o de 6 años si la parte arrendadora es una personalidad jurídica. Sin embargo, al finalizar el contrato, se renueva forzosamente y en las mismas condiciones, al menos que el propietario o la propietaria necesita la vivienda para él o ella, o para la familia cercana, o para la venta, o si puede demostrar que el precio del alquiler está manifiestamente inferior a los alquileres que pagan los hogares inquilinos de media para viviendas similares en la zona.⁴⁰

De este modo, el hogar inquilino alemán o francés, que cumple con sus obligaciones, tiene la perspectiva de poder vivir en la vivienda el tiempo que quiera. Esta perspectiva genera evidentemente una visión diferente de lo que significa “vivir en alquiler”, que la situación española.

Es más, en Alemania o Francia, si se da el caso de fin de contrato, en razón de alguno de los supuestos previstos, el hogar inquilino tiene un tiempo más amplio para buscar una alternativa. El plazo de preaviso en Berlín es de entre 3 y 9 meses, dependiendo del tiempo que lleva el hogar en la vivienda. En París, son 6 meses antes de finalizar el contrato. En ambos casos, existen además cláusulas sociales que ofrecen una protección adicional en situaciones particulares, como por ejemplo el caso de hogares con personas mayores o niños y niñas.

En comparación, en València, un hogar, por ejemplo, una familia con niñas en edad escolar, puede verse abocado a tener que cambiar de vivienda con un preaviso de tan solo 30 días. En una situación de escasez de oferta y elevados precios, como la que se vive actualmente en

⁴⁰ Es importante resaltar que se toman en cuenta los alquileres que se pagan efectivamente, no los precios de oferta para viviendas en alquiler.

València, esto puede significar con facilidad tener que mudarse a otro barrio, lejos del colegio de las niñas.

Tabla 42: Comparación de las garantías de estabilidad durante la relación de arrendamiento

	España	Alemania	Francia
Protección de la seguridad de tenencia durante relación de arrendamiento	Limitada a la duración del contrato (3 años en regla general)	Sin límite de tiempo, habitualmente con contrato indefinido. Algunas excepciones.	Sin límite de tiempo: renovación obligatoria del contrato.
Revalorización alquiler	Limitada durante 2 años. Libre cada 3 años (al finalizar el contrato)	Limitada al máximo fijado por el alquiler de referencia, anual. ⁴¹	Limitada al IRL, anual.
Supuestos que permiten recuperar la vivienda durante la relación de arrendamiento	Recuperación incondicional al finalizar el contrato (3 años)	Necesidad propia o familia cercana. Desventajas económicas significativas.	Necesidad propia o familia cercana. Venta.
Tiempo de preaviso para recuperar la vivienda	1 mes antes de finalizar el contrato (2 meses con contrato vigente)	3 meses hasta los 5 años. 6 meses hasta los 8 años. 9 meses a partir de los 8 años	6 meses antes de finalizar el contrato
Protección en casos de riesgo de exclusión	No	Clausulas sociales.	Cláusulas sociales.

Fuente: Elaboración propia.

3.5.2. La limitación de la utilidad de las ayudas al hogar inquilino derivadas de la falta de seguridad de tenencia

La falta de garantías de estabilidad para los hogares inquilinos tiene otro efecto derivado. En efecto, desvirtúa en gran medida la posibilidad de garantizar el derecho a la vivienda en el mercado libre mediante **ayudas al alquiler**.

Un aumento del precio de los alquileres causados por de la introducción de ayudas al alquiler se ha descrito en varias ocasiones, incluso en mercados de alquiler con una mayor protección de la estabilidad de tenencia, como Francia.⁴²

⁴¹ La actualización en función del alquiler de referencia se aplica al tipo de contrato más común. Los dos otros tipos de contratos, *Indemiete* y *Staffelmiete*, con una actualización respectivamente en función de un índice o de valores prefijados, cuentan con una regulación más restrictiva que el contrato habitual, y son minoritarios.

⁴² Ver, por ejemplo, para un análisis del efecto de las ayudas al alquiler en Francia: Laferrère Anne, le Blanc David. [Comment les aides au logement affectent-elles les loyers ?](#). In: *Economie et statistique*, n°351, 2002. pp. 3-30.

En España, dónde ninguna regulación limita las posibilidades de crecimiento de los precios de alquiler más allá de los tres años, incluso en los arrendamientos existentes, es de esperar que un efecto de las ayudas sobre los precios de los alquileres sería más inmediato.

En efecto, es de esperar que la generalización de la posibilidad de los hogares inquilinos con bajos ingresos, de acceder a unas ayudas al alquiler, provocará un crecimiento de los precios en el segmento más económico en el mercado de alquiler, ajustándose al crecimiento de la capacidad de pago de los hogares.

La limitación del alquiler máximo como condición para optar a una ayuda puede posiblemente contener, por lo menos en parte, el efecto inflacionista de las ayudas. Sin embargo, se generan dos nuevos riesgos: por una parte, el de excluir de las ayudas a los hogares que más las necesitan, porque no han tenido otra opción que aceptar un alquiler más alto, en particular en un contexto de falta de oferta asequible. Por otra parte, el riesgo de la aparición de un mercado de alquiler dónde el importe en el contrato se ajusta al importe máximo que permite optar a una ayuda, pero no el importe real pagado por el hogar inquilino.

Por esta razón, las ayudas al alquiler pueden paliar situaciones de emergencia habitacional sobrevenidas y muy limitados en el tiempo, pero no pueden garantizar a medio plazo el derecho a la vivienda a familias que no tienen medios suficientes para alquilar una vivienda adecuada en el mercado libre.

Una posibilidad sería centrar las ayudas en los segmentos de las viviendas públicas o privadas dónde un precio máximo del alquiler garantizado impide una revalorización de los precios de los alquileres en razón de la existencia de las ayudas, como, por ejemplo, en viviendas protegidas en alquiler, viviendas captadas por programas de intermediación, cooperativas en cesión de uso, etc. En este caso, las ayudas cubren la diferencia entre el precio fijo del alquiler, y las capacidades económicas del hogar. Un ejemplo de este funcionamiento, lo ofrecen las ayudas al alquiler en Quebec.

3.5.3. Ayudas a la rehabilitación y hogares inquilinos

Otra dificultad particular al colectivo de hogares (o viviendas) en alquiler es el mantenimiento de las viviendas. La medida habitual para fomentar la rehabilitación desde la administración, es decir las distintas convocatorias de ayudas, en regla general no pueden funcionar como incentivo para la adecuación o rehabilitación de las viviendas en alquiler que lo necesitarían. En efecto, los hogares inquilino no tienen incentivo para invertir en una vivienda que no sabe si será suya más allá de los tres años del contrato. Al contrario, una mejora de la vivienda podría perjudicarles, porque podría justificar un aumento del alquiler. Además, con frecuencia, sólo el propietario o la propietaria puede pedir las ayudas.

La propietaria o el propietario tiene el incentivo de mantener la vivienda en un estado suficiente como para poder mantenerla alquilada. Hay notables excepciones, pero en muchos casos, la inversión en la vivienda alquilada es mínima, para maximizar el beneficio. En particular apenas hay incentivos para inversiones en reformas que pesan poco en el momento de buscar inquilino o inquilina y negociar el precio, aunque mejorarían de manera indudable la calidad de vida de los hogares inquilinos: por ejemplo, el aislamiento acústico o térmico – en este sentido, es revelador que muy pocas de las viviendas en alquiler dispongan de la calificación energética, siendo lo habitual la indicación “*certificación energética: en trámite*”, como en el ejemplo reproducido.

Ejemplo de información sobre certificación energética en los anuncios

Certificado energético

El certificado energético del inmueble dispone del siguiente nivel: En trámite

4. OFERTA, DEMANDA Y NECESIDADES HABITACIONALES

El escenario de crecimiento de las necesidades de viviendas principales en València ciudad resultado del análisis de los datos es un escenario de crecimiento cero o muy reducido. A continuación, presentamos las consideraciones que llevan a esta conclusión, a partir de los datos demográficos presentados con anterioridad. Asimismo, se incluye un análisis de las previsiones del Estudio de demanda de 2008 y de la revisión del PGOU de 2014.

Cabe destacar que los escenarios de crecimiento del número de hogares no toman en cuenta las necesidades de espacio residencial para otros usos. Estos usos de las viviendas otros que vivienda principal, disminuyen el número de viviendas disponibles para uso residencial, con lo que se podría convertir en un elemento de relevancia en las previsiones, aunque exista una elevada proporción de viviendas no principales de la ciudad en València, incluyendo viviendas secundarias y vacías.

4.1. PREVISIÓN DE LA EVOLUCIÓN DE LA DEMANDA DE VIVIENDA HABITUAL

4.1.1. El número de hogares como único determinante de las necesidades de viviendas principales

El determinante del número de viviendas principales necesarias para alojar a la población es el **número de hogares**, y no el número de personas. En el último Censo, la equiparación entre hogares y viviendas principales llega hasta equiparar ambos conceptos: en 2011, se censaron 328.980 viviendas principales y 328.980 hogares en València capital. Por lo tanto, cabe tomar en cuenta la evolución del número de hogares, y no la de la población, para estimar las necesidades en términos de viviendas principales.

En València, se observó un crecimiento sostenido del número de hogares desde el Censo de 1960, que pudo llevar a unas previsiones de un crecimiento seguido de las necesidades de construcción de nuevas viviendas principales.

Sin embargo, este crecimiento se debió a dos fuentes distintas, el crecimiento de la población y la disminución del tamaño de los hogares. La primera fuente, el crecimiento de la población, se agotó desde 1981, y aunque puede volver un crecimiento de la población, como paso en los años del boom inmobiliario, este será sin duda modesto.

La segunda fuente que alimentó el crecimiento del número de hogares desde 1970, es la disminución constante del número de personas por hogar. Sin embargo, esta fuente, no puede alimentar indefinidamente el crecimiento del número de hogares, sino se reducirá necesariamente en los próximos años hasta agotarse. En efecto, por una parte, el número de personas por hogar se ha alineado con el de los países de Europa del Oeste y, por otra parte, técnicamente no puede reducirse mucho más allá de las 2 personas por hogar.

Otra manera de evaluar las necesidades de viviendas principales en los próximos años es el examen de las previsiones de emancipación y de mortalidad.

La estructura invertida de la pirámide de población a partir de los 40 años, conducirá necesariamente a una reducción del número de jóvenes que ocuparán su primera vivienda en los próximos años.

Al mismo tiempo, las cifras de mortalidad de la población mayor se mantendrán previsiblemente estables, y con ello, el número de viviendas que vuelven al mercado por la vía de la defunción de su propietaria o propietario.

4.1.2. Análisis de las necesidades de vivienda en base al Estudio de demanda de vivienda.

En València se realizó en 2007 un *Estudio de demanda de vivienda en el Municipio de València*, cuyo informe se publicó en enero de 2008.⁴³ El estudio utiliza la misma metodología de estimación de la demanda que el Estudio de Necesidades y Demanda de Vivienda de la Generalitat Valenciana 2008-2011.⁴⁴

En razón de la metodología empleada, la demanda identificada en estos estudios, tiene validez desde el punto de vista de un promotor, que quiere estudiar la demanda para orientar su actividad promotora. Sin embargo, **no permite estimar adecuadamente las necesidades habitacionales** para la planificación estratégica de la ordenación urbana o la política de vivienda.

El enfoque de estos estudios se debe al hecho que la política de vivienda en las décadas anteriores a la crisis inmobiliaria de 2008, se ha basada mayoritariamente en el fomento de la construcción de viviendas de obra nueva en venta. Esta perspectiva de la política de vivienda tuvo su reflejo en el *Estudio de Necesidades y Demanda de Vivienda en la Comunidad Valenciana (ENDV)*. Iniciado en los años del boom inmobiliario, el estudio fue concebido como una herramienta acorde a su tiempo, con una orientación centrada en el acceso en propiedad, y ofreciendo una estimación de la demanda de vivienda usada y nueva, libre y protegida, sin tomar en cuenta la evolución real del número de hogares.

En los últimos años, la perspectiva de la política de vivienda ha cambiado profundamente. En consonancia con estos cambios, es necesario interpretar con cautela los conceptos de demanda de vivienda del *ENDV*.

En particular, con respecto a la **demanda de cambio**, se hace necesario un cambio de perspectiva, que interpreta la demanda de cambio desde el punto de vista de la movilidad residencial. Tanto en los *ENDV*, como en el *Estudio de Demanda de Vivienda en el municipio de València*, la demanda de cambio se ha interpretado como reflejo de unas necesidades de vivienda no satisfechas, equiparando una mayor demanda de cambio a unas mayores necesidades de vivienda. Sin embargo, en la literatura científica sobre la movilidad residencial, una mayor movilidad, es decir una mayor demanda de cambio efectiva según la terminología del *ENDV*, se interpreta mayoritariamente como un vector de la **reducción de la demanda** residencia, en el sentido en que permite mejorar el ajuste entre las necesidades habitacionales de los hogares y las características del parque de viviendas existente.⁴⁵

⁴³ http://www.valencia.es/RevisionPGOU/DocComplementaria/8.3%20Estudio%20de%20demanda%20de%20viviendas_firmado.pdf

⁴⁴ Disponible en <http://www.habitatge.gva.es/web/vivienda-y-calidad-en-la-edificacion/demanda-de-vivienda>

⁴⁵ Para el próximo *Estudio de Necesidades y Demanda de Vivienda en la Comunitat Valenciana*, cuya publicación está previsto para mediados de 2017, se ha realizado una revisión en profundidad del enfoque, para orientarlo a las necesidades habitacionales de la población, y los resultados deberían por lo tanto permitir de reflejar este cambio de perspectiva.

4.1.3. Análisis de las necesidades de vivienda en base a la progresión demográfica pasada

Es común tomar como base para la estimación de las necesidades habitacionales futuras, la evolución demográfica de las últimas décadas.

En primer lugar, como ya se comentó de manera detallada (ver apartado 4.1.1), consideramos que las previsiones deberían basarse en la proyección de los hogares, y no de la población.

En segundo lugar, tanto la proyección de los hogares como la de las personas tiene que tomar en cuenta si los factores que originaron la evolución pasada seguirán presentes en el futuro.

El examen de la pirámide de población de València permite notar que el número de mujeres en edad de procrear, aproximadamente desde los 20 hasta los 40 años, con el mayor número de nacimientos alrededor de los 30 años, está en fase decreciente. Por lo tanto, si no crece de manera significativa la tasa de natalidad, el crecimiento “natural” de la población de València será negativo.

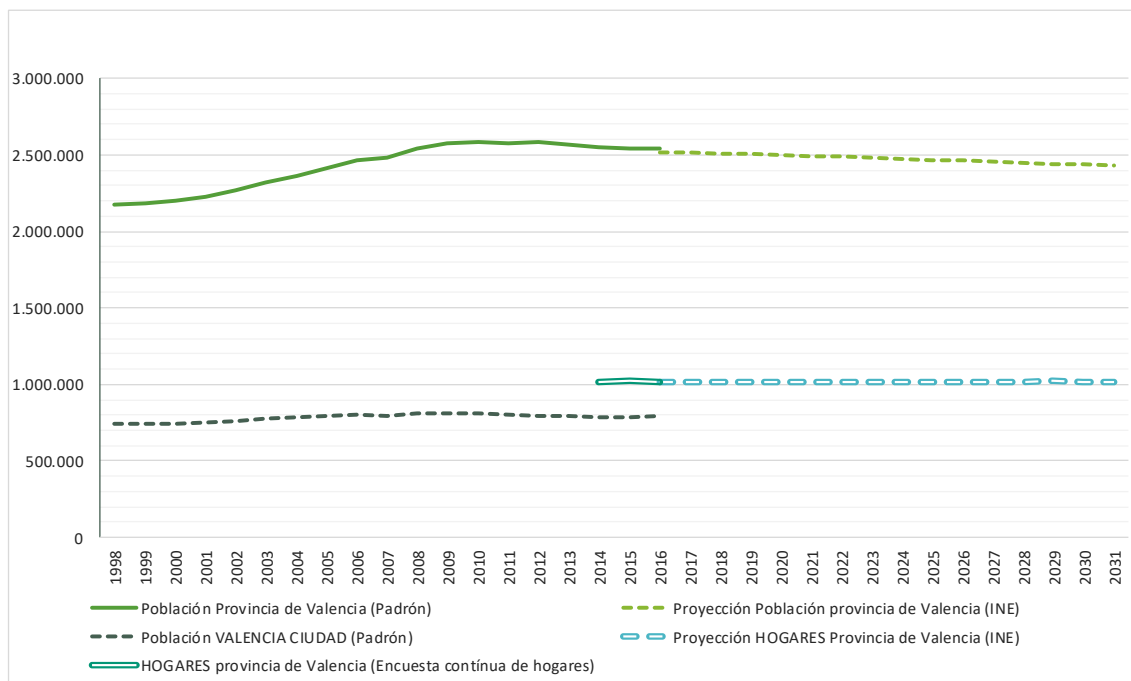
La inversión en la evolución del número de mujeres en edad de procrear, se produjo hace unos 10 años, provocando un **cambio de sentido de uno de los principales factores de la evolución del número de hogares**.

Por estas razones, cuestionamos la validez de una estimación de las necesidades de viviendas principales sobre la base de la proyección de la evolución demográfica de la ciudad en las últimas décadas, como la incluida en la memoria justificativa de la *Revisión simplificada del Plan General de València* de diciembre de 2014.

4.1.4. Análisis de las necesidades de vivienda en base a las proyecciones del INE

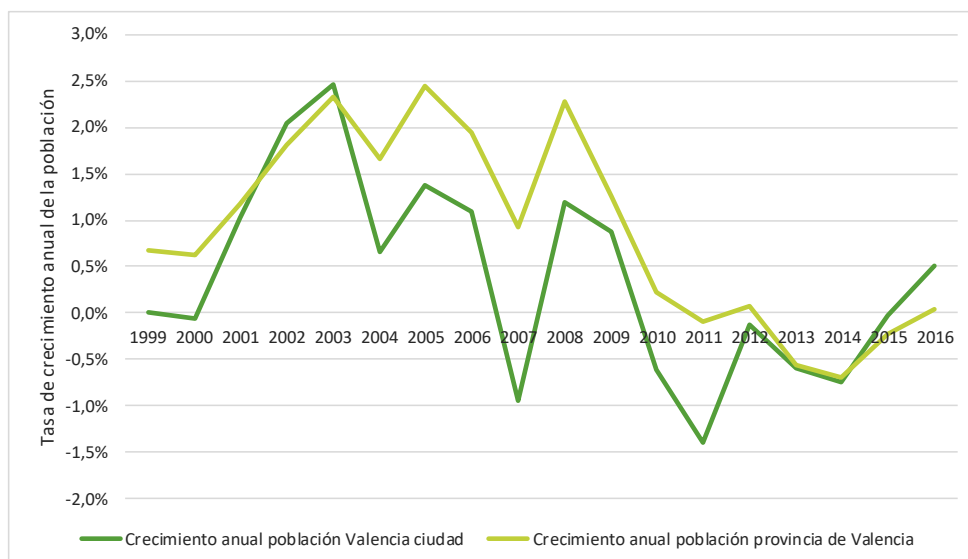
El Instituto Nacional de Estadística ofrece proyecciones de demográficos a nivel provincial hasta 2031, tanto para la población como el número de hogares. Para la provincia de València, el INE prevé, entre 2016 y 2031, una disminución de la población (-3,5%), y un crecimiento casi nulo de los hogares (+0,2% en 15 años).

Figura 35: INE. Cifras de poblaci3n y de hogares. Proyecciones. València provincia y ciudad.



Fuente: INE

La tasa de crecimiento anual de la poblaci3n de la ciudad de València ciudad ha sido por debajo de la tasa de crecimiento de la provincia de València en la mayor parte de los 3ltimos 17 a3os.



Fuente: INE. Padr3n

En consecuencia, asumiendo una evolución de la población y de los hogares en la ciudad de València, similar o levemente inferior a la evolución de la población y los hogares en la provincia de València, se deduce un crecimiento cero de los hogares en los próximos 15 años en la ciudad de València.

Por lo tanto, se presume también un crecimiento cero del número de viviendas principales.

4.1.5. Previsión de un crecimiento cero del número de viviendas principales

Para este estudio, trabajamos con la hipótesis de un crecimiento cero del número de hogares, y por lo tanto, de un **crecimiento cero o muy reducido del número de viviendas principales** en los próximos años.

La inversión de la pirámide de la población para las personas nacidas a partir de los años 1975, provocará una evolución natural negativa. Esta evolución negativa se verá compensada por un saldo migratorio positivo, resultando en un leve crecimiento de la población total, con tendencia hacia un crecimiento nulo.

Al mismo tiempo, disminución progresiva del tamaño del hogar se ralentizará, con lo que el aumento del número de hogares debido a este factor se reducirá igualmente.

La proyección a largo plazo del INE para la provincia de València, y su extrapolación a la ciudad de València, prevé un crecimiento nulo de los hogares.

Una proyección a más largo plazo necesitaría examinar la evolución posible de los distintos factores, sin embargo, en el horizonte breve de este estudio consideramos suficiente el examen de los distintos datos presentados en los apartados anteriores.

4.2. DEMANDA DE ESPACIO RESIDENCIAL PARA OTROS USOS

El examen de la población vinculada ha permitido observar que el gran número de viviendas no principales corresponde solo en parte a unas reservas potenciales de viviendas principales.

En particular el uso de las viviendas como apartamentos turísticos se considera actualmente un factor de presión importante sobre la disponibilidad de viviendas para la población residencial, en particular en las zonas de mayor interés turístico. Este problema se señaló claramente en los encuentros con representantes de la sociedad civil.⁴⁶

Pero no hay que descartar otros factores que ejercen igualmente una presión importante. En resumen, se pueden diferenciar, como mínimo, los siguientes cuatro factores:

- Apartamentos turísticos
- Estudiantes no residentes
- Vivienda secundaria
- Vivienda de inversión

Evitar que estos fenómenos tengan un efecto negativo sobre la satisfacción de las necesidades habitacionales de la población residente, exige un esfuerzo coordinado de distintas Concejalías, y en particular las de Turismo y Economía.

En la actualidad, se atribuye con frecuencia un rol determinante a los apartamentos turísticos, en particular en relación con la evolución de los precios de los alquileres. Sin embargo, la falta de oferta asequible en alquiler no se limita a las zonas de interés turístico, sino es un fenómeno que se observa en toda la ciudad. Por consiguiente, tanto como es importante no infravalorar el impacto de los apartamentos turísticos, tampoco cabe aceptarlo como explicación única para una situación que se debe sin lugar a duda a una causalidad compleja.

Una explotación en profundidad de los perfiles de consumo de agua permitiría con toda probabilidad avanzar en la comprensión del impacto y la distribución de los distintos usos de la vivienda otros que residencial.

⁴⁶ Ver en particular el encuentro con la Asociación vecinal Russafa, “Russafa descansa”, apartado 3.2.11, en la página 137.

4.3. SÍNTESIS DE TEMÁTICAS CENTRALES EN LOS ENCUENTROS

A la vista del análisis-diagnóstico, se pueden deducir varios espacios de reflexión centrales, en torno a las problemáticas que debe abordar el *Plan Estratégico de Vivienda para la ciudad de València*. Muchas de ellas están recogidas en otras partes del documento, y en particular en las distintas acciones propuestas en la Parte II. Sin embargo, a continuación, se sintetizan los puntos más centrales.⁴⁷

4.3.1. Gestión del parque público de viviendas

Las viviendas públicas de la ciudad de València están distribuidas entre varios servicios y entidades y se gestionan de manera relativamente autónomo por cada servicio o entidad. De este modo, las viviendas del Ayuntamiento se distribuyen principalmente entre Servicios Sociales (unas 100 viviendas), Patrimonio (unas 120 viviendas, más unas 200 viviendas en el Cabanyal, con necesidades de rehabilitación), y AUMSA (unas 600 viviendas).

Aunque se trabaje desde los distintos servicios en la mejora de la coordinación, esta compartimentalización de los recursos y competencias en materia de vivienda dificulta sin duda la gestión desde una perspectiva coherente y común.

Por otra parte, con frecuencia, los procedimientos de gestión vigentes de las viviendas públicas no permiten su uso óptimo con vistas a dar respuesta a necesidades habitacionales no satisfechas de la población. En efecto, los contratos son habitualmente de muy larga duración, complicando la rotación en estas viviendas. También se carece de procedimientos que permitan solucionar con mayor facilidad las posibles situaciones conflictivas con determinados inquilinos o inquilinas, incluyendo los impagos que no estén ocasionados por una falta de ingresos. En consecuencia, la morosidad suele ser relativamente alta. Hace excepción el parque de viviendas de la empresa municipal de viviendas y actuaciones urbanísticas AUMSA, que cuenta con una morosidad reducida gracias a una gestión similar a la de un parque privado de vivienda protegida, lo que sin embargo aleja su uso del que habitualmente se atribuiría a un parque público de viviendas.

No hay un consenso claro sobre las modificaciones a acometer para mejorar la gestión del parque público de viviendas. Las opiniones abarcan desde el mantenimiento de la situación actual, pasando por la creación de dos procedimientos independientes pero coordinados, el uno dirigido por la Concejalía de Vivienda y el otro por la Concejalía de Servicios Sociales, hasta la

⁴⁷ En total, se han realizado de 24 encuentros, implicando 38 agentes de distintas entidades, siguiendo una metodología de investigación sociológica. Para más detalle sobre los encuentros, ver Anexo 2. Descripción técnica de los encuentros realizados (página 349).

gestión unificada del conjunto del parque de viviendas la ciudad de València, que podría abarcar incluso las viviendas de otras administraciones situadas en el término municipal de València. Esta última propuesta se ha desarrollada en la Estrategia 1 de este Plan de Vivienda.

Con respecto a las viviendas de AUMSA, para poder incluir estas viviendas en el parque público de vivienda social, cabe buscar soluciones que permiten mantener el equilibrio financiero del ente. El procedimiento de gestión de las viviendas en uso, incluido en la Estrategia 1, recoge esta propuesta en la [Acción 1.4.1](#) -Definir un sistema de gestión sostenible de las viviendas en uso bajo la responsabilidad del Ayuntamiento-, en la página 217.

4.3.2. Exclusión social y habitabilidad

Otro espacio de reflexión central se produce respecto a la atención que las administraciones públicas deben dar a la problemática de la **exclusión social y habitacional**.

La problemática sobre la necesidad de vivienda, agudizada por la actual crisis económica y financiera, ha hecho que las personas sin recursos que se han visto privadas de sus hogares por procedimientos de ejecución hipotecaria, o resolución de contratos de alquiler, acudan a los Servicios Sociales en busca de ayuda, ya que era el único servicio habituado a gestionar problemáticas derivadas de sinhogarismo, emergencia habitacional o exclusión residencial.

Sin embargo, una parte de las personas y familias que acuden de esta manera a Servicios Sociales no se caracterizan por hallarse en exclusión social en sentido estricto, sino que poseen recursos y habilidades que les permiten, una vez recuperada su normalidad laboral, reiniciar en la mayoría de los casos una vida autónoma sin necesidad de ayudas o acompañamiento social.

Esta consideración se aplica aún más a las personas y hogares inquilinos, que han sido privado de su vivienda por la evolución actual del mercado de alquiler.

Se deben, por lo tanto, articular mecanismos que ofrecen un apoyo a estas personas y familias, que prevén la posibilidad de ofrecer solamente un apoyo para el acceso o permanencia en una vivienda, sin más necesidad de acompañamiento social.

4.3.3. Incrementar la oferta pública de vivienda asequible.

Asimismo, surgió un espacio de reflexión en el ámbito de **incrementar la oferta de vivienda asequible** para atender la necesidad de amplias capas de la población que, fruto de la actual situación económica y financiera, no pueden acceder a una vivienda asequible en el mercado libre.

De manera más homogénea que hace unos años, existe una percepción generalizada de que es necesario incrementar y consolidar un **parque público de viviendas en alquiler**. Se entiende que este recurso puede coadyuvar a prevenir situaciones como la vivida actualmente, en la que las

administraciones no han tenido alojamientos suficientes para atender a las personas con necesidad de vivienda.

Además, se entiende que se debe incrementar la oferta de vivienda asequible mediante la incorporación de las viviendas que se encuentran actualmente desocupadas, especialmente las que se encuentren en manos de entidades financieras o sociedades inmobiliarias.

4.3.4. Rehabilitación

En muchos de los encuentros, se mencionó la existencia de zonas residenciales que requiere de una decidida política de rehabilitación y regeneración urbanas. Sin el desarrollo de una política preventiva en esta materia, la mala situación del parque podría causar importantes problemas por falta de seguridad en las edificaciones y degradación de barrios.

En esta materia, se deben abordar diversas cuestiones:

- Qué barrios y tipologías de actuaciones son autosuficientes en materia de rehabilitación, es decir, dónde se encuentran las comunidades de propietarios sensibles al mantenimiento correcto de los edificios y que además disponen de solvencia suficiente para no requerir de ayudas a cargo de fondos municipales, sino autonómicos.
- *A sensu contrario*, qué barrios y tipologías de actuaciones no van a poder acogerse a las convocatorias habituales de ayudas a la rehabilitación, que es donde habrá que concentrar los fondos municipales y, en última instancia, determinar las propuestas de áreas de rehabilitación integral y áreas de regeneración y renovación urbanas. En la actualidad, existen varias zonas de infraviviendas en la ciudad.
- Qué estrategia se va a adoptar respecto a las inspecciones técnicas de edificios y el grado de exigencia que se va a tener en el cumplimiento de la normativa vigente.
- Cómo fomentar la rehabilitación del patrimonio histórico protegido al mismo tiempo que mantener un alto nivel de protección. En particular en los distritos de Ciutat Vella, Extramurs y el Cabanyal, el porcentaje del parque protegido con necesidades de rehabilitación es muy alto.

4.3.5. Relación entre la administración y de los grupos del tercer sector

Las relaciones entre la nueva administración y los colectivos vecinales y del tercer sector se describen en regla general como buenas. Además, se comentan varios ejemplos concretos de un buen nivel de coordinación y colaboración.

En cuanto a las reclamaciones y demandas en materia de vivienda planteadas por los distintos grupos vecinales, existe una percepción por parte de los representantes vecinales de que el cambio de Gobierno municipal ha traído una postura más cercana a los problemas de los barrios.

4.3.6. Oferta de vivienda en alquiler. Vivienda turística

Se observa una preocupación generalizada por la subida de precios de las viviendas en alquiler, que se asocia en muchos casos con el fenómeno de los apartamentos turísticos. La presión turística es claramente un tema preocupante en barrios como Russafa o Ciutat Vella. Sin embargo, cabe tomar en cuenta que los datos del diagnóstico permiten ver la desaparición de la oferta asequible en el conjunto de la ciudad de València, incluido las zonas sin interés turístico particular de la ciudad de València.

Asimismo, preocupa la aparición de inversores inmobiliarios y su efecto negativo sobre la oferta residencial.

4.3.7. El Cabanyal

El Cabanyal se percibe lo mismo como una gran oportunidad que como un hándicap para las políticas de viviendas. Las necesidades de inversión en vivienda en el barrio son considerables, y la parte de los distintos fondos conseguidos, que se destinará a vivienda, será insuficiente. Se espera que el atractivo del barrio permitiese la atracción de una inversión privada suficiente como para acometer la regeneración del barrio. Esta vía, sin embargo, conlleva el riesgo de una gentrificación acelerada y una expulsión del barrio de sus habitantes.

En el Cabanyal, se encuentra también una gran parte del patrimonio de suelo y viviendas del Ayuntamiento. Su uso como vivienda social obligaría a interrogarse sobre los posibles riesgos asociados a una concentración de la vivienda social.

Por último, aunque el Cabanyal represente un gran desafío, no debería de ir en detrimento de las actuaciones urgentes en otros barrios de la ciudad de València, como por ejemplo Natzaret, Orriols o la parte sur del distrito de L'Olivereta.

4.4. CUADRO DE DEBILIDADES, AMENAZAS, FORTALEZAS Y OPORTUNIDADES

A modo de conclusión, se resumen a continuación algunos de los principales resultados del análisis-diagnóstico de la situación habitacional en la ciudad de València en el formato del análisis de las debilidades, amenazas, fortalezas y oportunidades (análisis DAFO).

Cuadro 1. Análisis DAFO

Facilitan la consecución de los objetivos		Dificultan la consecución de los objetivos	
Origen interno	FORTALEZAS 1. Disponibilidad de un número suficiente de viviendas en el municipio para dar satisfacción a las necesidades habitacionales de los hogares residentes: se trata de un problema de aprovechamiento, no de escasez. 2. Previsión de un crecimiento cero del número de viviendas principales en los próximos años. 3. Disposición de una reserva de suelo edificable. 4. Margen de actuación fiscal del Ayuntamiento por la situación económica saneada del municipio. 5. Disposición, a nivel político, para una revisión de los procedimientos y la búsqueda de una mayor coordinación entre servicios. 6. Disposición para una planificación estratégica de la vivienda. 7. Existencia de una empresa pública de vivienda (AUMSA) que puede servir como herramienta. 8. Concejalía de Vivienda de reciente creación: oportunidad de innovación.	Origen externo	OPORTUNIDADES 1. Nuevas herramientas legales y ayudas financieras, en particular las ofrecidas por la <i>Ley por la Función social de la Vivienda</i>. 2. Disposición, desde la Generalitat Valenciana, para una mayor colaboración con los municipios. 3. Revisión de los procedimientos de la política de vivienda a nivel de la Generalitat Valenciana, y creación de nuevos procedimientos. 4. Buen nivel de aceptabilidad social para la innovación en las políticas de vivienda como efecto de la crisis y la situación del mercado de vivienda.
	DEBILIDADES 1. Importante número de hogares con ingresos insuficientes para asegurar el acceso o la permanencia en una vivienda adecuada. 2. Parque de viviendas públicas reducido, y bajo nivel de aprovechamiento como herramienta para dar respuesta a necesidades habitacionales que no se pueden satisfacción en el mercado libre. 3. Responsabilidad municipal de vivienda fragmentada entre varias Concejalías – Vivienda, Servicios sociales, Urbanismo, Patrimonio –, además de la empresa pública de vivienda AUMSA. Bajo nivel de coordinación. 4. La mitad de las viviendas del término municipal construidas entre 1960 y 1979. 5. Un importante porcentaje de viviendas expuestas a un alto nivel de contaminación acústica. 6. Mercado del alquiler libre inestable, con una oferta de vivienda asequible muy volátil (reducción de la oferta asequible de un 89% entre 2014 y 2017). 7. Concejalía de Vivienda de reciente creación. .		AMENAZAS 1. Reducción de la inversión estatal en vivienda (Plan de Vivienda). 2. Inseguridad de tenencia de los hogares inquilinos debida a Ley de Arrendamientos Urbanos. 3. Limitación legal y fiscal de la capacidad de acción municipal, y reducida capacidad de influencia, desde el nivel municipal, sobre la legislación en materia de vivienda. 4. Creciente demanda de viviendas para un uso distinto al de residencia principal, en particular por la creciente demanda turística. 5. Insuficiencia de las ayudas al alquiler como herramienta para garantizar el derecho a la vivienda en el mercado de alquiler libre.

PARTE II. PLAN ESTRATÉGICO

5. EL PLAN ESTRATÉGICO DE VIVIENDA PARA LA CIUDAD DE VALÈNCIA 2017-2021

El Plan se sustenta en la información y diagnóstico de la situación de la vivienda en la ciudad de València, así como el análisis de las necesidades de vivienda de la población y la oferta disponible. Además, se inscribe en el nuevo marco jurídico creado por la adopción, en 2017, de la *Ley por la Función Social de la Vivienda*⁴⁸, de la Generalitat Valenciana.

Para la implantación de las nuevas políticas de vivienda, se requiere acompañar la implementación de acciones y medidas de carácter programático con otras de tipo operativo o de carácter orgánico. En el plan, no se obvia esta necesidad, sino se presenta una propuesta de atribución y gestión coordinada de los recursos habitacionales.

El conjunto de propuestas recogidas en el presente documento aspira a convertirse en un punto de partida de la acción del Ayuntamiento en el desarrollo de sus propias políticas públicas en materia de vivienda, dentro de las competencias que le son propias.

La efectiva aplicación del presente Plan conducirá a la implantación, desarrollo y actualización de las distintas acciones, que podrán modificarse en la medida en que se encuentren elementos que mejoren su eficacia.

Por ello, la última aspiración que pretende el presente Plan es la de convertirse en un documento estático e inamovible, y su diseño busca promover una permanente revisión y evaluación de las estrategias, objetivos y acciones que en él se recogen.

⁴⁸ [*Ley 2/2017, de 3 de febrero, de la Generalitat, por la Función Social de la Vivienda de la Comunitat Valenciana.*](#)

A continuación, se van a presentar las distintas líneas estratégicas, objetivos y acciones del *Plan Estratégico de Vivienda para la ciudad de València*.

Cabe señalar que la ejecución de cualquiera de las acciones previstas en el Plan quedará necesariamente supeditada a que se doten los servicios implicados, y en particular el Servicio de Vivienda y Servicios Sociales, del personal y, en su caso, del presupuesto, imprescindible para acometerlas.

5.1. RESUMEN EJECUTIVO DE LAS LINEAS ESTRATÉGICAS DEL PLAN

Se han desarrollado seis ejes estratégicos diferenciados de cara a consolidar una acción coordinada en materia de garantía del derecho a la vivienda en la ciudad de València.

1. Crear unos procedimientos integrados de atención a la demanda, adjudicación y gestión de los recursos habitacionales
2. Responder a las situaciones de emergencia habitacional y pobreza energética
3. Incrementar la oferta de vivienda asequible en la ciudad de Valencia
4. Rehabilitar, regenerar y renovar la ciudad de Valencia
5. Promover la proximidad y participación ciudadana
6. Realizar el seguimiento, la evaluación y la difusión del Plan Estratégico

La justificación de las cuatro primeras estrategias viene derivada de las líneas de acción que sustentan la acción de todas las administraciones públicas competentes en materia de vivienda: atención a las necesidades (Estrategias 1 y 2), provisión de los recursos habitacionales que permiten dar respuesta a estas necesidades (Estrategia 3), así como conservación y renovación de la ciudad consolidada (Estrategia 4).

Se han desarrollado dos estrategias diferenciadas en materia de atención y garantía del derecho a la vivienda, para diferenciar las acciones destinadas a dar respuesta a las situaciones de urgencia habitacional (Estrategia 2), del desarrollo de un nuevo marco operativo (Estrategia 1).

La creación del marco operativo, aunque fuera deseable que su implantación se demore lo menos posible, tiene que respetar los tiempos que exigen los procesos participativos, y los tiempos administrativos. Mientras tanto, no se pueden demorar las acciones destinadas a dar respuesta a situaciones de emergencia habitacional y social. Con la separación en dos Estrategias, se espera que el proceso de creación del marco operativo, pueda desarrollarse con la debida independencia.

La Estrategia 5 promueve la proximidad y participación ciudadana, por una parte, con la articulación de mecanismos de información y seguimiento, de carácter abierto y accesible, y, por otra parte, con el fomento de procedimientos y herramientas que ofrezcan la posibilidad de una participación real y efectiva de la ciudadanía en aspectos esenciales de la política de vivienda municipal.

Por último, la Estrategia 6 define los procedimientos para difundir, actualizar, revisar y mejorar los objetivos que busca cumplir el Plan.

Estrategia 1. Crear unos procedimientos integrados de atención a la demanda, adjudicación y gestión de los recursos habitacionales

La Estrategia 1 busca la creación de un nuevo marco operativo para la atención a la ciudadanía con necesidades habitacionales, la adjudicación de las viviendas municipales y ayudas, y la gestión de las viviendas municipales.

La propuesta se fundamenta en la creación de un registro de demandantes único, común a las Concejalías de Bienestar social y Vivienda, así como la creación de un registro de recursos habitacionales, igualmente único y común a ambas Concejalías, que reagrupa las distintas viviendas y ayudas gestionadas por el Ayuntamiento. La existencia de estos dos registros permitirá asociar a cada recurso habitacional (vivienda social, vivienda protegida, ayuda...), la lista de demandantes que, por sus características, son compatibles con el recurso (nivel de ingresos, número de personas en la unidad familiar, necesidad de acompañamiento social, diversidad funcional...).

Un procedimiento de baremación, elaborado con la participación de los colectivos concernidos, buscará la máxima equidad en el proceso de adjudicación. Asimismo, la creación de una Comisión Municipal de Vivienda permitirá la gestión del proceso desde una instancia neutra y en el respecto de las prioridades de ambas Concejalías.

Asimismo, se desarrollarán unos nuevos procedimientos de gestión de las viviendas municipales y atención a las personas usuarias. Se propone que la Concejalía de Vivienda se responsabilice del mantenimiento de las viviendas y de los contratos de arrendamientos, que se establecen a un precio coste, para garantizar la sostenibilidad financiera de la vivienda pública. Bienestar social gestiona los complementos al alquiler, que se ajustan a los ingresos de cada hogar, hace el seguimiento social y ofrece acompañamiento en los casos que lo precisan.

Estrategia 2. Responder a las situaciones de emergencia habitacional y pobreza energética

La Estrategia 2 da cabida a las distintas acciones programáticas destinadas a dar respuesta a las situaciones de emergencia habitacional, incluyendo el servicio de asesoramiento e

intermediación, las ayudas al alquiler y las medidas para paliar los efectos de la pobreza energética. Asimismo, se incluyen en esta estrategia los procedimientos para actuar el Ayuntamiento como entidad colaboradora de la Generalitat en la aplicación de la *Ley por la Función social de la Vivienda*.

La ejecución de las acciones de la estrategia 2 se realizará en base a los procedimientos existentes, mientras se desarrolle el nuevo marco operativo. A continuación, se adaptarán progresivamente a los nuevos procedimientos.

Estrategia 3. Incrementar la oferta de vivienda asequible en la ciudad de Valencia

La Estrategia 3 completa la estrategia municipal, referente al incremento de la oferta de vivienda asequible, movilización de vivienda vacía y dinamización de suelo público.

Al configurarse la actividad dirigida a posibilitar el derecho a una vivienda asequible, digna y adecuada como un servicio de interés general⁴⁹, y hallarse el municipio en obligación de garantizar la satisfacción de dicho derecho⁵⁰, la consolidación, ampliación y mejora del parque público de viviendas municipales se convierte en una prioridad.

Además, y con el fin de utilizar de manera más eficiente los recursos públicos del Consistorio, se establece la combinación de la iniciativa de promoción pública directa con otras iniciativas, y en particular la creación de un nuevo programa de captación de viviendas que se encuentren desocupadas, con el fin de su cesión en régimen de alquiler asequible.

Estrategia 4. Rehabilitar, regenerar y renovar la ciudad de Valencia

La Estrategia 4 aspira a generar desde el Ayuntamiento una actividad proactiva y preventiva en torno a la rehabilitación, regeneración y renovación de la ciudad. Estando la actuación en el barrio de Cabanyal-Canyamelar regida por su propia planificación sustantiva, el Plan Estratégico busca estructurar las posibles actuaciones de regeneración en torno a las otras zonas y barrios que presentan mayores índices de vulnerabilidad social.

Además, el Plan pone su acento en la necesaria anticipación que tiene que presentar el Ayuntamiento en el cumplimiento de la legalidad respecto al importante número de edificios que van a tener que presentar el Informe de evaluación. Unas 90.000 viviendas –más del 20% del total del parque- que fueron edificadas entre 1961 y 1970, alcanzarán los 50 años hasta el año 2020. Ello va a obligar al Consistorio a tener una actitud receptiva para facilitar el cumplimiento de sus obligaciones a las comunidades de propietarios, en aras a una mejora clara de la calidad del parque residencial en su conjunto.

⁴⁹ Art. 3 de la *Ley por la Función Social de la Vivienda* (LFSV).

⁵⁰ Art. 2 LFSV.

Estrategia 5. Promover la proximidad y participación ciudadana

Para facilitar la participación e implicación activas de la ciudadanía y de los distintos agentes que operan en el mercado de la vivienda, se homogeneiza y clarifica la información referente a la vivienda, así como los distintos servicios públicos que se ofrecen en esta materia. Para ello se dispone la actualización de las distintas cartas de servicios que se encuentran inicialmente dispersas y su correspondiente espacio web, de modo que los canales de acceso a la información y los servicios de vivienda del Ayuntamiento sean sencillos y accesibles para cada perfil de demandante.

Por otra parte, se fomenta la articulación de procedimientos y herramientas que permitan una participación real y efectiva de la ciudadanía en la definición y el seguimiento de aspectos esenciales de la política de vivienda municipal. Para ello, se recogen las distintas modalidades de participación incluidas en las estrategias 1 y 3, relativas al diseño y seguimiento de la adjudicación de viviendas y ayudas públicas, y el aprovechamiento de las capacidades de autoorganización de la ciudadanía para la promoción de viviendas asequibles.

Estrategia 6. Realizar el seguimiento, la evaluación y la difusión del Plan Estratégico

Para asegurar el desarrollo exitoso del Plan, se articula un procedimiento de seguimiento y evaluación de su avance, y se determina un procedimiento para la evaluación final. Por otra parte, cabe articular un procedimiento de gestión de cambios, en la medida que el Plan no puede pretender ser un documento estático sin posibilidad de modificaciones respecto al diagnóstico inicial.

Por último, con vistas a garantizar la transparencia y favorecer la implicación ciudadana en la ejecución del Plan, se establece un sistema de difusión de los avances y resultados del Plan.

ESTRATEGIA 1. CREAR UNOS PROCEDIMIENTOS INTEGRADOS DE ATENCIÓN A LA DEMANDA, ADJUDICACIÓN Y GESTIÓN DE LOS RECURSOS HABITACIONALES

Sobre la base del análisis de la situación actual, la Estrategia 1 busca la creación de un **nuevo marco operativo** para la atención a la demanda, la adjudicación, y la gestión de los recursos habitacionales.

El nuevo marco operativo se fundamenta en la creación de un **registro de demandantes único**, común a las Concejalías de Bienestar social y Vivienda, así como la creación de un **registro de recursos habitacionales, igualmente único** y común a ambas Concejalías, que reagrupa las distintas viviendas y ayudas gestionadas por el Ayuntamiento. La existencia de estos dos registros permite asociar a cada recurso habitacional (vivienda social, vivienda protegida, ayuda...), la lista de demandantes que, por sus características, son compatibles con el recurso (nivel de ingresos, número de personas en la unidad familiar, necesidad de acompañamiento social, diversidad funcional...).

La creación del registro de oferta de recursos habitacionales único constituye una potente herramienta que debe permitir una gestión unificada de los recursos habitacionales no sólo del Ayuntamiento, sino también de las empresas públicas e incluso la propia Generalitat Valenciana, en caso de que se llegase a un acuerdo en este sentido, para el beneficio de la ciudadanía que se encontraría con una ventanilla única y una gestión transparente de los recursos.

Junto con los registros de demanda y oferta, se elaborará un procedimiento de baremación y adjudicación, con el apoyo de los agentes concernidos, para una **adjudicación transparente, eficiente, consensuada y no discriminatoria** de los recursos habitacionales.

A ello, se añade la creación de un **sistema de gestión compartida** de los recursos, que facilitará la coordinación entre Concejalías, en el respecto de las competencias respectivas.

Al tiempo de tratarse de una propuesta integral, el funcionamiento propuesto en la presente Estrategia, no puede ser más que el punto de partida en la **elaboración colectiva del funcionamiento operacional**. En efecto, se trata de una propuesta con una importante componente participativa y de elaboración colectiva, que viene asociada a un proceso de elaboración colectiva, que está operativo inmediatamente⁵¹, y forma parte íntegra de esta propuesta.

La propuesta busca el encaje con la nueva *Ley por la Función Social de la Vivienda*, y quiere aprovechar el momento de oportunidad creada por la publicación de la Ley, que facilita la introducción de reformas más importantes.

Procedimiento de tramitación inclusiva de las demandas, gestión coordinada y atribución consensuada de los recursos

La Concejalía de Vivienda se encuentra a caballo entre las Concejalías de Urbanismo y Servicios Sociales. Habiendo primado durante muchos años la atención al continente (la vivienda) sobre las personas que viven en ella, la adscripción “natural” de Vivienda fue al área de urbanismo - no hay que olvidar que, en las políticas de vivienda protegida, primaba durante muchos años el enfoque de política económica y empleo sobre las políticas de acceso a un hogar, y estos orígenes sin lugar a duda siguen presentes en la concepción común de la vivienda protegida en España⁵².

En los últimos años, distintos municipios optaron por adscribir Vivienda al área de Servicios Sociales en vez de Urbanismo, marcando de este modo un cambio de perspectiva. Pero este cambio hizo a su vez surgir el temor de ver reducido el rol de la Concejalía de Vivienda a la atención a los hogares en proceso de exclusión social.

Las competencias del Servicio de Vivienda no se limitan de toda evidencia a la atención exclusiva a los hogares en proceso de exclusión habitacional. Vivienda tiene que dar servicio igualmente a la población con ingresos moderados, que no tienen necesidad de acompañamiento, ni acudirían a Servicios Sociales. pero tampoco tienen un acceso fácil al mercado de vivienda

⁵¹ Ver www.abierta.redexperta.org

⁵² Por ejemplo, el nivel de ingresos hasta el cual se puede acceder a una vivienda de protección suele superar con creces la mediana de ingresos de la población y permite el acceso a las viviendas subvencionadas, a personas o hogares que no tienen ningún tipo de dificultad de acceso al mercado privado. Esto puede tener sentido desde una perspectiva de política de empleo, pero es más difícil de defender desde el punto de vista de la política de vivienda.

privado, porque alojarse convenientemente les supone más de un tercio de sus ingresos, o – si tienen vivienda en propiedad y sin hipoteca – carecen de medios para adecuar su vivienda a unas condiciones mínimas de habitabilidad. Asimismo, Vivienda puede ofrecer servicios a toda la población, como es el caso en la promoción de la rehabilitación y regeneración urbana, por ejemplo, o como proveedor de información.

Por lo tanto, cabe clarificar el reparto de competencias entre las Concejalías de vivienda y de Servicios Sociales, para determinar hacia dónde tendrá que ir el esfuerzo de cada una, y evitar la asimilación o confusión entre los servicios prestados, que genera duplicidades e ineficiencias.

Una primera posibilidad consiste en delimitar las actuaciones en vivienda y las actuaciones en vivienda asistencial, competencias las primeras de la Concejalía de Vivienda, y las segundas de la Concejalía de Bienestar Social del Ayuntamiento. Desde esta óptica, cada Concejalía gestiona su propio cupo de viviendas y ayudas, y aplica sus propios criterios de baremación y adjudicación.

Esta óptica presume que es posible y operacional separar las personas demandantes de vivienda en dos categorías, en línea con las competencias respectivas de las dos Concejalías. Simplificando, hubiera, por una parte, las personas y hogares con ingresos insuficientes para la satisfacción de sus necesidades de vivienda, sin necesidad de acompañamiento. Por otra parte, las personas y hogares que, además del acceso a una vivienda, precisan de un acompañamiento.

Este tipo de gestión autónoma se corresponde con lo que es -en teoría- el funcionamiento actual de los servicios de Vivienda y Bienestar social en el Ayuntamiento de València. Sin embargo, en los encuentros y sesiones de trabajo con las y los técnicos de ambos servicios, quedó claro que, en su práctica diaria, la realidad era muy diferente. Por lo menos en la situación actual, no hay una separación clara entre dos perfiles de demanda y los servicios están obligados a una estrecha colaboración, aprovechando principalmente los cauces informales en ausencia de un procedimiento de colaboración formal. A título de ejemplo, las ayudas al alquiler de la Concejalía de Vivienda, habían recaído en su gran mayoría en hogares del ámbito de competencias de Servicios Sociales, y su adjudicación supuso un gran esfuerzo de colaboración entre ambos servicios.

Asimismo, quedó en evidencia que, en la práctica, ni siquiera era factible la creación de un registro de demandantes del Servicio de Vivienda, sin que en él se inscriban también todas las personas y hogares competencia de Bienestar social. En particular en el contexto de un alto nivel de demanda y unos recursos muy limitados, parecía por lo tanto imposible mantener una separación entre los dos tipos de demanda.

Por otra parte, sin embargo, la adjudicación exclusivamente por criterios de ingresos de todas las viviendas municipales tampoco es deseable. Es preciso tomar en cuenta, además de los criterios individuales, unos criterios sociales, mínimamente para evitar que la solución de una serie de problemas individuales termine por generar un problema social, como en el caso de la generación de guetos, pero también, a menor escala, cuando se generan problemas de convivencia que se hubieran podido evitar.

Por lo tanto, la actuación de vivienda no se puede limitar a atender en exclusiva las personas y hogares en proceso de exclusión habitacional, aunque, en la situación actual, se justifique que la mayor parte de los medios del Servicio de Vivienda se destinen a este fin.

Una vez descartada la viabilidad de la propuesta inicial de una gestión autónoma de cupos de vivienda por ambas Concejalías, se trabajó, en colaboración con los técnicos de ambas Concejalías, en un modelo alternativo.

Este modelo tenía que ofrecer un mayor nivel de integración, pero debía salvaguardar al mismo tiempo claramente las competencias y especificidades de ambas Concejalías, o incluso clarificar la separación de competencias, que la actual situación tendía a borrarse.

Una gestión conjunta de la oferta de viviendas y ayudas de la ciudad, con unos criterios de adjudicación consensuados y desde una plataforma de coordinación creada al efecto, se cristalizó como mejor solución.

La propuesta elaborada presenta importantes ventajas con respecto a la situación actual:

- Facilidad para la ciudadanía. Ofrece a la ciudadanía un acceso directo al conjunto de recursos habitacionales municipales, desde una única entrada. Cabe incluso la posibilidad de extender el acceso a recursos no municipales, por lo menos a nivel informativo. En la práctica, significa que las personas o hogares se inscriben en un único registro, y queden asegurados que tendrán acceso, a partir de allí, a todos los recursos habitacionales que les puede ofrecer el Ayuntamiento en función de su situación.
- Buen gobierno. Asegura una gestión transparente y objetiva en la adjudicación de los recursos, asegurando el respeto de los principios del buen gobierno.
- Gestión eficiente de los recursos. Permite optimizar el uso de los recursos escasos, tomando en cuenta un conjunto de criterios que incluyen criterios propios a ambas Concejalías.
- Mejora del funcionamiento organizativo. Ofrece la oportunidad de separar con claridad las competencias de las Concejalías.
- Inclusión de otros recursos habitacionales. Facilita la inclusión progresiva de otros recursos habitacionales, municipales o no, en el procedimiento. Esta inclusión se puede hacer de un modo rápido, sin exigir grandes cambios organizativos, ni suponer un gasto extraordinario, porque no es necesario el cambio de titularidad o afectación, y se preserva la sostenibilidad económica del recurso.
- Participación. El procedimiento de elaboración colectiva de los criterios de adjudicación no se limita a la mera participación, sino busca el aprovechamiento del conocimiento experto difuso. El procedimiento de “Red experta abierta” está descrito con detalle en anexo.
- Innovación en la gestión de los recursos habitacionales.

Definición de la demanda prioritaria en un contexto de escasez de medios

Con la *Ley por la Función Social de la Vivienda*, la vivienda se erige en un servicio público, aparentado a la educación o la salud.

Sin embargo, subsiste una diferencia fundamental: en salud o en educación, los poderes públicos disponen de unos medios suficientes para poder asegurar el servicio al conjunto de la población. En vivienda, la situación es muy diferente: en la actualidad, los recursos públicos disponibles en materia de vivienda no permiten garantizar de manera directa el servicio ni siquiera a la población en mayor riesgo de exclusión habitacional. El día a día de los técnicos de Bienestar Social y Vivienda, pero también el día a día de la PAH, de las asociaciones de vecinos y vecinas, etc., lo confirma⁵³. En consecuencia, la satisfacción de las necesidades habitacionales de la gran mayoría de la población dependerá de la iniciativa privada en el mercado libre.

Esta situación puede cambiar con el tiempo, y existen ciudades dónde es muy distinta, como por ejemplo en Viena o Copenhague. Sin embargo, en la ciudad de València, el camino hacia una menor dependencia del mercado privado será más largo que los años que pueda abarcar un Plan Estratégico de Vivienda.

Mientras, es preciso atender con los medios disponibles el considerable número de hogares de la ciudad de València, que carecen de medios para poder satisfacer sus necesidades habitacionales en el mercado libre, y se encuentran en diferentes niveles de exclusión habitacional. Incluso a medio plazo, y aunque crezcan de manera importante los medios que el Ayuntamiento dedique a la vivienda, es poco probable que la administración llegue a satisfacer más que las necesidades habitacionales más urgentes.

Sin embargo, esto no significa que todos los medios tengan que ir con exclusividad a los hogares con mayor necesidad, pero implica que una mayor parte de la inversión pública en vivienda tenga que destinarse a los hogares con menos recursos

Igualdad en el acceso a los recursos habitacionales y ayudas públicas

Los poderes públicos tienen que promover la igualdad e impedir la discriminación. La promoción de la igualdad aparece en el Artículo 9.2 de la Constitución:

*Corresponde a los poderes públicos promover las condiciones para que la libertad y la **igualdad** del individuo y de los grupos en que se integra sean reales y efectivas; remover los obstáculos que impidan o dificulten su plenitud y facilitar la participación de todos los ciudadanos en la vida política, económica, cultural y social.*

⁵³ Ver resúmenes de los encuentros en la primera parte del documento.

Igualmente, se menciona el papel de los servicios públicos con respecto a la igualdad en el Acuerdo de Gobierno de la Nau:

*Los servicios públicos tienen que ocupar un papel protagonista para conseguir la transformación de nuestra ciudad, al mismo tiempo que tienen que ser la base de la **igualdad social** y administrar eficientemente los recursos de los contribuyentes. [...]*

Asimismo, el Art. 8.1. del Código del buen gobierno de la Comunitat Valenciana menciona el deber de los poderes públicos de impedir las actuaciones que puedan producir discriminación:

Las personas incluidas en el ámbito de aplicación de este Código impedirán cualquier actuación que pueda producir discriminación por razón de nacimiento, raza, etnia, sexo, religión, lengua, opinión, orientación sexual o identidad de género o por cualquier otra circunstancia personal, política o social.

Por último, la *Ley por la Función Social de la Vivienda*, incorpora un título, el título VI específicamente dedicado a la garantía de la igualdad y la no discriminación en el acceso a la vivienda.

En este sentido, la Estrategia 1 incluye varias acciones que promocionan la igualdad y la no discriminación en el acceso a los recursos habitacionales:

- procedimiento de adjudicación objetivo y transparente
- procedimiento de baremación que toma en cuenta, de manera equilibrada, la diversidad de las circunstancias que se dan en los hogares
- procedimiento de ponderación que asegura que se pueden comparar los hogares de tamaño y tipo distintos
- Procedimiento de ajuste de los ingresos, en el caso de comparar hogares con o sin cargas por vivienda (hipoteca o alquiler)
- procedimiento de publicidad activa y pasiva para asegurar que el mayor número posible de hogares con derecho a ayudas públicas tengan un acceso efectivo a estas ayudas

Por todo lo anterior, los objetivos y acciones que conforman la presente estrategia, son los siguientes:

OBJETIVOS	ACCIONES
Objetivo 1.1. Crear una Comisión Municipal de Vivienda	Acción 1.1.1. Diseñar el funcionamiento de la Comisión Municipal de Vivienda Acción 1.1.2. Aprobar por el órgano competente la creación de la Comisión Municipal de Vivienda
Objetivo 1.2. Crear el registro permanente de demandantes de vivienda asequible	Acción 1.2.1. Diseñar el Registro municipal de demandantes de vivienda asequible Acción 1.2.2. Constituir el Registro municipal de demandantes de vivienda asequible Acción 1.2.3. Crear el formulario unificado de solicitud de inscripción en el Registro municipal de demandantes de vivienda Acción 1.2.4. Definir los procedimientos de publicidad activa para alcanzar la inscripción del mayor número de personas y hogares con derecho en el Registro Acción 1.2.5. Realizar la explotación estadística de los datos del Registro de demandantes
Objetivo 1.3. Articular los procedimientos de adjudicación de viviendas y ayudas	Acción 1.3.1. Diseñar el registro municipal de oferta de recursos habitacionales Acción 1.3.2. Elaboración de los procedimientos de baremación y adjudicación Acción 1.3.3. Definir los criterios de baremación que garantizan la igualdad y evitan la discriminación de los hogares por su tamaño, composición o régimen de tenencia Acción 1.3.4. Definir las características individuales y colectivas incluidas en el proceso de baremación, así como su puntuación relativa Acción 1.3.5. Regular los procedimientos de baremación y adjudicación de los recursos habitacionales del Registro de oferta Acción 1.3.6. Habilitar el registro de oferta como fuente de información sobre viviendas asequibles y ayudas no gestionadas por el Ayuntamiento
Objetivo 1.4. Establecer los procedimientos de atención a las personas usuarias y las viviendas del parque municipal	Acción 1.4.1. Definir un sistema de gestión sostenible de las viviendas en uso bajo la responsabilidad del Ayuntamiento Acción 1.4.2. Adecuar los sistemas de precios de alquiler a la situación económica de las familias Acción 1.4.3. Establecer protocolos de coordinación para definir las necesidades de acompañamiento de unidades de convivencia de atención preferente Acción 1.4.4. Diseñar los itinerarios y criterios de rotación del parque gestionado por el Ayuntamiento de Valencia Acción 1.4.5. Planificar los procedimientos de atención y resolución de reclamaciones de las personas usuarias del parque público de vivienda Acción 1.4.6. Implementar los procedimientos de inspección y prevención de infracciones en el parque público de vivienda Acción 1.4.7. Constituir Juntas administradoras en todas las comunidades de usuarios y usuarias del parque público en alquiler

OBJETIVO 1.1. CREAR UNA COMISIÓN MUNICIPAL DE VIVIENDA

La coordinación entre las Concejalías de Vivienda y Servicios Sociales del Ayuntamiento de València puede hacerse a distintos niveles de integración. En la práctica, sin embargo, resulta imposible – conforme dicen los propios técnicos del Ayuntamiento – separar las personas u hogares demandantes de vivienda en dos perfiles suficientemente diferenciadas, para dirigirlos de manera exclusiva a un servicio u otro.

Asimismo, resulta impensable que un registro de demandantes de vivienda no permita la inscripción de las personas u hogares con necesidades de vivienda, que precisan también de un acompañamiento, con lo que el registro necesariamente incluirá demandantes de ambos perfiles.

Por estas razones, se ha optado para un modelo de Gestión conjunta de la oferta de viviendas y ayudas del Ayuntamiento por parte de las Concejalías de Vivienda y Bienestar Social.

Acción 1.1.1. Diseñar el funcionamiento de la Comisión Municipal de Vivienda

Para garantizar una suficiente neutralidad y equilibrio en la gestión, se crea una Comisión Municipal de Vivienda. La Comisión estará compuesta por los Servicios competentes en materia de vivienda y en particular, pero no exclusivamente, los servicios de Vivienda y Servicios Sociales, así como, en su caso, la empresa municipal AUMSA.

Asimismo, se contemplará la participación de la Administración autonómica y de entidades del tercer sector en la Comisión (ver [Acción 5.2.1](#) – Determinar la modalidad de participación del tercer sector en la Comisión Municipal de Vivienda –, en página 311).⁵⁴

Desde la Comisión se impulsará la definición y creación del registro de demandantes (Objetivo 1.2), el registro de oferta (o registro de recursos habitacionales), el procedimiento de baremación y adjudicación (Objetivo 1.3), y el sistema de gestión (Objetivo 1.4).

La función de la Comisión Municipal de Vivienda incluye asimismo la supervisión del funcionamiento de los registros de demandantes y de recursos habitacionales, así como del proceso de adjudicación y la gestión de los recursos en uso.

La Comisión tendrá que posicionarse sobre cuestiones fundamentales. Por ejemplo, para la demanda con necesidad múltiple, tradicionalmente atendida por la Concejalía de Servicios

⁵⁴ Modificación introducida por Acuerdo Plenario de 21 de diciembre de 2017.

Sociales, se deberá decidir si se adoptar una visión de "*Housing First*" en un sentido amplio, es decir no limitado a las personas sin hogar. Desde esta óptica, se ofrece el acceso a una vivienda en prioridad, como elemento facilitador de la consecución de otros objetivos de integración⁵⁵. Desde una óptica inversa, la adjudicación de vivienda va condicionada a la consecución anterior de otros objetivos de integración. Los criterios actuales de Servicios Sociales parecen adoptar en mayor medida esta segunda óptica. De modo similar, tendrá que posicionarse sobre la distribución de los recursos entre demanda prioritaria y la que lo es menos.

En todo caso, es preciso una definición pormenorizada de las funciones y responsabilidades de cada servicio en la Comisión Municipal de Vivienda. En particular, para asegurar un buen funcionamiento de la Comisión, se considera crucial la creación de un protocolo muy claro entre los servicios de Servicios Sociales y Vivienda.

Acción 1.1.2. Aprobar por el órgano competente la creación de la Comisión Municipal de Vivienda

La creación de la Comisión Municipal de Vivienda se realizará por acuerdo plenario en el que se fijarán sus funciones, composición y régimen de funcionamiento de la misma.

En su composición participarán, como mínimo, representantes de Vivienda, Urbanismo e Inserción Socio-laboral.⁵⁶

⁵⁵ Existe un acuerdo entre el Ayuntamiento y la Generalitat para poner en marcha el programa en València, aunque sea en un sentido más restrictivo, limitado a personas sin hogar, conforme a una nota de prensa del 26/04/2016 publicada por la Vicepresidencia y Conselleria de Igualdad y Políticas Inclusivas: [La Generalitat y el Ayuntamiento de València pondrán en marcha el programa Housing First para personas sin hogar](#).

⁵⁶ Modificación introducida por Acuerdo Plenario de 21 de diciembre de 2017.

OBJETIVO 1.2. CREAR EL REGISTRO PERMANENTE DE DEMANDANTES DE VIVIENDA ASEQUIBLE

El registro público de demandantes de vivienda se constituye como el instrumento fundamental para realizar una gestión adecuada de la atención a las personas solicitantes de vivienda, y, por ende, determina la capacidad real de garantizar el derecho a una vivienda digna y adecuada.⁵⁷ Con la aplicación y desarrollo de estos registros, se ha observado su utilidad más allá de la mera ordenación de los procedimientos de adjudicación de las personas inscritas, como herramientas de prevención de fraude y fuentes de información estadística.

Acción 1.2.1. Diseñar el Registro municipal de demandantes de vivienda asequible

El **Registro municipal de demandantes de vivienda asequible** es el instrumento que centraliza la atención al conjunto de la demanda de personas y hogares cuya situación personal les impide poder disfrutar de una vivienda asequible, digna y adecuada. Incluirá tanto los hogares que acuden a los servicios sociales, como las personas con necesidad de vivienda y sin necesidad de acompañamiento.

Este registro deberá fusionar los distintos registros existentes, y en particular el Registro de Demandantes de Alquiler Social creado en 2016, y el Registro Municipal de Demandantes de Viviendas de Protección Pública.

El diseño del registro será impulsado y supervisado desde la Comisión Municipal de Vivienda. El registro será único, lo que no excluye la posibilidad que pueda haber cupos de viviendas y ayudas reservados a distintos perfiles de demandantes.

Según la *Ley por la Función Social de la Vivienda*⁵⁸, la inscripción en el registro de demandantes es un requisito para poder hacer efectivo el derecho a una vivienda.

⁵⁷ La importancia de estos Registros se generaliza con el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el *Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012*, que los definía como aquellos “sistemas de inscripción obligatoria de los demandantes de viviendas acogidas a este Real Decreto, sea en propiedad o en alquiler, que garanticen la adjudicación de las viviendas protegidas según los principios de igualdad, concurrencia y publicidad, bajo control de la administración pública”. Tal era la importancia estratégica de su implantación, que el *Plan 2009-2012* consignaba ayudas económicas con cargo a la financiación estatal.

En el caso de la Comunitat Valenciana, la normativa estatal permitió constituir el Registro de Demandantes de Vivienda Protegida, mediante orden de 18 de diciembre de 2009. http://www.dogv.gva.es/datos/2009/12/28/pdf/2009_14747.pdf

⁵⁸ *Ley 2/2017, de 3 de febrero, de la Generalitat, por la Función Social de la Vivienda de la Comunitat Valenciana*, Art.2.2, 2º.

Asimismo, el registro de demandantes de la ciudad de València habrá de coordinarse con el registro de demandantes de la Generalitat, conforme al Artículo 11.3. párrafo 3º de la *Ley por la Función Social de la Vivienda*:

*"Los ayuntamientos podrán disponer también de sus correspondientes registros de demandantes, sean de naturaleza temporal o permanente, que habrán de coordinarse con el registro de demandantes de la Generalitat."*⁵⁹

Para cada persona o hogar inscrito en el registro, se indica con claridad el tipo de recurso que es de su interés (vivienda social, vivienda vacía movilizada, vivienda de protección en alquiler o en venta, alojamiento dotacional, etc.). De este modo, se puede diferenciar con claridad la relación de demandantes de vivienda interesados en cada tipo de recurso, conforme al Artículo 11.3 de la *Ley por la Función Social de la Vivienda*.

Sin embargo, la creación de un registro único ofrece a cada hogar o persona la posibilidad de optar simultáneamente a más de un recurso, optimizando de este modo sus posibilidades de acceder a uno de ellos, al tiempo que elimina la necesidad de inscribirse en distintos registros de demanda (Ayuntamiento, AUMSA, Generalitat, etc.).

Igualmente, el Registro debe tener previsto que, de manera automática y a partir de la información recogida, se identifiquen las personas y unidades de convivencia inscritas conforme cumplan uno de los dos siguientes parámetros:

- Por un lado, aquellas personas o unidades de convivencia que el artículo 2.2. de la *Ley por la Función Social de la Vivienda* define como aquellos a las que las administraciones públicas deben garantizar el derecho a una vivienda asequible, digna y adecuada.

Dichas personas deberán acceder con carácter preferente a todos los recursos habitacionales o de ayudas de alquiler disponibles, en el momento en que la planificación y programación autonómica en materia de vivienda precise el reparto de obligaciones entre las administraciones para hacer efectivo el derecho a la vivienda.

- Por otro lado, aquellas personas o unidades de convivencia que cumplan con los requisitos establecidos por el Ayuntamiento, y que no están incluidos en el apartado anterior.

De este modo, el Registro ofrecerá la posibilidad de tener establecidas de manera permanente el número de personas que constituyen la demanda prioritaria, así como evaluar las expectativas de solicitudes de ayudas al alquiler que se pueden dar en las convocatorias que se realicen.

⁵⁹ *Ley 2/2017, de 3 de febrero, de la Generalitat, por la Función Social de la Vivienda de la Comunitat Valenciana*, Art. 11.3., párrafo 3º.

El Registro de demandantes deberá contener toda la información necesaria para el correcto funcionamiento del procedimiento de adjudicación, y en particular, para la diferenciación entre perfiles de demanda en función de los requisitos de los recursos habitacionales. De este modo, la información contenida en el Registro deberá permitir la extracción automática de una lista de demandantes cuyo perfil se ajusta a las características y requisitos de un determinado recurso habitacional, como, por ejemplo, la lista de hogares cuyo número de miembros se ajusta al número de habitaciones de una vivienda social, la lista de hogares con necesidad de una vivienda adaptada a personas con diversidad funcional o mayores, la lista de hogares con necesidad de una ayuda al alquiler, etc. Por esta razón, el diseño final del Registro de demandantes deberá ajustarse al funcionamiento del procedimiento de adjudicación (ver Acción 1.3.2 en la página 209) y tomar en cuenta la propuesta recabada mediante el procedimiento de elaboración colectiva, así como coordinarse con el diseño del Registro de oferta (ver Acción 1.3.1 en la página 207).

El Registro de demandantes será igualmente una fuente de información esencial para la planificación y el seguimiento de las acciones destinadas a ofrecer soluciones habitacionales a los hogares de la ciudad de València. Por lo tanto, su diseño deberá facilitar la explotación estadística de los datos, conforme a lo previsto en la Acción 1.2.5 (página 204).

Acción 1.2.2. Constituir el Registro municipal de demandantes de vivienda asequible

Para una correcta atención y gestión de los colectivos con necesidad de vivienda, se deben establecer las bases para la regulación del Registro de demandantes, unificando el procedimiento de inscripción de las personas y unidades de convivencia solicitantes.

En consecuencia, se constituirá el Registro diseñado en la Acción precedente.

Acción 1.2.3. Crear el formulario unificado de solicitud de inscripción en el Registro municipal de demandantes de vivienda

En consonancia con los requisitos que han de cumplir los solicitantes de vivienda asequible, se requiere habilitar el formulario correspondiente.

El formulario debe incluir todas aquellas características que permitan una correcta adecuación entre la demanda y los requisitos habitacionales disponibles.

Como regla general, se establece que toda persona o unidades de convivencia que tengan dificultades para cumplimentar la solicitud de demanda de vivienda, especialmente por falta de

normalización documental para acreditar su situación familiar, económica o laboral, deberá derivarse a Servicios Sociales.

Acción 1.2.4. Definir los procedimientos de publicidad activa para alcanzar la inscripción del mayor número de personas y hogares con derecho en el Registro

El hecho de quedar informado o no sobre su derecho es un elemento discriminatorio importante en el acceso a las ayudas y adjudicaciones. Las personas y los hogares no tienen todos la misma probabilidad de quedar informado sobre posibles ayudas, y tampoco tienen la misma capacidad de solicitar activamente una ayuda. Esta situación es particularmente presente en las convocatorias, en las que el límite temporal restringe aún más el número de personas que se enteren de la existencia de la convocatoria.

Por lo tanto, es preciso la definición de mecanismos de promoción activa de la inscripción en el del Registro de demandantes, para conseguir la inscripción del máximo de personas con derecho a la atención de los poderes públicos en materia de vivienda.

Acción 1.2.5. Realizar la explotación estadística de los datos del Registro de demandantes

La explotación estadística de los datos del Registro de demandantes permitirá disponer de información actualizada y detallada sobre la situación y evolución de las necesidades habitacionales de los hogares de la ciudad de València.

Por esta razón, se realizará periódicamente un informe estadístico a partir de los datos del Registro, que incluirá el número de inscritos en el registro, el número de altas y bajas, los hogares demandantes que han sido adjudicatarios de recursos, el tiempo medio de permanencia en el registro, y cualquier otro dato que se considere útil. Los datos se desglosarán por los distintos perfiles de demandantes, y en particular por las características de los hogares que se tomen en cuenta en el procedimiento de baremación previsto por la Acción 1.3.2. Igualmente, se desglosarán por variables geográficas, como los distritos y barrios de la ciudad.

En particular en los primeros años de funcionamiento del Registro, será preciso tener en consideración el crecimiento del número de demandantes consecuencia de la creciente notoriedad del Registro y de los procedimientos de promoción activa (Acción 1.2.4). Por ello, el

análisis deberá proponer, en la medida de lo posible, una estimación de la parte de la evolución de la demanda atribuible a estos factores⁶⁰.

Los resultados del análisis estadístico del Registro permitirán una planificación cuantitativa de los objetivos de la Estrategia 3, ajustada a las necesidades reales en cada momento. El conocimiento detallado de la situación de demanda servirá de esta manera para concretar periódicamente una demanda normativamente exigible, cuantificable y evaluable que necesariamente habrá de ser satisfecha.

Asimismo, los datos permitirán la planificación cuantitativa de las ayudas al alquiler (ver Objetivo 2.5). Por último, ofrecerán un soporte cuantitativo para la evaluación periódica de la calidad del sistema de baremación previsto en la Acción 1.3.2.

Por otra parte, los resultados del análisis facultarán al Ayuntamiento ofrecer a la ciudadanía una visión fidedigna de la situación y la evolución del acceso a la vivienda en la ciudad de València, por ejemplo, por medio de su publicación en el portal de vivienda del Ayuntamiento (ver Acción 5.1.2). Igualmente, los resultados formarán parte de la información de seguimiento del grado de ejecución del Plan Estratégico (Acción 6.1.2).

⁶⁰ Esta estimación se podrá apoyar en datos de fuentes externas y en preguntas específicas incluidas a este fin en formulario de inscripción (como por ejemplo el tiempo que lleva el hogar en la situación de necesidad con anterioridad a su inscripción en el Registro).

OBJETIVO 1.3. ARTICULAR LOS PROCEDIMIENTOS DE ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS Y AYUDAS

El procedimiento de adjudicación de viviendas de gestión pública y ayudas será el instrumento que concilia la demanda registrada, con los recursos registrados en el Registro de oferta.

A partir de las acciones incluidos en el presente objetivo, se elaborarán las características detalladas y el funcionamiento operativo de este procedimiento.

El procedimiento se pondrá en aplicación cada vez que un recurso o conjunto de recursos habitacionales esté disponible para su adjudicación o concesión, como, por ejemplo, una vivienda social patrimonial, una promoción de viviendas protegidas o una convocatoria de ayudas al alquiler. El procedimiento incluye:

- la extracción de la lista de demandas que, por sus características, son compatibles con el recurso (en función de variables como el nivel de ingresos, el número de personas en la unidad familiar, la necesidad de acompañamiento social, la diversidad funcional, etc.),
- la baremación equitativa y transparente de estas demandas, y
- la adjudicación o concesión del recurso.

En un primer tiempo, es posible que el nuevo procedimiento tenga que coexistir con los dos procedimientos de adjudicación de las viviendas que existen en la actualidad:

- En materia de viviendas de alquiler social, esto es, las integrantes del patrimonio municipal, la mayoría se encuentran gestionadas por la Concejalía de Bienestar Social y atienden a colectivos previstos en el *II Plan de Servicios Sociales para la Inclusión Social 2014-2017*.⁶¹
- Las adjudicaciones de las viviendas promovidas por AUMSA en régimen de alquiler o en alquiler con opción a compra se rigen por su normativa interna⁶².

Sin embargo, el objetivo es de disponer de un único procedimiento de baremación y adjudicación.

⁶¹ Ver página 226 para una descripción detallada del *II Plan de Servicios Sociales para la Inclusión Social 2014-2017*.

⁶² Normativa para la adjudicación de viviendas de protección pública, en régimen de arrendamiento y arrendamiento con opción a compra, promovidas por AUMSA, en la ciudad de València.

<http://www.aumsa.es/ofertaviviendas/alquiler/pdfs/Reglamentoviviendas%202013.pdf>

Acción 1.3.1. Diseñar el Registro municipal de oferta de recursos habitacionales

La Comisión Municipal de Vivienda impulsará la creación de un **Registro de oferta** común, de gestión municipal, en conformidad con la *Ley por la Función Social de la Vivienda*⁶³.

El Registro de oferta se creará con el objetivo de centralizar el **conjunto de recursos habitacionales** de los que dispone la ciudad de Valencia⁶⁴.

- En un primer tiempo, incluirá las viviendas de las Concejalías de Servicios Sociales, Patrimonio y Vivienda.
- Se negociará la inclusión progresiva de todas las viviendas dependiendo de otros servicios o entidades del Ayuntamiento, como AUMSA.
- Se negociará la posibilidad de poder incluir igualmente las viviendas públicas perteneciendo a otras administraciones o entidades, y situadas en el término municipal de València (Plan Cabanyal, EIGE, Generalitat).
- Se incluirán las futuras promociones de vivienda protegida.
- Asimismo, se incluirán los recursos subsidiarios, y en particular las ayudas al alquiler. Para ello, cabe asegurar la compatibilidad del régimen de convocatoria de las futuras subvenciones al alquiler con el funcionamiento del Registro permanente de demandantes (ver el Objetivo 1.2) y el Procedimiento de adjudicación de recursos habitacionales (ver el presente Objetivo).
- Se incluirán las viviendas privadas puestas a disposición de la administración para su gestión (viviendas cedidas por entidades financieras, viviendas captadas en un programa de movilización de vivienda vacía, etc.).
- Por último, se incluirán los espacios habitacionales que no tienen la consideración de vivienda (como, por ejemplo, los alojamientos dotacionales previstos en la Acción 3.5.1).

La inclusión de las viviendas o recursos en el registro **no requiere la modificación de la adscripción de las viviendas o recursos** a un determinado servicio, con vistas a facilitar la rápida inclusión de la mayor parte de los recursos municipales. Tampoco requiere la propiedad de las viviendas, para permitir la inclusión de viviendas ajenas al patrimonio municipal. En estos casos, se firma un acuerdo que cede a la Comisión Municipal de Vivienda la capacidad de gestión del recurso y define las condiciones de su mantenimiento. A efectos prácticos, la cesión de las viviendas para su inclusión en el procedimiento de adjudicación municipal es una generalización

⁶³ Ver Art. 8.1 de esta Ley: “En particular, los municipios y demás entidades de derecho público podrán crear y gestionar los registros municipales de oferta y de demanda de viviendas de protección pública, en los términos señalados en los artículos siguientes, debiendo coordinar en todo caso su actuación en esta esfera con la Conselleria competente en materia de vivienda.”

⁶⁴ El registro incluye tanto los recursos disponibles para su adjudicación, como los recursos actualmente en uso (por ejemplo, las viviendas sociales alquiladas), y los recursos cuya situación actual no permite su uso (por ejemplo, las viviendas patrimoniales con necesidad de rehabilitación).

Quedan excluidos del registro los recursos habitacionales cedidas a entidades del tercer sector (como los organismos sin ánimo de lucro, o las cooperativas de vivienda contempladas en las Acciones 3.5.2 y 3.5.3 de este Plan), para mantener la opción de poner en práctica propuestas alternativas y que aprovechan la capacidad de organización del tercer sector. Sin embargo, será preciso justificar, en cada caso, que la cesión de los recursos no suponga un mayor coste para la Administración que su gestión directa, y que encaje con una visión global de uso equitativo y transparente de los recursos habitacionales municipales.

del funcionamiento de un programa de movilización de viviendas desocupadas⁶⁵. En estos programas, se prevé la inclusión de las viviendas captadas en la oferta municipal, en base a la delegación de facultades realizada mediante contrato entre la administración y el propietario o la propietaria. La generalización de este funcionamiento permite asegurar, por una parte, que el registro de oferta y el procedimiento de adjudicación se puedan poner en marcha con independencia de la modificación de la adscripción de los recursos municipales. Por otra parte, la modalidad de cesión facilitará la inclusión en el registro de oferta municipal de los recursos de AUMSA, la Generalitat Valenciana u otros organismos, en particular si viene asociado a un sistema de gestión que asegure la sostenibilidad económica de las viviendas cedidas, en conformidad con el sistema de gestión definido en la Acción 1.4.1⁶⁶.

La inclusión de las **ayudas al alquiler** en el Registro de oferta es consecuencia lógica de su consideración como recurso subsidiario, y busca la promoción de una distribución equitativa, eficiente y transparente del conjunto de recursos habitacionales a disposición del Ayuntamiento. De este modo, la convocatoria de ayudas al alquiler se incluye en el procedimiento general y se considera a efectos prácticos como la puesta a disposición de un recurso complementario, que permite ofrecer una solución habitacional a los hogares inscritos en el registro de demandantes en el momento de finalización del plazo de la convocatoria, cuya situación este compatible con la concesión de una subvención del alquiler conforme a los requisitos de concesión de las subvenciones, y que presenten un mayor nivel de necesidad.

Para asegurar la **adecuación entre los distintos perfiles de la demanda, y las características de las viviendas** inscritas en el registro de oferta, se determinarán, para cada vivienda o conjunto de viviendas – y, en su caso, también para cada recurso habitacional, como las ayudas al alquiler –, unos requisitos que tienen que cumplir las demandas consideradas compatibles con esta vivienda o recurso habitacional.

- Por ejemplo, que las viviendas, según su **tamaño**, sólo pueden adjudicarse a personas o unidades de convivencia cuyo tamaño sea proporcional a la superficie o número de habitaciones disponibles en la vivienda.
- Otros ejemplos serían, que las **viviendas adaptadas** sólo se pueden adjudicar a personas con diversidad funcional o movilidad reducida; que determinadas viviendas estén reservadas para personas/hogares sin necesidad de un acompañamiento social o, al contrario, que determinadas viviendas incluyen un acompañamiento social; o que otras viviendas están reservadas para personas mayores, etc.
- Además, se pueden determinar requisitos para conjuntos de viviendas o recursos, para garantizar la **mezcla social** y asegurar el acceso de toda la población a los recursos –por ejemplo, que, en un bloque de viviendas, no puede haber más que un porcentaje

⁶⁵ Ver Objetivo 3.3 – Crear el programa de movilización de la vivienda deshabitada hacia el alquiler asequible – en página 273, ver igualmente los programas ya en funcionamiento en distintos municipios, y en particular en Euskadi, así como en Barcelona y Zaragoza.

⁶⁶ El sistema de gestión sostenible de las viviendas en uso bajo la responsabilidad del Ayuntamiento (ver página 217) se puede igualmente considerar una generalización del funcionamiento de los programas de movilización de viviendas vacías.

determinado de personas con necesidad de acompañamiento social, o de un determinado nivel de renta.

- La decisión sobre los requisitos asociados a una vivienda específica, y que limitan el acceso a esta vivienda específica a determinados perfiles de demanda, se deberá hacer en función de **criterios transparentes y consensuados**, y respetando a la vez criterios de igualdad, de necesidad y de sostenibilidad social.
- Este sistema pretende **reemplazar el sistema de reserva de cupos** de viviendas para determinados colectivos. Se considera que el sistema propuesto permite conseguir los mismos objetivos, pero ofrece una mayor eficiencia, equidad, flexibilidad y adaptación a la situación de la demanda.

Conforme al sistema propuesto, cuando se pone a disposición una vivienda u otro recurso habitacional (ayudas al alquiler...) para su adjudicación, se determina en primer lugar, a partir del conjunto de demandas registradas, el listado de demandas que cumplen los requisitos asociados al recurso. El establecimiento de este listado se realiza de manera automática, seleccionando todas las demandas con unas características compatibles con los requisitos del recurso habitacional.

Los requisitos están definidos en la ficha de la vivienda o el recurso habitacional, inscrito en el registro de oferta, en función de las características del recurso, el contexto urbano y social en que se inscribe, y las prioridades de la política de vivienda. Un sistema de estas características se utiliza por ejemplo en Quebec⁶⁷.

Acción 1.3.2. Elaborar los procedimientos de baremación y adjudicación

Se elabora un **procedimiento de baremación** automática de las demandas. La baremación se aplica sobre la lista de demandantes que cumplen los requisitos del recurso habitacional (ver acción anterior). En la baremación, se toman en cuenta, de manera automática:

- Los criterios de baremación que garantizan la igualdad y evitan la discriminación de los hogares por su tamaño, composición o régimen de tenencia, definidas en la Acción 1.3.3.
- Las características individuales y colectivas y su puntuación relativa, definidas en la Acción 1.3.4.

⁶⁷ [Procedimiento de adjudicación de una vivienda asequible en Quebec \(en francés\)](#)

El resultado del procedimiento es una **lista baremada de las demandas** inscritas en el registro de demandantes, y que cumplen los requisitos del recurso habitacional (por ejemplo, alojamiento de urgencia, vivienda para hogares sin necesidad de acompañamiento social, etc.).

La propuesta para un procedimiento de baremación se elabora con la implicación de las personas y entidades concernidas, mediante un procedimiento de **elaboración colectiva**. Para ello, en el Anexo 3 de este *Plan Estratégico de Vivienda* se presenta una metodología operativa de elaboración colectiva basada en el planteamiento de una Red Experta Abierta y se describe con detalle la herramienta operativa resultado de la aplicación de la metodología a este caso concreto⁶⁸. Deberán participar en la elaboración colectiva, como mínimo, los grupos del tercer sector que representan a hogares con dificultades de acceso a una vivienda adecuada, así como los agentes de la administración responsables de la aplicación práctica del procedimiento, aunque se recomienda que la participación se amplíe, en la medida de lo posible, al conjunto de personas y entidades concernidas.

La **calidad** del sistema de baremación se **evalúa periódicamente** a partir del análisis de su capacidad de distribución equitativa de los recursos habitacionales. Cabe destacar que se evalúa la calidad redistributiva del sistema de baremación, con independencia de la cantidad de medios disponibles, es decir, no se evalúa si se dispone de medios suficientes, sino solamente si los medios disponibles se adjudican de manera equitativa. Al igual que la elaboración del sistema de baremación, su evaluación periódica debería hacerse con la implicación de las personas y entidades concernidas. En todo caso, se tendrán en cuenta los resultados de la explotación estadística de los datos del registro de demandantes⁶⁹.

Además del procedimiento de baremación, se elabora un **procedimiento de adjudicación**:

- La propuesta de adjudicación definitiva se decide sobre la base de la lista baremada, por una **comisión de valoración** dependiendo de la Comisión Municipal de Vivienda.
- La comisión de valoración es mixta, e incluye a representantes de las Concejalías de Vivienda y Servicios Sociales, y, en caso de interés justificado, de otras Concejalías o entidades municipales. Asimismo, se valorará la posibilidad de incluir a representantes del tercer sector, a título de miembro de la comisión o como observador, conforme a las modalidades definidas en la Acción 5.2.1.
- Además de la baremación automática, se puede considerar necesario que haya también un margen subjetivo de decisión de la comisión de valoración, para permitir la consideración de criterios adicionales no contemplados en el sistema de baremación automática. En su caso, el funcionamiento y posible alcance de este margen deberá definirse con precisión y claridad, como parte íntegra del procedimiento de valoración

⁶⁸ Ver Anexo 3. Procedimiento operativo de elaboración colectiva de los procedimientos asociados a la Estrategia 1. Asimismo, la herramienta está accesible en www.abierta.redexperta.org.

⁶⁹ Ver Acción 1.2.5 en la página 204.

y adjudicación. En ningún caso, el margen puede resultar en una desvinculación de la baremación objetiva y automática, sino se considerará una desviación de esta baremación, dentro de unos límites establecidos⁷⁰. Además, en cada caso, la comisión de valoración tendrá que justificar los criterios que motivaron la desviación de la baremación automática. En cada evaluación periódica del sistema de baremación, se deberán analizar los casos de desviación, para incluir, en la medida de lo posible, los criterios que han motivado las desviaciones en el procedimiento objetivo.

Acción 1.3.3. Definir los criterios de baremación que garantizan la igualdad y evitan la discriminación de los hogares por su tamaño, composición o régimen de tenencia

Se definen los criterios de baremación que deben garantizar la igualdad y evitar la discriminación de los hogares por su tamaño, composición o régimen de tenencia en el proceso de baremación.

Estos criterios se aplicarán de manera automática en el proceso de baremación.

Esta acción se desarrollará de manera conjunta con la elaboración del procedimiento de baremación (Acción 1.3.2), en razón de la interdependencia de ambas acciones.

El **tamaño y composición** del hogar o la unidad de convivencia, tiene un impacto evidente sobre los gastos mínimos necesarios para acceder y mantenerse en una vivienda adecuada y digna. Estas variables se toman en cuenta de manera creciente en las convocatorias de ayudas y subvenciones. Sin embargo, los factores de corrección son múltiples, y en general no se aplican de manera unificada al conjunto de criterios que determinarán si un hogar puede o no tener acceso a algún tipo de ayuda o subvención por parte de las administraciones públicas.

De este modo, el Plan de Vivienda estatal 2013-2016 utiliza la **Escala de la OCDE modificada**⁷¹ para el cálculo de los límites de ingresos en función del tamaño y composición del hogar. La escala toma en cuenta las economías de escala que existen en un hogar -computando 1 para la primera persona y 0,5 para las siguientes personas de 14 años o más- y los costes diferentes en función de la edad -las personas menores de 14 años computan un 0,3.⁷²

⁷⁰ Una limitación en este sentido sería, por ejemplo, la restricción del margen de decisión de la Comisión de valoración a las tres demandas con mayor prioridad conforme a la baremación automática.

⁷¹ Más información en: [OCDE, Framework for statistics on the distribution of household income, consumption, and wealth](#) (accedido 17-09-2014), capítulo 8, "Framework for integrated analysis". Ver también www.ine.es, y en particular la información sobre Unidad de Consumo contenida en [esta página](#). Para una descripción en el contexto de las ayudas al alquiler, ver el informe del Observatorio Valenciano de la Vivienda, [Oferta, demanda y precios de las viviendas en alquiler en la Comunitat Valenciana](#), páginas 115-119.

⁷² Las ayudas al pago del alquiler 2016 y 2017 del Ayuntamiento de València utilizan esta misma escala, aunque lo llamen por su nombre

Para aplicar la escala OCDE modificada, u otra escala, cabe indicar todos los límites de ingresos y gastos no por hogar, sino por **Unidad de Consumo**. Un hogar unipersonal corresponde a una unidad de consumo. El número de Unidades de consumo de los hogares con dos o más personas, se determina con la escala.

El Instituto Nacional de Estadística (INE) así como Eurostat, utilizan la escala de la OCDE modificada con fines estadísticos, para la comparación de los ingresos, independientemente del tamaño y la composición del hogar.

En términos prácticos, en el cómputo de los ingresos, se considera que no se pueden comparar distintas unidades familiares, sin tomar en cuenta su tamaño y composición. Un hogar de, por ejemplo, 2 personas (es decir, 1,5 Unidades de Consumo), con unos ingresos de 10.000 Euros anuales, no dispone del mismo nivel de ingresos que un hogar unipersonal con ingresos de 10.000 Euros, sino necesitaría 15.000 Euros para que su nivel de ingresos fuese comparable. Y una familia de 5 personas, de las cuales 3 niños o niñas menores de 14 años (2,4 Unidades de Consumo), necesitaría ingresos de 24.000 Euros para que le permitan un nivel de vida equivalente al hogar unipersonal con ingresos de 10.000 Euros.

Este criterio, una vez reconocido su pertinencia, debería aplicarse de manera generalizada. Por ejemplo, el mismo Plan de Vivienda estatal 2013-2016 que utiliza la escala OCDE modificada para el cálculo de los ingresos, establece en 600 Euros el **alquiler máximo** para poder pretender a una ayuda. Sin embargo, el precio del alquiler de una vivienda adecuada para una persona sola no será, de toda evidencia, idéntico al de una familia con 5 miembros, en la medida en que el precio de una vivienda depende en primer lugar de su tamaño. En València, en la situación actual del mercado de alquiler, una persona sola se pueda alojar de manera holgada con 600 Euros, pero una familia de 5 viviría en situación de hacinamiento con este presupuesto. Por lo tanto, un límite máximo del alquiler que no toma en cuenta el tamaño y la composición del hogar resulta discriminatorio.

La misma crítica vale cuando se define de manera absoluta el **nivel máximo de ingresos** que da posibilidad de acceder a una ayuda, sin tomar en cuenta que el mismo nivel de ingresos no es igual según composición del hogar.

La escala utilizada en la *Ley por la Función Social de la Vivienda* para definir los ingresos máximos que determinan que un hogar tenga garantizado el derecho a una vivienda (Art. 2), es muy similar a la escala de la OCDE hasta las 3 personas. Sin embargo, a partir de la 3ª persona, la Ley mantiene el mismo nivel de ingresos máximos, lo que resulta discriminatorio para las familias con dos hijas o hijos en comparación con las familias con una sola hija o hijo ⁷³.

La escala modificada de la OCDE aparece, por lo tanto, como un factor de ajuste adecuado para garantizar la igualdad de los hogares, independientemente de su tamaño o composición, en el

⁷³ Una familia con tres hijas o hijos ya es familia numerosa y puede tener acceso a otras ventajas. Sin embargo, el hecho de favorecer a las familias con un solo hija o hijo en vez de las con 2, no parece coherente con las necesidades de la política familiar que inspira la forma de la “pirámide” de población (ver capítulo 3.1 -La población de la ciudad de Valencia- en la página 97).

cálculo de los límites de ingresos o gastos en las ayudas y subvenciones relacionadas con la vivienda principal.

Con la presenta acción, se incluirán en el procedimiento de baremación desarrollado, unos criterios de ajuste automáticos que garanticen la igualdad de los hogares con respeto a todas las características que dependen en algún grado del tamaño y la composición del hogar, como por ejemplo el nivel de ingresos, o la renta de una vivienda alquilada.

Cuando se trata de ayudas o subvenciones para vivienda principal, dirigidas a hogares en **distintas situaciones de tenencia**, como sería el caso, por ejemplo, de las ayudas de pobreza energética, parece imprescindible tomar en cuenta el coste del alojamiento, para garantizar la igualdad de los hogares en el acceso a las ayudas o subvenciones.

Por ejemplo, la situación una persona sola en propiedad sin hipoteca, que percibe unos ingresos de 600€ mensuales, no es comparable con otra persona sola en alquiler o en propiedad con pagos pendientes, que debe dedicar el 50% de sus ingresos al pago de la hipoteca o el alquiler.

Para la comparación estadística, el Instituto Nacional de Estadística calcula el “alquiler imputado”, es decir lo que tendrían que pagar los hogares si vivieran en alquiler a precios de mercado. El diferencial entre los gastos reales y el alquiler imputado, se añade como ingreso.

De manera análoga, en las ayudas y subvenciones, se podría permitir que se descuenta del importe de los ingresos del hogar, el alquiler satisfecho por los hogares arrendatarios, o el importe del pago de la hipoteca u de otros prestamos en relación directa con la permanencia en la vivienda.

Como consecuencia, la acción consiste en la definición de unos criterios que garantizan la igualdad de los hogares, independientemente de su tamaño y composición, o de su régimen de tenencia. Como propuesta inicial, se sugieren los siguientes criterios:

- Uso de la escala modificada de la OCDE como factor de ajuste de los límites de ingresos o gastos en las ayudas y subvenciones en relación con la vivienda principal y tramitadas por el Ayuntamiento de València. En la práctica, esto significa que todos los límites de ingresos o gastos no se definen por unidad de convivencia (hogar), sino por Unidad de Consumo.
- En el caso de ayudas o subvenciones dirigidas a colectivos de distintos regímenes de tenencia (propiedad con o sin hipoteca, alquiler a precios de mercado o por debajo, cesión gratuita), para que el cálculo de niveles de ingresos fuese comparables: deducción del alquiler satisfecho por los hogares arrendatarios, o el importe del pago de la hipoteca u de otros prestamos en relación directa con la permanencia en la vivienda de hogares propietarios.

Una vez consensuados, los mismos criterios debería utilizarse para todos los límites de ingresos o gastos en las ayudas y subvenciones relacionadas con la vivienda principal, y tramitadas por el Ayuntamiento de València.

En el caso de ayudas o subvenciones con financiación ajena, cuyos bases vienen determinadas por otras administraciones -como en el caso de la *Ley por la Función Social de la Vivienda* o el Plan de vivienda estatal-, se cubrirá con fondos propios del Ayuntamiento, la posible ampliación del colectivo de potenciales beneficiarios a personas y hogares no incluidos en las bases de origen.

En caso de necesidad, los criterios se pueden revisar en cualquier momento. Su modificación debería fundamentarse sin embargo en un informe que justifica que la modificación propuesta mejora la igualdad de los hogares, e incluya los resultados de una consulta al respecto con los técnicos municipales y los colectivos sociales concernidos.

Acción 1.3.4. Definir las características individuales y colectivas incluidas en el proceso de baremación, así como su puntuación relativa

Se definen las características, individuales o colectivas, que deben tomarse en cuenta en el proceso de baremación, así como su puntuación relativa, para garantizar la igualdad y evitar la discriminación de las personas y los hogares en razón de sus características o su pertenencia a determinados grupos.

Estas características se tomarán en cuenta de manera automática en el proceso de baremación.

Esta acción se desarrollará de manera simultánea con la elaboración del procedimiento de baremación (Acción 1.3.2), en razón de la interdependencia de ambas acciones.

Distintos individuos o grupos pueden tener necesidades habitacionales particulares, o sufrir situaciones de vulnerabilidad, y pueden requerir una atención específica desde las políticas de vivienda:

“Para proteger efectivamente el derecho a la vivienda, es necesario prestar atención a la situación de ciertos individuos o grupos, en particular los que viven en situaciones de vulnerabilidad. Los Estados deben adoptar medidas eficaces para asegurar que no se discrimine contra ellos, deliberadamente o no. Por ejemplo, deben ajustar sus leyes y políticas en materia de vivienda a las mayores necesidades de esos sectores, en lugar de simplemente dirigirlos a los grupos mayoritarios.”⁷⁴

⁷⁴ Naciones Unidas. (2010). [*El derecho a una vivienda adecuada*](#) (Folleto informativo No 21/Rev.1). Ginebra.

Conforme con esta consideración, en las acciones públicas en materia de vivienda, se incluye con frecuencia una lista de grupos prioritarios. Sin embargo, la definición de los grupos prioritarios debe hacerse con cautela, para evitar que el objetivo de no discriminar contra determinados grupos, no resulte en la creación de una discriminación contra otros grupos o individuos, consiguiendo de este modo el contrario del efecto deseado.

En la definición de los **grupos prioritarios**, cabe en particular tomar en cuenta que **correlación no implica causalidad**. Es decir, el hecho de que la exclusión residencial se observe con más frecuencia en un grupo determinado, no es suficiente para determinar si existe una relación causal entre pertinencia al grupo y la exclusión residencial.⁷⁵ Por esta razón, antes de poder definir el grupo como prioritario, es necesario determinar con precisión que las características que originan la pertenencia al grupo (por ejemplo, una determinada edad u origen, etc.), son efectivamente la causa de una mayor exclusión residencial, y que esta no se puede explicar por otros factores no exclusivos a este grupo (como, por ejemplo, el nivel de ingresos).

Con respecto a los grupos habitualmente incluidas como preferentes:

- El colectivo de personas con movilidad reducida tiene dificultades de acceso a una vivienda por una característica específica – la movilidad reducida – que comparten todos los individuos de este grupo. La relación es casual.
- Del mismo modo, los hogares con reducidos ingresos tienen dificultades de acceso a la vivienda en razón de la insuficiencia de sus ingresos. De nuevo, la relación es casual, sin lugar a duda.
- En el caso de otros colectivos, no es tan evidente la existencia de una relación causal, y por lo tanto, la pertinencia de su consideración como colectivo prioritario. Por ejemplo, en el caso de las personas jóvenes, cabe plantearse si sus dificultades de acceso a una vivienda se deben a su condición de joven, o a la falta de ingresos, que se da con mayor frecuencia en la población más joven. Si fuera solamente una cuestión de ingresos, sería no solo suficiente de ayudar a las personas con ingresos bajos para ayudar al mismo tiempo a las personas jóvenes, sino, además, la consideración de las personas jóvenes como colectivo prioritario resultaría discriminatorio para personas con bajos ingresos que no son jóvenes.

La decisión sobre los qué colectivos, o qué características, necesitan una atención particular, no puede realizarse solamente en base a datos estadísticos. Precisa de una reflexión que tome en cuenta múltiples factores, y distintos puntos de vista. Además, no importa solo la calidad de la baremación, sino también su viabilidad práctica: de poco sirve un indicador cuyo valor no se puede medir.

Aún más compleja resulta la definición de un sistema de baremación, que exige dar un peso relativo a las distintas características. Por lo tanto, se considera necesario que participen en el

⁷⁵ A título de ejemplo, los hogares cuya persona de referencia tiene entre 30 y 44 años sufren con una frecuencia considerablemente mayor de una falta de espacio en su vivienda, que los demás grupos de edad. Ahora bien, resulta evidente que este hecho no se debe a la edad de la persona de referencia, sino sin duda al mayor número de hogares con hijas o hijos en este grupo de edad. Por ello, si se quisiera atender esta situación, no se incluirá a colectivo de entre 30 y 44 años entre los grupos preferentes, sino a los hogares con hijas o hijos.

proceso de elaboración colectiva, representantes de los distintos colectivos concernidos, representantes de otros grupos no considerados como prioritarios, técnicos de la administración, juristas, expertos, etc.

Por todas las razones enumeradas, en vez de definir a priori los grupos de atención prioritaria, se elaborará un sistema de baremación que define de manera razonada el peso respectivo de las distintas características que justifican una necesidad prioritaria. En esta elaboración, se tomará en cuenta el conocimiento de los distintos agentes concernidos, a través el procedimiento de elaboración colectiva de una propuesta (ver más arriba, [Acción 1.3.2](#), así como el Anexo 3).

También cabe tomar en cuenta, de manera imperativa, **las normativas vigentes**, que se están desarrollando actualmente, para determinar si el Ayuntamiento debe activar **recursos propios** para garantizar el acceso a una vivienda a determinados colectivos que se encuentren con una cobertura insuficiente.

Acción 1.3.5. Regular los procedimientos de baremación y adjudicación de los recursos habitacionales del Registro de oferta

Se redactan las bases que regulen los procedimientos de baremación y adjudicación de los recursos habitacionales del Ayuntamiento de València.

Acción 1.3.6. Habilitar el Registro de oferta como fuente de información sobre viviendas asequibles y ayudas no gestionadas por el Ayuntamiento

De manera complementaria a su función principal, se habilita el registro de oferta para contener información sobre las ayudas y viviendas asequibles no gestionados por el Ayuntamiento, pero a las que pueden tener acceso los hogares de la ciudad de València.

De este modo, y aprovechando la conexión existente entre el registro de oferta y el registro de demandantes, se ofrecerá a los hogares un servicio adicional que les proporcione toda la información de su interés sobre los recursos habitacionales disponibles en la ciudad de València que no están gestionados por el Ayuntamiento.

Para la administración municipal, la disponibilidad de toda la información sobre recursos habitacionales ajenos a su gestión, facilitará el control de duplicidades.

OBJETIVO 1.4. ESTABLECER LOS PROCEDIMIENTOS DE ATENCIÓN A LAS PERSONAS USUARIAS Y LAS VIVIENDAS DEL PARQUE MUNICIPAL

La correcta gestión de las políticas públicas de vivienda no sólo se centra en la responsabilidad por parte de las administraciones en garantizar el acceso a una vivienda digna y adecuada, sino que también se articula mediante procedimientos y medidas que preserven las condiciones del ejercicio y mantenimiento del derecho a la vivienda a lo largo de la vida de las personas usuarias de las viviendas pertenecientes al parque municipal.

Por ello, se proponen una serie de acciones que pretenden mejorar la gestión global del parque municipal, por una parte en base a la elaboración de un sistema de gestión coordinado que garantiza la sostenible económica del parque de viviendas, y por otra parte en base a acciones que abordan cuestiones relacionadas con los sistemas de precios, el acompañamiento social a determinados colectivos, la definición de itinerarios y criterios de rotación en las viviendas, el desarrollo de los procedimientos de prevención del fraude y la generalización de la constitución de Juntas administradoras en las comunidades de usuarios y usuarias de las viviendas públicas.

Acción 1.4.1. Definir un sistema de gestión sostenible de las viviendas en uso bajo la responsabilidad del Ayuntamiento

Para la gestión de las viviendas en uso bajo la responsabilidad del Ayuntamiento, se definirá un sistema que permita conseguir los siguientes objetivos:

- garantiza la sostenibilidad económica del parque de viviendas,
- garantiza que los hogares paguen un alquiler social determinado en función de su situación económica,
- garantiza a la vez la estabilidad de tenencia y una suficiente rotación, para mantener el parque en beneficio de los hogares que realmente lo necesitan.

En el marco de las políticas de vivienda existen dos principales modalidades de fijación de los precios de los alquileres: por una parte, la renta de las viviendas de protección pública en régimen de alquiler, determinada con independencia de la situación de necesidad de los hogares – lo que lleva a la situación paradójica de que el acceso a estas viviendas presupone unos ingresos mínimos, y, por lo tanto, excluye a los hogares con mayor dificultad de acceso a una vivienda – y por otra parte, la renta de las viviendas sociales, fijada en función de los ingresos del hogar y

en regla general muy por debajo del coste de la vivienda, lo que dificulta el encaje en una gestión económicamente sostenible del parque.

El funcionamiento de los programas de movilización de viviendas vacías se fundamenta en una modalidad mixta, que disocia la renta que recibe el propietario o la propietaria de la vivienda, de la renta que paga el hogar inquilino. De este modo, se contempla a la vez el interés económico del propietario o la propietaria, y la capacidad de pago del hogar inquilino. Asimismo, se identifica claramente la aportación de la administración para garantizar la asequibilidad de la vivienda, como el diferencial entre estas dos rentas.

Este mismo principio de funcionamiento puede aplicarse a la gestión de las viviendas del sector público, con un coste por vivienda más reducido que en el caso de los programas de movilización de viviendas desocupadas. En efecto, la renta que se paga al propietario o la propietaria en los programas de movilización, aunque se sitúe por debajo del precio de mercado, tendrá que ofrecer una rentabilidad económica suficiente como para asegurar el interés del sector privado. Para las viviendas propiedad del sector público, se economiza este margen de rentabilidad.

Por otra parte, será necesario completar este funcionamiento con mecanismos que garanticen una suficiente estabilidad de tenencia, a la vez que fomenten la rotación en las viviendas de gestión pública.

Para conseguir estos objetivos:

- Se determina un precio de alquiler que garantice la **sostenibilidad económica** de la vivienda (por ejemplo, precio de vivienda protegida o precio de reposición).
- Al mismo tiempo, para garantizar que los hogares no pagan más que un determinado porcentaje de sus ingresos para la vivienda (**capacidad de pago**), cuando la renta de alquiler supera la capacidad de pago del hogar, se subvenciona la diferencia (ver acción siguiente).
- Cada año, **se ajusta la subvención** en función de la variación de la capacidad de pago del hogar, con lo que se consigue que el nivel de ayuda se mantiene en función de la situación del hogar. En caso de mejora de la situación económica del hogar, la reducción progresiva de la subvención genera un primer incentivo para una mayor rotación.
- Para decidir sobre la **renovación de los contratos de alquiler**, se determinan criterios transparentes y consensuados. Por ejemplo, que se renueva automáticamente el contrato si el hogar sigue en situación de necesidad o cumple determinadas condiciones. En los demás casos, se avisa al hogar con seis meses de antelación que tendrá que dejar la vivienda o pagar un alquiler incrementado de una contribución de solidaridad, que permite que hogares que ya no necesitan una vivienda social, pero ocupan una, contribuyen a financiar viviendas para hogares que lo necesitan.

Asimismo, en el marco del modelo de gestión conjunta de la oferta de viviendas y ayudas (ver Objetivo 1.1), se repartirán las responsabilidades en función de las competencias centrales de las Concejalías de Vivienda y Servicios Sociales, con vistas a evitar duplicidades y optimizar el funcionamiento del sistema de gestión.

La **Concejalía de Vivienda** es la responsable de la gestión de los contratos de alquiler y el mantenimiento de las viviendas. Los contratos se establecen conformes a la legislación aplicable. En casos de cesión de viviendas por parte de entidades como AUMSA, también podría ser esta entidad que se haga cargo del contrato. También podría ser responsabilidad de la Concejalía de Vivienda de garantizar el buen uso de las viviendas, y poner en marcha un procedimiento de desahucio en caso de que fuese justificado para respaldar el uso responsable del patrimonio común.

La **Concejalía de Servicios Sociales** hace el seguimiento y, en su caso, acompañamiento de los hogares, y gestiona las ayudas y subvenciones que cubren la diferencia entre el precio del alquiler y la capacidad de pago del hogar.

Para el correcto funcionamiento del sistema de gestión, será imprescindible que las Concejalías y servicios implicados dispongan de una **dotación presupuestaria y de personal suficiente**. En particular, será necesario dotar al Servicio de Vivienda de suficiente presupuesto para poder asumir el coste de mantenimiento de todas las viviendas municipales, y a los Servicios Sociales, del presupuesto requerido para poder atender las subvenciones al alquiler definidas.

Acción 1.4.2. Adecuar los sistemas de precios de alquiler a la situación económica de las familias

La *Ley por la Función Social de la Vivienda* establece en su artículo 22.1 una referencia respecto al coste de la vivienda en alquiler para las personas y unidades de convivencia con ingresos bajos o moderados, estableciendo que si destinan más de un 25% de sus ingresos al pago de la renta podría situarlos en riesgo de exclusión social residencial, de forma que no se supere el 25 % de los ingresos.

De hecho, para evitar que estos colectivos no tengan renta disponible suficiente, se prevé la concesión de ayudas al pago de alquiler y prestaciones de urgencia, tal y como se analiza en **Objetivo 2.5.- Desarrollar herramientas subsidiarias para garantizar una vivienda digna y adecuada, en situación de déficit de oferta de alojamientos o viviendas asequibles**-.⁷⁶

⁷⁶ Ver en la página 247.

Por ello, se deben establecer los mecanismos oportunos para que los niveles de alquileres del parque municipal (tanto el patrimonial como el de AUMSA) converjan en el citado límite del 25% o el límite que considere conveniente el propio Ayuntamiento.

Este mecanismo o procedimiento debería consistir en la solicitud de la actualización de las rentas en base a los ingresos computados en las correspondientes declaraciones de IRPF o documentación que las sustituya, de modo que el esfuerzo de cada familia lo sea en función de su efectivo nivel de ingresos, y no dependiente del régimen de calificación de la vivienda como de régimen general o especial, en base al sistema de gestión definido en la [Acción 1.4.1.](#)

Acción 1.4.3. Establecer protocolos de coordinación para definir las necesidades de acompañamiento de unidades de convivencia de atención preferente

Existen determinadas personas y unidades de convivencia que requieren de acompañamiento social a fin de garantizar su inclusión social.

En determinados casos, la ocupación de las viviendas del parque público municipal destinadas a colectivos en situación o riesgo de exclusión, se mantiene, aunque hayan desaparecido las condiciones objetivas que justificaron el acceso de la familia con una necesidad prioritaria.

Por ello, se debe revisar el Programa de Acceso a la Vivienda municipal, en coordinación con Servicios Sociales, a fin de determinar los criterios de rotación de las viviendas, desde el momento en que se considere que una familia no requiere de acompañamiento ni de medidas de inclusión social adicionales a las de la mera tenencia de una vivienda, en adecuación con los procedimientos y herramientas previstas en el presente Plan Estratégico.

Acción 1.4.4. Diseñar los itinerarios y criterios de rotación del parque gestionado por el Ayuntamiento de Valencia

La normativa para la adjudicación de viviendas de protección pública, en régimen de arrendamiento y arrendamiento con opción a compra, promovidas por **AUMSA**, establece su artículo 17 los supuestos en los que los hogares usuarios de viviendas pueden solicitar un **cambio de vivienda**, por no resultar adecuada:

- a) Discapacidad debidamente acreditada, ya sea sobrevenida o reconocida a la fecha de publicación de la convocatoria, con limitación funcional y siempre que existan barreras arquitectónicas no subsanables fácilmente.
- b) Variación en el número de miembros de la unidad familiar o de convivencia.

- c) Víctimas de violencia de género cuya situación haga necesario el cambio.
- d) Inhabitabilidad sobrevenida de la vivienda no imputable a la persona titular de un contrato de arrendamiento o a algún miembro de la unidad familiar o de convivencia.

Se establece extender y adaptar la misma casuística a las viviendas pertenecientes al patrimonio municipal.

Asimismo, en línea con el sistema de gestión sostenible definido en la Acción 1.4.1, se diseñan mecanismos de incitación para que los hogares que ocupan una vivienda demasiado grande con respecto a sus necesidades, cambien a una vivienda de un tamaño más adecuado. Para ello, se puede crear una bolsa de permutas de viviendas o intercambios de viviendas, a fin de que las dimensiones de cada vivienda sean acordes a las necesidades reales de espacio de cada unidad de convivencia.

Acción 1.4.5. Planificar los procedimientos de atención y resolución de reclamaciones de los usuarios y las usuarias del parque público de vivienda

No existe un procedimiento estandarizado para la atención de quejas y sugerencias planteadas por los usuarios y las usuarias del parque.

Se precisa, por lo tanto, para la consecución del presente objetivo, de prever la elaboración del detalle de los derechos y obligaciones de los usuarios y las usuarias, que puede realizarse dentro de la redacción de las Cartas de Servicios previstas en la [Acción 5.1.1](#) – Coordinar los puntos de información ciudadana especializados en materia de vivienda mediante las cartas de servicios – (página 309).

Igualmente se deben establecer los criterios estandarizados y la graduación de las reparaciones que van a ser objeto de atención, vía importe estimado del gasto, complejidad técnica o afección a condiciones de habitabilidad de urgente subsanación, a fin de garantizar una respuesta adecuada a las reclamaciones comunicadas.

Por último, se habilita el seguimiento estadístico de las reclamaciones presentadas. Para ello, se debe crear una base de datos que recoja las quejas y sugerencias presentadas, así como las respuestas a estas reclamaciones, en un formato que se puede explotar estadísticamente. Periódicamente, se elabora un resumen estadístico de estos datos, que puede servir como información para mejorar los procedimientos, y a la vez publicarse en el portal de transparencia del Ayuntamiento.

Acción 1.4.6. Implementar los procedimientos de inspección y prevención de infracciones en el parque público de vivienda

Dentro de las capacidades de inspección del parque que tiene asumidas la administración local, resulta fundamental la comprobación del mantenimiento o eventual incumplimiento de las condiciones en base a las cuales se adjudicaron en su momento las viviendas.⁷⁷

Para ello, se elaborará un plan de inspección, con asignación de recursos humanos y plazos previstos de revisión del parque.

Igualmente, se desarrollarán los órganos que incoarán los procedimientos derivados de las actas de inspección en las que se detecten irregularidades, desde la instrucción hasta la imposición de las sanciones previstas en la normativa vigente de viviendas de protección pública.

Al igual que con la acción anterior, cabrá hacer un seguimiento estadístico de los resultados de los procedimientos de inspección y sanción.

Acción 1.4.7. Constituir Juntas administradoras en todas las comunidades de hogares usuarios del parque público en alquiler

Dentro de las posibilidades que se pueden establecer en la gestión de los parques públicos de alquiler, se encuentra la opción de constituir Juntas administradoras. Esta herramienta, análoga a las comunidades de propietarios de las promociones en venta, permite a los hogares usuarios participar directamente en la toma de decisiones para mejorar las condiciones y el mantenimiento del edificio y las viviendas que habitan.

Se propone la constitución de Juntas administradoras en todos los edificios que constituyen el parque público de alquiler, a fin de establecer los derechos y obligaciones de los hogares usuarios de las viviendas en alquiler, los procedimientos de propuesta y participación en coordinación con la administración titular y la delimitación de los costes de mantenimiento, reparación o desperfectos de los que serán responsables.

⁷⁷ Ver, en particular, los comentarios al respecto del Servicio de Patrimonio del Ayuntamiento de Valencia, apartado 2.4.3, en la página 67.

ESTRATEGIA 2. RESPONDER A LAS SITUACIONES DE EMERGENCIA HABITACIONAL Y POBREZA ENERGÉTICA

La presente estrategia tiene como finalidad responder, con acciones concretas, a las situaciones de necesidad habitacional, y con prioridad a las situaciones de **emergencia habitacional y pobreza energética** en la ciudad de València.

Con posterioridad a la creación del nuevo **procedimiento de adjudicación y gestión coordinada de los recursos habitacionales (Estrategia 1)**, parte de las acciones de la Estrategia 2 irán incorporándose progresivamente en este procedimiento.

La caracterización de los hogares con necesidad de vivienda asequible presenta en la actualidad, fruto de la profunda crisis financiera, inmobiliaria y económica de la última década, una serie de características propias que la diferencia de la tradicional demanda de vivienda de protección pública:

- Dificultades de acceso a la financiación bancaria para la compra de vivienda.
- Oferta de vivienda de promoción pública muy reducida y con precios similares al mercado libre.
- Fruto de lo anterior, orientación de la demanda de vivienda asequible hacia el mercado de alquiler libre.
- Crecimiento del número de hogares en situación de pérdida de la vivienda habitual, incluso en colectivos que hasta ahora no presentaban dificultades de acceso, derivado de la reducción significativa de los ingresos recurrentes, creación de una situación de

sobreendeudamiento familiar y finalmente procedimiento de ejecución hipotecaria o resolución del contrato de arrendamiento.

- A esta situación, se añade en la actualidad la falta de la oferta asequible en el mercado de alquiler, que aboca a gran parte de los hogares inquilinos con ingresos medios y bajos al riesgo de pérdida de su vivienda habitual al llegar al fin del contrato, por no renovación del contrato de arrendamiento o aumento inasumible del precio del alquiler. Además, en razón de la reducción de la duración mínima de los contratos de alquiler, se duplica el número de fines de contrato entre junio de 2016 y junio de 2018. Esta situación está generando una situación de emergencia habitacional para muchos hogares, al margen de las medidas de atención previstas en los distintos dispositivos legales y reglamentarios existentes.⁷⁸

Por ello, es preciso definir con claridad el conjunto de personas que el Plan decide atender, en la situación socioeconómica actual y durante un periodo de tiempo muy concreto, desde el 2017, continuando determinadas iniciativas que ya se han puesto en marcha desde el inicio de la presente legislatura municipal en el 2015, y hasta el 2021.

Elementos fundamentales de la atención a personas en situación de emergencia habitacional

La atención a personas en situación de emergencia habitacional y pobreza energética debe tener en cuenta varios elementos fundamentales:

- por un lado, el *Programa de acceso a la vivienda municipal* de noviembre de 2012, y el II Plan municipal de Servicios Sociales para la Inclusión Social 2014-2017
- por otro, las medidas establecidas por la *Ley por la Función Social de la Vivienda* para la protección y garantía de las personas que constituyen la demanda prioritaria.

En el ámbito municipal, la coexistencia de problemáticas comunes en torno al acceso o pérdida de la vivienda habitual por parte de colectivos que un determinado momento no sufrían tal situación, también llamados colectivos emergentes, es detectada y planteada en el **Programa de Acceso a la Vivienda Municipal** de noviembre de 2012.⁷⁹

*En 2001 se presenta una Moción para aprobar la nueva identificación del Programa Municipal de Erradicación de la Vivienda Precaria con el nombre de **Programa de Acceso a la Vivienda** (en adelante PAV). Se pretendía, así, ampliar las competencias del programa, y que su contenido respondiera a la realidad de las actuaciones de los CMSS y de la Sección, al ampliarse a las intervenciones con otros colectivos emergentes que también presentaban dificultades de acceso a la vivienda, y que no habitaban en viviendas precarias.*

⁷⁸ Ver Parte I, 2.3.1. Oferta de viviendas en alquiler (página 46).

⁷⁹ Ver [Programa de Acceso a la Vivienda](#) (página del Ayuntamiento), y una [descripción del programa](#) para el Concurso de Buenas Prácticas de UN-habitat de 2014.

Estos colectivos estaban constituidos por familias con graves dificultades económicas que les dificultaba pagar los alquileres debido a diversas situaciones: pobreza sobrevenida, desestructuración familiar, desempleo de larga duración, personas mayores con escasos recursos para adecuar las viviendas, inmigrantes, etc.; personas que poseen buen grado de integración social pero que se encuentran en riesgo de exclusión ante las serias dificultades que tienen para acceder a una vivienda de alquiler en el mercado ordinario. Las circunstancias de estos colectivos obligaron a replantear este problema lo que condujo a ampliar el grupo-meta en la promoción del Ayuntamiento de viviendas de alquiler asequibles. De hecho, en el año 2.002 se produjeron las primeras adjudicaciones de viviendas municipales a personas de colectivos emergentes.

De este modo, en base a lo determinado en el **Programa de Acceso a la Vivienda Municipal**, procedimiento de adjudicación de viviendas municipales (de carácter patrimonial), se va a comenzar a atender a dos grandes colectivos:

- Familias procedentes del *Censo de viviendas precarias*
- Colectivos emergentes

La definición de “colectivos emergentes” se configura como

Personas o núcleos familiares que, por su precaria situación económica y/o su especial problemática familiar y/o personal encuentran serios problemas para acceder a una vivienda de alquiler del mercado libre. Presentan altos niveles de normalización personal, económica, laboral y social, pero en aplicación de los baremos de las promociones públicas y municipales no logran obtener la vivienda, ni reúnen los requisitos mínimos para acceder a las subvenciones para inquilinos o inquilinas de los planes de vivienda. El Programa continúa afirmando que “En efecto, el acceso a una vivienda se convierte en un hito fundamental en el devenir de toda familia, y más cuando se carece de ella, pero, indudablemente, no supone la resolución de las causas de la exclusión que sufre esa familia, por lo que es necesario un proceso continuado de intervención a medio plazo, que debería ser contemplado con un trabajo de intervención social específico al realojo, y continuado posteriormente, encaminado hacia la normalización y la consecución de una plena autonomía en la resolución de sus conflictos cotidianos”.

Es fundamental, por lo tanto, la labor de los Servicios Sociales, que poseen las herramientas técnicas y los mecanismos de intervención que permiten diferenciar en qué momentos las familias se encuentran en un proceso de riesgo de exclusión social motivado exclusivamente por una falta de domicilio estable, y en qué momentos se trata de un proceso en el que inciden otros factores que dificultan la normalización y plena autonomía de la persona o unidad de convivencia.⁸⁰

⁸⁰ Tal y como se define en el Programa de Acceso a la Vivienda Municipal, se entiende que la Exclusión Social

- Es un proceso social de pérdida de integración que incluye no sólo la falta de ingresos y el alejamiento del mercado de trabajo, sino también un descenso de la participación social, y por tanto una pérdida de derechos sociales.

- Es un fenómeno estructural producto de los cambios en el mercado de trabajo, en la institución familiar y en el hecho generalizado de la inmigración.

- Es un fenómeno multidimensional: comprende un problema económico unido a déficits educativos y sanitarios y con problemática familiar, de aislamiento social y de vivienda.

Además del Programa de acceso a la vivienda municipal, la atención a las personas y colectivos en situación o riesgo de exclusión social se articula por medio del II PLAN DE SERVICIOS SOCIALES PARA LA INCLUSIÓN SOCIAL 2014-2017⁸¹ en el que la vivienda se constituye como un recurso transversal para la resolución de otro tipo de problemáticas.

Dentro de los objetivos, medidas y acciones recogidos en el Plan, y relacionados con el ámbito de la vivienda, destaca la

Medida 4.8: Intervención con personas que presentan problemas de vivienda

Acción 4.8.1. Continuidad con la Intervención Integral con familias del Censo de Vivienda Precaria.

Acción 4.8.2. Continuidad en la intervención de reparación, mantenimiento y adaptación para personas con movilidad reducida, de las viviendas municipales destinadas a alquiler de las familias procedentes del censo de vivienda precaria.

Acción 4.8.3. Continuidad en el proyecto de reparaciones menores en viviendas no municipales ni de otras administraciones, habitadas por núcleos de población desfavorecida

Acción 4.8.4. Continuidad del servicio de Infovivienda Solidaria

Acción 4.8.5. Rehabilitación de viviendas procedentes del patrimonio municipal para su nueva adjudicación.

Tal y como se recoge en el Plan, *“el cambio más importante que se ha detectado entre las personas que acuden a los centros es la aparición de una población, hasta ahora percibida como “normalizada” para los CMSS, haciendo demandas de ayudas. Son familias que formaban parte de la clase media trabajadora, que tenían trabajo e ingresos medios. La crisis ha producido la pérdida de trabajo y su duración (comienza a finales de 2008) hace que hayan agotado las prestaciones de tipo social. Esto les fuerza a acudir solicitando algún tipo de ayuda económica. Generalmente su único problema es el económico. Presentan altos índices de normalidad y niveles de instrucción en la media de la población. Corren el riesgo de entrar en una espiral de desánimo, depresión, deterioro de salud, conflictos familiares, pérdidas de vivienda...”*

Otros colectivos en las que también existen problemáticas relacionadas con la vivienda son:

- **Personas mayores** – son la nueva “agencia de reagrupación familiar” al constituir muchas veces la única fuente de ingresos fijos: hijos e hijas con sus familias que han perdido trabajo y vivienda, familiares por separación o divorcio, miembros de la familia previamente independientes que no pueden mantenerse por sus propios medios. Esto se produce a la vez que su situación socioeconómica se precariza por aumento de gastos, y límite de aumento de ingresos.
- **Inmigrantes** – alto número de retornos a sus países de origen al deteriorarse su situación de trabajo, vivienda, prestaciones sociales y sanitarias, sobre todo entre las personas de

- Debe ser entendida como un proceso, no como una situación. Puede presentar diversas intensidades de alejamiento del centro de la sociedad, según diferentes momentos y diferentes niveles de vulnerabilidad y fragilidad que pueden ser continuados en el tiempo o bien derivar a situaciones de exclusión severa en el caso de que se produzcan alteraciones de integración ya débiles: ingresos, empleo y familia.

⁸¹ Ayuntamiento de València, [II Plan de Servicios Sociales para la Inclusión Social 2014-2017](#) (pdf 1,5Mb).

origen sudamericano... Las personas que permanecen en el país solicitan más ayudas ya que sus posibilidades de generar ingresos por sí mismas han disminuido y carecen de red de apoyo familiar. Una consecuencia de ello es el peligro de pérdida de la vivienda que hubieran podido adquirir o alquilar.

- Un colectivo que tiene dificultades específicas es el de las **familias monoparentales**. Se están produciendo retornos a las viviendas de origen de las personas separadas, divorciadas o viudas en mayor medida que hace unos años. También se está dando la práctica de compartir vivienda con otras personas y más solicitudes de vivienda institucional o ayudas para pagar alquileres o habitaciones. Se detectan más casos de separación de parejas por problemas económicos y de vivienda, retornando cada padre y madre a su familia de origen, quedando los hijos o hijas menores a cargo de uno de ellos

Las prestaciones más solicitadas son las de manutenciones, pago de suministros básicos y gastos de comunidad. Las demandas de ayudas por alquiler han disminuido ante la dificultad de acceso a la vivienda y del mantenimiento de los alquileres. Ayudas relacionadas con la vivienda. Con ello hacemos mención tanto a los problemas que afectan a las personas que carecen de una vivienda normalizada (censo de vivienda precaria), como las que precisan rehabilitación, adecuación o reparaciones que no pueden costear, o las que no pueden mantener su vivienda de alquiler o propiedad y tienen riesgo o situación ya de pérdida de vivienda

El Plan concluye que en los próximos años será necesario abordar, además de los problemas de exclusión tradicionales, los siguientes colectivos y sus necesidades:

- Las familias normalizadas que han perdido el empleo y la vivienda, desde el punto de vista de la prevención de la exclusión.
- que estaban insertadas social y laboralmente y que han perdido trabajo y vivienda.
- Padres/madres de personas paradas que “recogen” en su casa a los hijos/as y nietos/as, por pérdida de trabajo y vivienda.
- Personas mayores en condiciones precarias viviendo solas en sus casas.
- La necesidad de orientación jurídica, cada vez más demandada: impagos, hipotecas de viviendas, regularización de situaciones monoparentales, convenios reguladores por separación/divorcio.

Como ya hemos visto en el análisis de la demanda, los “colectivos emergentes” coinciden fundamentalmente con los que la *Ley por la Función Social de la Vivienda* y otras normativas autonómicas buscan atender de manera prioritaria por medio de una serie de medidas que integramos en el siguiente cuadro, a efectos de comparación con las medidas y acciones que desde el Plan de Inserción municipal se tienen en cuenta en materia de vivienda.

MEDIDA	LEY FUNCIÓN SOCIAL DE LA VIVIENDA	II PLAN INCLUSIÓN SOCIAL MUNICIPAL 2014-2017
Mediación e intermediación en materia hipotecaria	Artículo 26.1. La Generalitat impulsará, informará, facilitará y fomentará los servicios de mediación social en materia de vivienda, pobreza energética y derechos de los ciudadanos que se encuentren en grave situación de necesidad, por causa de una ejecución hipotecaria o por un proceso de arrendamiento urbano o como consecuencia de haber perdido su vivienda por haber avalado a un tercero.	Acción 2.1.9. Potenciación de los servicios de mediación e intermediación extrajudicial en materia hipotecaria. Personas deudoras de préstamos hipotecarios obtenidos para financiar la adquisición de su vivienda habitual, que no puedan pagarlos y se hallen en el denominado “umbral de exclusión social” frente a los bancos y Cajas de acreedores de esos préstamos.
Adjudicación preferente de vivienda pública	Art. 7.1 LFSV Efectiva y real provisión de una vivienda asequible, digna y adecuada a aquellas personas que la necesiten, especialmente en favor de los jóvenes, personas sin medios ni recursos económicos, mujeres víctimas de violencia de género, personas con diversidad funcional, personas que se encuentren en especiales circunstancias de exclusión social o emergencia social por haber sido privadas de su vivienda habitual y aquellas otras en las que están justificadas medidas de intervención y de fomento de acuerdo con lo previsto en la ley	Acción 4.3.4. Continuidad del acogimiento y alojamiento de mujeres y menores en situación de riesgo o exclusión social, y promoción de recursos de vivienda mediante convenios con Conselleria, FVMP e Infovivienda. Acción 4.8.1. Continuidad con la Intervención Integral con familias del Censo de Vivienda Precaria.
Mejora del parque público de viviendas	Artículo 3.4 El empleo de estos fondos (públicos) se destinará prioritariamente a la ejecución de políticas de vivienda destinadas a la consolidación, ampliación y mejora del parque público de viviendas, con la finalidad de permitir su puesta a disposición de los ciudadanos en situaciones de exclusión social o emergencia social y su destino para alquiler social.	Acción 4.8.2. Continuidad en la intervención de reparación, mantenimiento y adaptación para personas con movilidad reducida, de las viviendas municipales destinadas a alquiler de las familias procedentes del censo de vivienda precaria. Acción 4.8.5. Rehabilitación de viviendas procedentes del patrimonio municipal para su nueva adjudicación.

Por otra parte, la Generalitat realiza periódicas convocatorias de ayudas en estrecha colaboración con los servicios sociales municipales, en las que los colectivos preferentes en materia de vivienda son los principales destinatarios.⁸²

Por lo tanto, de cara al desarrollo de la presente Estrategia 2 podemos establecer las siguientes premisas:

- Dentro de la atención a las personas con necesidad de vivienda, existe justificadamente un ámbito en el que se requieren herramientas y procedimientos específicos de carácter social, muy especializados cuando se trata de abordar procesos en los que la vivienda es un recurso de inclusión social.

⁸² Por ejemplo: ORDEN 5/2017, de 11 de abril, de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, por la que se aprueban las bases reguladoras del Programa de Ayudas al Alquiler de Viviendas; ORDEN 9/2016, de 3 de agosto, de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión de subvenciones para atender al pago del alquiler en situaciones de emergencia social y se convocan las ayudas; ORDEN 3/2015, de 23 de diciembre, de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, por la que se aprobaron las bases reguladoras para la concesión de subvenciones para evitar la pobreza energética en hogares en riesgo de exclusión social y la pérdida de vivienda por no poder atender el pago del alquiler.

- Cuando se aborda la asistencia a personas pertenecientes a los denominados colectivos emergentes o a grupos de especial de atención a personas, donde la situación de vulnerabilidad social tiene su origen específicamente en la falta de una vivienda asequible, digna y adecuada, se requiere una mayor coordinación entre los servicios de Vivienda y Servicios Sociales, a nivel municipal y autonómico. A nivel municipal, la **Estrategia 1** del presente Plan da respuesta a este requerimiento.
- La situación actual de emergencia habitacional y evolución de los precios de mercado de alquiler, que dificulta la disponibilidad de vivienda asequible, justifica una intensiva asignación de recursos públicos de cara a la atención de las personas y familias que padecen una situación de vulnerabilidad en materia de vivienda.

Por todo ello, los objetivos y acciones que se articulan para llevar a cabo la Estrategia 2 son:

OBJETIVOS	ACCIONES
2.1. Definir las situaciones de emergencia habitacional que son objeto de protección pública	2.1.1 Establecer los supuestos en los que el Ayuntamiento va a prestar atención, asesoramiento y ayuda 2.1.2 Articular los procedimientos de coordinación, atención y derivación de personas en proceso de emergencia habitacional
2.2. Articular los recursos públicos con los que se va a atender a las personas en situación de emergencia habitacional	2.2.1 Dotar de recursos suficientes la Oficina de información y atención en materia de vivienda 2.2.2 Establecer el procedimiento de asesoramiento e intermediación en casos de ejecuciones hipotecarias y desahucios 2.2.3 Dotar presupuestariamente ayudas económicas específicas a las personas o familias en situación de exclusión social o emergencia habitacional
2.3. Desarrollar la prevención y asistencia en situaciones de pobreza energética	2.3.1 Establecer los supuestos de pobreza energética en los que el Ayuntamiento considera necesario intervenir 2.3.2 Dotar presupuestariamente ayudas para paliar los efectos de la pobreza energética 2.3.3 Implantar los procedimientos necesarios para desarrollar lo previsto en la <i>Ley por la Función Social de la Vivienda</i> y la <i>Ley para paliar y reducir la pobreza energética en la Comunitat Valenciana</i>
2.4. Crear los procedimientos necesarios para actuar como entidad colaboradora y subsidiaria de la Generalitat en la aplicación de la Ley por la Función Social de la Vivienda	2.4.1 Coordinar con la Generalitat las características de la demanda a atender y los instrumentos de registro de las solicitudes 2.4.2 Establecer servicios de mediación para atender a personas privadas de su vivienda 2.4.3 Tramitar el pago de alquileres y ayudas para paliar la pobreza energética dirigidas a colectivos en riesgo de exclusión 2.4.4 Tramitar las ayudas al alquiler y prestaciones de urgencia para las personas y unidades de convivencia que el coste de la vivienda puede situar en riesgo de exclusión social residencial
2.4. Desarrollar herramientas subsidiarias para garantizar una vivienda digna y adecuada, en situación de déficit de oferta de alojamientos o viviendas asequibles	Acción 2.5.1. Realizar convocatorias de ayudas al alquiler

De forma sintética, los objetivos de la presente Estrategia conforman 2 grupos:

1. El primer grupo incluye los **objetivos 2.1, 2.2, 2.3 y 2.5**, que van a ser desarrollados íntegramente por los servicios municipales, a fin de procurar una atención adecuada a los hogares y las personas que requieren una atención preferente, entre los que destacan los que se encuentren en proceso de emergencia habitacional o se hallen incursos en riesgo de pobreza energética. Asimismo, se pretende dar hincapié a la atención a las familias que integran los denominados colectivos emergentes.

También se va a incidir en aquellos ámbitos que se entiende no están suficientemente cubiertos por la normativa actual en materia de mediación e intermediación hipotecarias, como las familias que experimentan crecientes dificultades para encontrar una vivienda asequible en régimen de alquiler, por el rápido incremento de precios que se está produciendo en la ciudad, o que ven cómo sus contratos no son renovados por la misma causa.⁸³

2. El segundo grupo lo integran las acciones comprendidas en el **objetivo 2.4**, orientadas a la aplicación de determinados preceptos fundamentales de la *Ley por la Función Social de la Vivienda*, que prevé para los ayuntamientos el papel de entidad colaboradora.

En este caso, se trata de activar los procedimientos para garantizar la efectividad de las ayudas autonómicas destinadas a beneficiarios de servicios de mediación, ayudas para el pago de gastos de vivienda o suministros a familias en riesgo de exclusión social y ayudas al alquiler o prestaciones de urgencia para unidades de convivencia en riesgo de exclusión social residencial.

⁸³ Ver Parte I, capítulo 3.5 -Los hogares inquilinos, un colectivo vulnerable- en la página 168.

OBJETIVO 2.1. DEFINIR LAS SITUACIONES DE EMERGENCIA HABITACIONAL QUE SON OBJETO DE PROTECCIÓN PÚBLICA

Tal como se ha constatado en la exposición de la presente estrategia, así como en la argumentación de la Estrategia 1, existen puntos de conexión entre la atención que se procura a determinados colectivos tanto desde las políticas públicas de vivienda como desde los servicios sociales.

Teniendo en cuenta que la Concejalía de Servicios Sociales es la que impulse la atención de las familias en las que se detecte un riesgo o proceso de exclusión social, tal y como se define en Programa de Acceso a la Vivienda Municipal, a los efectos del presente Plan Estratégico de Vivienda se determinan 2 situaciones de emergencia habitacional en las que se podrán desarrollar acciones concretas:

1. Por un lado, las personas y unidades de convivencia que se puedan encontrar en una situación de vulnerabilidad o en proceso de exclusión social por estar incursos en un procedimiento de desposesión de su vivienda habitual.

En el caso de propietarios de vivienda, se asimilan las distintas situaciones que la *Ley por la Función Social de la Vivienda* entiende como susceptibles de protección para el deudor hipotecario, aunque con las limitaciones propias para el Ayuntamiento respecto a sus competencias municipales, centrándose por tanto la actividad municipal en la mediación e intermediación para conseguir la permanencia de la familia en su hogar.

En este supuesto deben quedar incluidas, por otro lado, las personas o familias afectadas por la pérdida o riesgo de pérdida de su vivienda en régimen de arrendamiento.

En efecto, la acreditada situación de incremento de los precios de alquiler, que afecta a las familias con recursos limitados, tanto en la formalización de nuevos contratos como en las renovaciones de los ya existentes, justifican el amparo público frente a estos “desahucios silenciosos”, que se materializan mediante la vía de los hechos y sin cobertura jurídica para inquilinos.

Aunque la normativa autonómica no ofrece un asesoramiento en este campo, desde la oficina municipal se promoverá su asistencia de mediación e intermediación.

2. Por otro lado, las personas y unidades de convivencia afectadas por una situación de pobreza energética, por la que no pueden hacer frente al pago de suministros básicos de la vivienda.

1.- Situaciones de emergencia social motivadas por procedimientos de ejecución hipotecaria

Para concretar el ámbito de las personas afectadas por procedimientos de ejecución hipotecaria o desahucios por impago de rentas de alquiler, que pueden ser destinatarios de algún tipo de medida de protección pública, se puede acudir a la definición establecida por el artículo 12 de la *Ley por la Función Social de la Vivienda*.

Se entenderá que se encuentran en circunstancias de emergencia social afectadas por procedimientos de ejecución hipotecaria las personas que cumplan los siguientes requisitos:

a) Tener la residencia habitual y permanente en la vivienda objeto de ejecución hipotecaria, y que esta vivienda sea la única en propiedad y que no posea ningún miembro de la unidad de convivencia que habite en la vivienda objeto de ejecución hipotecaria la titularidad u otro derecho real que les permita poder disponer del uso de una vivienda.

b) Que el procedimiento de ejecución hipotecaria sea consecuencia del impago de un préstamo concedido para poder hacer efectivo el derecho a la vivienda por la persona.

c) Que las condiciones económicas de la persona hayan sufrido un importante menoscabo, las cuales hayan provocado una situación de endeudamiento sobrevenido con respecto a las condiciones y circunstancias existentes cuando se concedió el préstamo hipotecario.

Se entenderá que las circunstancias económicas han sufrido un importante menoscabo cuando el esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por lo menos por 1,5 y ello suponga más de un tercio de los ingresos de la unidad de convivencia.

d) Que el conjunto de ingresos no supere 1,5 veces el IPREM cuando viva una persona sola, 2 veces el IPREM si es unidad de convivencia y 3 veces el IPREM para más de tres miembros.

Para **determinar qué tipo de asistencia puede ofrecer el Ayuntamiento** es preciso analizar qué posibilidades ofrece la *Ley por la Función Social de la Vivienda*.

Según lo previsto en diversos preceptos de la ley, las distintas medidas que se ofrecen a los deudores hipotecarios en situación de emergencia social son:

1. (artículo 12) optar por acogerse a las medidas de la presente ley. En caso de que tengan concedidas medidas estatales de moratoria, podrán acogerse a esta ley cuando finalice la mencionada moratoria.⁸⁴

⁸⁴ En este ámbito, el Real Decreto-ley 5/2017, de 17 de marzo, ha establecido la ampliación hasta mayo del año 2020 de la suspensión de los lanzamientos sobre viviendas habituales de colectivos especialmente vulnerables contenido en la Ley 1/2013.

Artículo 2. Modificación de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

Los apartados 1 y 2 del artículo 1 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, quedan redactados como sigue:

«1. Hasta transcurridos siete años desde la entrada en vigor de esta Ley, no procederá el lanzamiento cuando en un proceso judicial o extrajudicial de ejecución hipotecaria se hubiera adjudicado al acreedor, o a persona que actúe por su cuenta, la vivienda habitual

2. (artículo 12) solicitar la constitución a favor del deudor hipotecario de un arrendamiento con opción de compra que evite el lanzamiento de la vivienda; obligación a satisfacer por la entidad financiera, la filial inmobiliaria o entidad de gestión de activos que resulte adjudicatario del remate, que deberá hacer efectiva con motivo de la notificación de firmeza de la resolución judicial del procedimiento de ejecución hipotecaria.⁸⁵
3. (artículo 13) ser beneficiarios de la expropiación forzosa del usufructo temporal de las viviendas que sean objeto de los procedimientos de desahucio instados por entidades financieras, o sus filiales inmobiliarias o entidades de gestión de activos, en los cuales resulte adjudicatario del remate una entidad financiera, o sus filiales inmobiliarias o entidades de gestión de activos y las partes no hubieran aplicado el procedimiento previsto para la intermediación o no se hubiera formalizado el contrato de arrendamiento con opción a compra previsto, y ello implicara que la vivienda habitual quedara sin ocupantes con título legal.

La cobertura de vivienda de las personas en especiales circunstancias de emergencia social afectadas por procedimientos de ejecución hipotecaria comportará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación para de la vivienda objeto del mismo por un plazo máximo de tres años, prorrogables por tres años más, revisando la situación de emergencia social de la unidad de convivencia anualmente, a contar desde la fecha del lanzamiento acordado por el órgano jurisdiccional competente.⁸⁶

de personas que se encuentren en los supuestos de especial vulnerabilidad y en las circunstancias económicas previstas en este artículo.

Durante ese plazo, el ejecutado situado en el umbral de exclusión podrá solicitar y obtener del acreedor ejecutante de la vivienda adherido al Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual, aprobado por el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, o persona que actúe por su cuenta, el alquiler de la misma en las condiciones establecidas en el apartado 5 del anexo de dicho Código.

2. Los supuestos de especial vulnerabilidad a los que se refiere el apartado anterior son:

- a) Familia numerosa, de conformidad con la legislación vigente.
- b) Unidad familiar monoparental con hijos a cargo.
- c) Unidad familiar de la que forme parte un menor de edad.
- d) Unidad familiar en la que alguno de sus miembros tenga reconocido un grado de discapacidad igual o superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral.
- e) Unidad familiar en la que el deudor hipotecario se encuentre en situación de desempleo.
- f) Unidad familiar con la que convivan, en la misma vivienda, una o más personas que estén unidas con el titular de la hipoteca o su cónyuge por vínculo de parentesco hasta el tercer grado de consanguinidad o afinidad, y que se encuentren en situación personal de discapacidad, dependencia, enfermedad grave que les incapacite acreditadamente de forma temporal o permanente para realizar una actividad laboral.
- g) Unidad familiar en la que exista una víctima de violencia de género.
- h) El deudor mayor de 60 años.»

⁸⁵ En estos momentos, medidas similares desarrolladas en otras legislaciones autonómicas se encuentran suspendidas mediante distintos recursos sustanciados ante el Tribunal Constitucional, por parte del Gobierno de la nación.

Por ejemplo, en el caso de la Ley 24/2015, de 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética, de Catalunya, las medidas establecidas para evitar los desahucios que puedan producir una situación de falta de vivienda, recogidas en su artículo 5, se encuentran suspendidas por providencia del TC de 24 de mayo de 2016, que admite a trámite el recurso de inconstitucionalidad nº 2501-2016.

⁸⁶ En estos momentos, medidas similares desarrolladas en otras legislaciones autonómicas se encuentran suspendidas mediante distintos recursos sustanciados ante el Tribunal Constitucional, por parte del Gobierno de la nación.

4. (artículo 26), actuaciones de mediación social, de forma que la Generalitat impulsará, informará, facilitará y fomentará los servicios de mediación social en materia de vivienda, pobreza energética y derechos de los ciudadanos que se encuentren en grave situación de necesidad, por causa de una ejecución hipotecaria o por un proceso de arrendamiento urbano o como consecuencia de haber perdido su vivienda por haber avalado a un tercero, pudiendo actuar como mediadores los Ayuntamientos y las entidades sin ánimo de lucro.

En base a lo expuesto, de las 4 medidas previstas en la ley, **el Ayuntamiento de València**, en su atención a los colectivos de deudores hipotecarios en situación de emergencia social –y en su caso a los arrendatarios cuyo contrato de alquiler se ha visto resuelto por imposibilidad de hacer frente a su pago- **sólo podrá desarrollar actuaciones de mediación social con respecto a la parte propietaria.**

En este caso, la propia *Ley por la Función Social de la Vivienda* sí prevé la suscripción de convenios de colaboración entre la Generalitat y los ayuntamientos, instituciones y corporaciones públicas y privadas para el asesoramiento, la mediación y la protección adecuada, *“con la finalidad de prevenir que los ciudadanos y ciudadanas residentes en la Comunitat Valenciana pierdan su residencia habitual y permanente, cuando atraviesen dificultades económicas que la pongan en riesgo, con el objetivo de evitar que sean privados de la misma”* (art. 26.3 LFSV).

2.- Situaciones de pobreza energética

Las previsiones que la *Ley por la Función Social de la Vivienda* establece en materia de protección de personas en situación de pobreza energética son las desarrolladas en el artículo 23.

En este sentido, la ley prevé una corresponsabilidad de las administraciones públicas, estableciendo que *“garantizarán el derecho de acceso a los suministros básicos de agua potable, de gas y de electricidad a las personas y unidades de convivencia en situación de riesgo de exclusión residencial, mientras dure dicha situación, como componente del derecho a la vivienda con independencia de que la ocupación derivase del título de propiedad, alquiler o cualquier otro derecho que les permita disponer del uso de la vivienda”*.

La normativa establece que *“las administraciones públicas podrán celebrar los acuerdos o convenios necesarios con las compañías de suministro de agua potable, de gas y de electricidad a fin de garantizar que concedan ayudas a fondo perdido a las personas y unidades de convivencia en situación de riesgo de exclusión residencial o les apliquen descuentos muy*

Por ejemplo, en el caso de la ley 3/2015, de 18 de junio de vivienda del País Vasco, los preceptos que regulan la expropiación forzosa del uso temporal de viviendas incursas en procedimientos de desahucio por ejecución hipotecaria se encuentran suspendidos por providencia del TC de 12 de abril de 2016, que admite a trámite el recurso de inconstitucionalidad 1643/2016.

notables en el coste de los consumos mínimos, de conformidad con las obligaciones de servicio público establecidas.”

También se indica que “Los municipios que lo soliciten podrán actuar como entidades colaboradoras en el proceso de concesión de las ayudas previstas en este artículo, tanto las que supongan una transferencia directa a los ciudadanos afectados como las que se instrumenten haciendo uso de las vías del apartado anterior. En tal caso, deberán actuar en coordinación y de acuerdo con los criterios determinados por la Conselleria competente en materia de vivienda.”

En este apartado cabe incluir el antecedente de la ORDEN 3/2015, de 23 de diciembre, de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, por la que se aprobaron las bases reguladoras para la concesión de subvenciones para evitar la pobreza energética en hogares en riesgo de exclusión social y la pérdida de vivienda por no poder atender el pago del alquiler; concedidas en régimen de concurrencia competitiva para los Ayuntamientos.

El objeto de la convocatoria era evitar el corte de los suministros de energía eléctrica, agua y gas a familias en riesgo de exclusión social, definidas como aquellas que:

- tengan unos ingresos inferiores a 1,5 IPREM
- alguno de sus miembros tiene reconocida alguna discapacidad o se encuentra en situación de gran dependencia y en su conjunto tengan un nivel de ingresos inferior a 2 IPREM.

Acción 2.1.1. Establecer los supuestos en los que el Ayuntamiento va a prestar atención, asesoramiento y ayuda

En base a lo expuesto en el desarrollo del presente Objetivo 2.1, serán dos los colectivos con atención específica en base a su situación de emergencia social o habitacional

- por un lado, las personas y unidades de convivencia definidas como colectivos emergentes, en riesgo de pérdida de su vivienda habitual por causas sobrevenidas
- por otro lado, las personas y unidades de convivencia afectadas por una situación de pobreza energética.

Acción 2.1.2. Articular los procedimientos de coordinación, atención y derivación de personas en proceso de emergencia habitacional

Se deberán articular los procedimientos de coordinación, atención y derivación de personas y hogares en proceso de emergencia habitacional desde las distintas Concejalías. La articulación de estos procedimientos deberá hacerse de manera compatible con la implantación progresiva de los procedimientos de la Estrategia 1.

OBJETIVO 2.2. ARTICULAR LOS RECURSOS PÚBLICOS CON LOS QUE SE VA A ATENDER A LAS PERSONAS EN SITUACIÓN DE EMERGENCIA HABITACIONAL

La adecuada atención a los colectivos en situación de emergencia habitacional requiere la dotación de recursos permanentes. Los principales ya están creados por el Ayuntamiento desde el inicio de la legislatura 2015-2019, y se hace referencia a ellos en la medida en que forman parte y se integran en la consecución de los objetivos a alcanzar en el presente Plan Estratégico.

Acción 2.2.1. Dotar de recursos suficientes la Oficina de información y atención en materia de vivienda

Existe actualmente un Punto de información principal situado en el Edificio Tabacalera, calle Amadeo de Saboya, 11. Los recursos de este Punto de información deberán adaptarse a la demanda manifestada.

Asimismo, para facilitar el acceso y evitar la posible confusión entre este punto de información, y el servicio de atención al consumidor de la OMIC situado en la entrada del mismo edificio, se deberá utilizar el servicio de atención de la OMIC como posible puerta de acceso al Servicio de Vivienda, evitando en todo caso la posible confusión entre ambos puntos de información.

Acción 2.2.2. Establecer el procedimiento de asesoramiento e intermediación en casos ejecuciones hipotecarias y desahucios

El Servicio de mediación tiene sede en el Punto de información de vivienda del edificio Tabacalera.

Se constituye como un servicio gratuito de asesoramiento, mediación e intermediación para personas, familias o unidades de convivencia que estén en riesgo de perder su vivienda habitual y única por impagos de hipoteca o alquiler, con las siguientes actuaciones:

- coadyuva a analizar la situación económica de las personas afectadas y asesora sobre las consecuencias del impago de la hipoteca o el alquiler.
- plantea medidas correctoras, en función de la deuda y la situación familiar, que permitan mantener el pago de las cuotas hipotecarias o del alquiler,

- ayuda a elaborar un plan de pagos ajustado a la capacidad económica de las personas afectadas para hacer frente a las obligaciones del crédito o el alquiler, garantizando a su vez la cobertura de sus necesidades básicas.
- mediación para buscar un acuerdo entre los propietarios o arrendatarios y la entidad bancaria o el arrendador, negociando medidas con las partes implicadas para superar las dificultades del pago y evitar así el riesgo de perder la vivienda.

Para ser beneficiarios del servicio es preciso reunir los siguientes requisitos:

- Empadronamiento en el municipio de Valencia
- Ser propietarios o arrendatarios de una vivienda habitual y única, sin otra alternativa de vivienda propia
- Estar en situación de riesgo de perder el uso de la vivienda por ejecución hipotecaria o de alquiler
- Carecer de ingresos o bienes patrimoniales suficientes para hacer frente a los pagos del crédito hipotecario o el alquiler sin que se vea afectada la cobertura de sus necesidades básicas
- Para usar el servicio se han de cumplir las siguientes condiciones:
 - o Aceptación voluntaria de la mediación
 - o Compromiso de participación activa en la formulación de la propuesta de mediación
 - o Si la vivienda habitual y única es garantía de un crédito, que el precio de adquisición no supere los 280.000 €

Es fundamental reforzar, dentro de las funciones de asesoramiento hipotecario, la labor de intermediación, que se configura como una modalidad de mediación en la que se asume que una de las partes presenta una situación de desventaja a la hora de plantear propuestas y posibles soluciones.

Igualmente, y en la medida en que se puede aplicar la normativa vigente en materia de personas consumidoras y usuarias, resulta fundamental estructurar elementos de coordinación con la Oficina Municipal de Información y Defensa del Consumidor (OMIDC).

Por último, cabe incluir entre los beneficiarios de este servicio a hogares inquilinos en riesgo de pérdida de su vivienda habitual por un aumento importante del precio del alquiler o la no renovación al finalizar el contrato.⁸⁷

⁸⁷ Ver Parte I. 3.5. *Los hogares inquilinos, un colectivo vulnerable*, página 168.

Acción 2.2.3. Dotar presupuestariamente ayudas económicas específicas a las personas o familias en situación de exclusión social o emergencia habitacional

Se dotan presupuestariamente ayudas económicas, no periódicas y de carácter extraordinario, destinadas a atender situaciones de necesidad habitacional específicas. El esquema básico en materia de ayudas y asistencia a personas en situación de pérdida de vivienda, o riesgo de perderla, en la que confluye además una situación o riesgo de exclusión social, han sido definidas por la Concejalía de Servicios Sociales⁸⁸:

- Ayudas de emergencia para el pago de alquiler, para la entrada en una vivienda de alquiler, evitar un desahucio por impago del alquiler o para el pago de suministros básicos (agua, luz, gas).
- Reparaciones menores en viviendas particulares habitadas por núcleos de población desfavorecida atendida desde los CMSS

⁸⁸ [Ayuntamiento de València. Bienestar Social. “Atención a toda la población” \(pdf\)](#)

OBJETIVO 2.3. DESARROLLAR LA PREVENCIÓN Y ASISTENCIA EN SITUACIONES DE POBREZA ENERGÉTICA

Acción 2.3.1. Establecer los supuestos de pobreza energética en los que el Ayuntamiento considera necesario intervenir

En el ámbito autonómico, la concreción del colectivo ha venido definida por la ORDEN 3/2015, de 23 de diciembre, de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión de subvenciones para evitar la pobreza energética en hogares en riesgo de exclusión social y la pérdida de vivienda por no poder atender el pago del alquiler.⁸⁹

Los requisitos para percibir las ayudas son:

- encontrarse en situación de exclusión social: unidades familiares y de convivencia que tengan unos ingresos inferiores a 1,5 IPREM; y unidades familiares o de convivencia en la que alguno de sus miembros tenga reconocida alguna discapacidad o se encuentre en situación de gran dependencia y en su conjunto tengan un nivel de ingresos inferior a 2 IPREM.
- imposibilidad de atender los pagos para los que se solicita ayuda
- justificar el corte o riesgo de corte de suministro, mediante la aportación de documentación acreditativa de dicha situación, emitida por la correspondiente compañía suministradora, en el caso de suministros de energía eléctrica, agua potable y gas

La *Ley por la Función Social de la Vivienda* no define el colectivo objeto protección. La reciente Ley 3/2017, de 3 de febrero, para paliar y reducir la pobreza energética (electricidad, agua y gas) en la Comunitat Valenciana,⁹⁰ define en su artículo 2 que

se entenderá por «pobreza energética» la situación de dificultad en que se encuentra un hogar de la Comunitat Valenciana para hacer frente al pago de su consumo energético y que conlleva una falta de acceso normalizado a los suministros de electricidad, agua, gas y otras fuentes de combustibles energéticos a propuesta de los Servicios Sociales municipales.

⁸⁹ http://www.dogv.gva.es/datos/2015/12/31/pdf/2015_10452.pdf

⁹⁰ Ley 3/2017, de 3 de febrero, para paliar y reducir la pobreza energética (electricidad, agua y gas) en la Comunitat Valenciana. <https://www.boe.es/boe/dias/2017/03/07/pdfs/BOE-A-2017-2422.pdf>

Además, aunque no de manera completa, define a los posibles beneficiarios de las medidas contenidas en la ley.

De este modo, se entiende «hogar en situación de vulnerabilidad social» como aquel que se encuentre en situación de pobreza energética conforme a los parámetros que se definan reglamentariamente en atención a los niveles de empobrecimiento admitidos por el Instituto Nacional de Estadística referidos a la Comunitat Valenciana. Se presumirá que tienen la condición de «hogar en situación de vulnerabilidad social» aquellos en los que los informes de los Servicios Sociales municipales acrediten, como principal percepción regular de los integrantes de la unidad familiar o de convivencia, rentas mínimas de inserción o rentas garantizadas de ciudadanía.

No obstante, el Ayuntamiento de València, dentro de los planes y estrategias de la Concejalía de Medio Ambiente, ha elaborado el Proyecto de Mapa de la pobreza energética, en la que se evalúa la presencia de la pobreza energética por distritos y se elabora un mapa de la ciudad.⁹¹ La planificación en materia de ayudas, asesoramiento o asistencia en esta materia deberá tener en cuenta este trabajo.

En la ejecución de esta acción, el Ayuntamiento se ajustará, en la medida de lo posible, a los criterios establecidos por la [Acción 1.3.3.](#) – Definir los criterios de baremación que garantizan la igualdad y evitan la discriminación de los hogares por su tamaño, composición o régimen de tenencia – (ver página 211).

Acción 2.3.2. Dotar presupuestariamente ayudas para paliar los efectos de la pobreza energética

Se dotan presupuestariamente ayudas municipales para reducir o evitar la pobreza energética, como complemento de las ya existentes a nivel autonómico. La estimación inicial de eventuales ayudas con cargo a los presupuestos municipales, pueden tomar de referencia las ya determinadas por las resoluciones de ayudas de la Generalitat Valenciana:

1. Coste de suministro eléctrico: hasta 75 € por recibo mensual, y un máximo de 300 € por consumidor y año.
2. Cuantía de las ayudas para hacer frente al suministro de gas. Coste de suministro de gas: hasta 75 € por recibo mensual, y un máximo de 300 € por consumidor y año.

⁹¹ [Estudio pobreza energética. Instituto Ingeniería Energética y UPV. Junio de 2016.](#)
[Anexos y mapas.](#)

3. Cuantía de las ayudas para hacer frente al suministro de agua. Coste de agua potable, exclusivamente consumos: hasta 15 € por recibo mensual, y un máximo de 60 € por consumidor y año.

Acción 2.3.3. Implantar los procedimientos necesarios para desarrollar lo previsto en la Ley por la Función Social de la Vivienda y la Ley para paliar y reducir la pobreza energética en la Comunitat Valenciana

Se implantan los procedimientos necesarios para desarrollar lo previsto en el artículo 23 de la Ley por la Función Social de la Vivienda y en la Ley 3/2017 para paliar y reducir la pobreza energética (electricidad, agua y gas) en la Comunitat Valenciana.

El convenio de colaboración que se ha establecido con Iberdrola puede servir de guía para futuras actuaciones:

Convenio de colaboración entre el Ayuntamiento de València e Iberdrola Clientes, S.A.U. e Iberdrola Comercialización de Último Recurso, S.A.U. (IBERDROLA) para la protección de los clientes del municipio de València, clientes de esta empresa, que se encuentren en situación de vulnerabilidad⁹².

Supuestos (del convenio con Iberdrola): previa valoración técnica y solicitud de los Servicios Sociales municipales y en atención a sus circunstancias objetivamente constatadas de extrema vulnerabilidad económica, y que tengan serias dificultades para el pago de determinadas facturas de electricidad y/o de gas.

Los servicios técnicos determinarán si puede resultar beneficiaria de una prestación económica destinada a la satisfacción de la deuda derivada del suministro eléctrico y/o del gas, de acuerdo a los requisitos y procedimiento establecido para las ayudas de emergencia social, según las instrucciones anuales que dicta la Conselleria de Igualdad y Políticas Inclusivas

La Ley por la Función Social de la Vivienda, en su artículo 23, desarrolla los procedimientos a seguir:

Las empresas suministradoras de estos servicios que deban realizar un corte de suministro deben solicitar previamente un informe a los Servicios Sociales municipales para determinar si la persona o la unidad de convivencia se encuentra en una de las situaciones de riesgo de exclusión residencial, de acuerdo con los procedimientos

⁹²[http://www.valencia.es/ayuntamiento/ayuntamiento.nsf/0/492FA74BCDC56B15C12580A3003B690B/\\$FILE/JGL%2020.11.15\(69\).pdf?OpenElement&lang=1](http://www.valencia.es/ayuntamiento/ayuntamiento.nsf/0/492FA74BCDC56B15C12580A3003B690B/$FILE/JGL%2020.11.15(69).pdf?OpenElement&lang=1)

contemplados en la legislación autonómica en materia de pobreza energética o cualquier norma posterior que sustituya a esta.

Las empresas suministradoras deberán informar a sus clientes, en cualquier aviso o comunicación que haga referencia a la falta de pago del servicio, de los derechos relativos a la pobreza energética establecidos por la presente ley u otras en que así se reconozca. Las administraciones públicas competentes deberán velar para que la información relativa a estos derechos figure impresa en las facturas emitidas por las compañías.

OBJETIVO 2.4. CREAR LOS PROCEDIMIENTOS NECESARIOS PARA ACTUAR COMO ENTIDAD COLABORADORA Y SUBSIDIARIA DE LA GENERALITAT EN LA APLICACIÓN DE LA LEY POR LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA VIVIENDA

Aun estando pendiente de desarrollo reglamentario, se considera oportuno tener en cuenta en el presente Plan el desarrollo futuro de la *Ley por la Función Social de la Vivienda*, en la medida en que en los Presupuestos generales de la Comunitat Valenciana ya se han consignado partidas al efecto.

Además, debe constituir una mejora en la gestión de las políticas municipales de vivienda el complementar con financiación autonómica las iniciativas municipales, tanto si vienen derivadas de las resoluciones de los órganos de gobierno del Ayuntamiento como si su implantación obedece a la aplicación la normativa vigente en cada momento.

Se ha estimado, por lo tanto, que la aplicación de determinados preceptos de la *Ley por la Función Social de la Vivienda* constituye una oportunidad para alcanzar de manera más eficaz los objetivos previstos en el presente Plan Estratégico de Vivienda, de manera coordinada con la Generalitat, y preservando el carácter de servicio de interés general que constituyen las actuaciones en materia de garantía del derecho a una vivienda digna y adecuada.

Si lo considerase oportuno, el Ayuntamiento puede prever, en el futuro, optar por la delegación de competencias previsto en el Art. 8.5 de la *Ley por la Función Social de la Vivienda*. Sin embargo, en la medida en que las delegaciones de competencias implican asumir servicios y costes definidos por la administración autonómica, sin tener la garantía de que habrá transferencia suficiente de fondos para cubrir los gastos asociados, la delegación de competencias no parece un tema prioritario, mientras el Ayuntamiento no haya puesto en marcha sus propios programas, y que la incertidumbre existente alrededor de las iniciativas planteadas en la *Ley por la Función Social de la Vivienda* se haya reducida.

Acción 2.4.1. Coordinar con la Generalitat las características de la demanda a atender y los instrumentos de registro de las solicitudes

A pesar de que la *Ley por la Función Social de la Vivienda* no articula un sistema público unificado para garantizar el derecho a la vivienda de la población de la Comunitat Valenciana, sí trata de coordinar determinados aspectos de los Registros de demandantes de vivienda.

En este sentido, caben destacar el Artículo 8 de la Ley, que, además de desarrollar brevemente algunas de las competencias municipales en materia de vivienda e introducir un principio de cohesión social en torno a la promoción de vivienda pública en alquiler⁹³, establece que:

En particular, los municipios y demás entidades de derecho público podrán crear y gestionar los registros municipales de oferta y de demanda de viviendas de protección pública, en los términos señalados en los artículos siguientes, debiendo coordinar en todo caso su actuación en esta esfera con la Conselleria competente en materia de vivienda.

Igualmente, el Artículo 11.3 recoge que

Los ayuntamientos podrán disponer también de sus correspondientes registros de demandantes, sean de naturaleza temporal o permanente, que habrán de coordinarse con el registro de demandantes de la Generalitat

Resulta necesario elaborar un procedimiento para la coordinación del registro municipal previsto en el presente plan (ver [Objetivo 1.2](#)) con los registros autonómicos, a los efectos de garantizar a la ciudadanía un procedimiento de inscripción coordinado y, en la medida de lo posible, único, y poder asegurar la coordinación en el seguimiento de las demandas inscritas a la vez en los registros municipal y autonómico. Asimismo, se examinarán las posibilidades de actuar como entidad subsidiaria de la Generalitat en la gestión del registro y el proceso de adjudicación de viviendas y ayudas.

Acción 2.4.2. Establecer servicios de mediación para atender a personas privadas de su vivienda

De manera complementaria a las acciones previstas para alcanzar el Objetivo 2.2 -Articulación de los recursos públicos con los que se va a atender a las personas en situación de emergencia habitacional- se debe tener en cuenta la regulación contenida en el artículo 8.2 de la *Ley por la Función Social de la Vivienda*:

Los municipios, en coordinación con la Generalitat, podrán establecer servicios de mediación en aquellos supuestos en que los usuarios de una vivienda se vean privados de ella como consecuencia de cualquier proceso civil, ya sea declarativo o ejecutivo, tramitado a consecuencia del impago de sus deudas, siempre que concurren las circunstancias objetivas y subjetivas

⁹³ Artículo 8. Ejercicio de las competencias por parte de los municipios y demás entidades de derecho público.

1. Los municipios de la Comunitat Valenciana ejercerán, como competencias propias y en los términos que expresamente les atribuya la presente ley, las relativas a promoción y gestión de la viviendas de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera, en coordinación con la conselleria competente en materia de vivienda, de manera que existirá un registro único, centralizado y accesible desde cualquier punto de información de los organismos públicos competentes en materia de vivienda. Para ello, en el ámbito de las competencias que tienen atribuidas por la legislación estatal básica y la legislación valenciana de régimen local, podrán también realizar todas las actuaciones necesarias en materia de rehabilitación. Estas competencias deberán ejercerse para garantizar, en todo caso, la creación de un patrimonio público de suelo y viviendas públicas suficientes para el desarrollo de las políticas de vivienda social objeto de esta ley, evitando la concentración y segregación espacial de los solicitantes y garantizando la cohesión social del espacio urbano.

señaladas en la presente ley, con la finalidad de garantizar en todos los casos a los afectados su derecho al acceso a una vivienda asequible, digna y adecuada. Estos servicios de mediación deberán en todo caso coordinarse con los Servicios Sociales.

Aunque, a la luz de los recursos interpuestos ante el Tribunal Constitucional contra preceptos autonómicos similares, quedan pendientes de resolver algunas dudas sobre el carácter vinculante de la reglamentación contenida en el Título III -Intervención para regular las situaciones sobrevenidas a consecuencia de desahucios-, nada obsta para que los servicios de mediación a nivel municipal utilicen dicho contenido como referencia a conseguir en los acuerdos firmados entre las partes.

Además, se considera interesante aprovechar la dotación presupuestaria ya existente en los presupuestos de la Comunitat Valenciana para la aplicación de los preceptos legales relacionados, y que se presume se prorrogarán en los próximos años.

Acción 2.4.3. Tramitar el pago de alquileres y ayudas para paliar la pobreza energética dirigidas a colectivos en riesgo de exclusión

Tomando como base las acciones municipales relacionadas en el Objetivo 2.2 – Articular los recursos públicos con los que se va a atender a las personas en situación de emergencia habitacional – y el Objetivo 2.3 – Desarrollar la prevención y asistencia en situaciones de pobreza energética –, se debe tener en cuenta lo previsto en el artículo 8.3 de la *Ley por la Función Social de la Vivienda*, sobre los mecanismos de colaboración entre las administraciones:

Los municipios podrán solicitar actuar como entidad colaboradora a efectos de la tramitación y resolución, de acuerdo con los criterios establecidos por la conselleria con competencias en materia de vivienda, de las ayudas establecidas en materia de alquiler y para paliar la pobreza energética regulada en esta ley. A estos efectos, y cuando estas ayudas sean compatibles con las concedidas para estos mismos fines por otras administraciones públicas, se deberán instrumentar los debidos mecanismos de colaboración que permitan unificar las ayudas recibidas con la finalidad de que los ciudadanos puedan solicitarlas en un procedimiento único ante la administración local.

Acción 2.4.4. Tramitar las ayudas al alquiler y prestaciones de urgencia para las personas y unidades de convivencia que el coste de la vivienda puede situar en riesgo de exclusión social residencial

La acción consiste en la tramitación de las ayudas públicas al alquiler y las prestaciones de urgencia para las personas y unidades de convivencia con ingresos bajos o moderados, donde el coste de la vivienda los puede situar en riesgo de exclusión social residencial, de forma que no se supere el 25 % de los ingresos.

Las ayudas al alquiler establecidas en la ley, que actuarán a efectos jurídicos como la puesta a disposición de una vivienda, son las definidas en el artículo 22 LFSV, ya analizadas en el apartado del presente plan correspondiente al Objetivo 2.5 – Desarrollar herramientas subsidiarias para garantizar una vivienda digna y adecuada, en situación de déficit de oferta de alojamientos o viviendas asequibles —⁹⁴.

En este caso, el mismo artículo determina que

Los municipios que lo soliciten podrán actuar como entidades colaboradoras en el proceso de concesión de estas ayudas. En tal caso, deberán resolverlas de acuerdo con los criterios determinados por la Conselleria competente en materia de vivienda y coordinar su concesión con las ayudas propias que, en su caso, puedan otorgar, unificando el procedimiento de solicitud a fin de simplificar los trámites a los ciudadanos.

⁹⁴ Ver página 247.

OBJETIVO 2.5. DESARROLLAR HERRAMIENTAS SUBSIDIARIAS PARA GARANTIZAR UNA VIVIENDA DIGNA Y ADECUADA, EN SITUACIÓN DE DÉFICIT DE OFERTA DE ALOJAMIENTOS O VIVIENDAS ASEQUIBLES

En previsión de déficit de viviendas para atenderá las personas y unidades de convivencia con necesidad de vivienda, la garantía del derecho a una vivienda digna y adecuada exige desarrollar medidas complementarias que coadyuven a las personas con recursos insuficientes a acceder o mantener su domicilio habitual en viviendas en régimen de arrendamiento del mercado libre.

Este planteamiento es coherente con lo preceptuado en el artículo 2.3 de la *Ley por la Función Social de la Vivienda*, que establece que:

3. La efectividad de este derecho a una vivienda asequible, digna y adecuada, de acuerdo con lo establecido en este artículo, genera la obligación jurídica de la administración autonómica valenciana y de las administraciones locales radicadas en la Comunitat Valenciana de poner a disposición del solicitante la ocupación estable de un alojamiento dotacional, de una vivienda protegida o de una vivienda libre si ello fuera necesario que cumpla con todas las condiciones para garantizar su libre desarrollo de la personalidad, su derecho a la intimidad y el resto de derechos vinculados a la vivienda. A los efectos jurídicos previstos por esta norma, se entenderá que existe tal puesta a disposición cuando se proceda al pago de las ayudas al alquiler reguladas en esta ley. La administración adoptará las medidas necesarias de ampliación del parque público de vivienda para revertir esta situación de manera progresiva

Cuando el precepto legal menciona “las ayudas al alquiler reguladas en esta ley”, se refiere a las previstas en el artículo 22

Artículo 22. Ayudas para el pago de alquiler

1. La Conselleria competente en materia de vivienda establecerá un sistema de ayudas para el pago de alquiler a las personas y unidades de convivencia con ingresos bajos o moderados, donde el coste de la vivienda los puede situar en riesgo de exclusión social residencial, de forma que no se supere el 25 % de los ingresos.

2. A tal efecto, se establecen dos tipos de prestaciones:

a) Ayudas para el pago del alquiler acogidas a convocatorias públicas periódicas que se establezcan mediante concurrencia y en las condiciones que se determinen. Pueden ser de prórroga automática, si se mantienen las mismas condiciones establecidas para su adjudicación.

b) Prestaciones de urgencia para hacer frente al pago de alquiler o de cuotas hipotecarias en situaciones especiales de emergencia y en las condiciones que reglamentariamente se establezcan, pudiéndose otorgar sin concurrencia y con los informes previos favorables de los Servicios Sociales municipales.

- 3. La Conselleria competente en vivienda, establecerá las condiciones de las prestaciones reguladas en este artículo, las situaciones a proteger, los requisitos de los beneficiarios, la cuantía de la ayuda, sus condiciones y las causas de extinción.*
- 4. Las cuantías de estas prestaciones se pueden abonar directamente al beneficiario o indirectamente, si se establece expresamente, a quien presta el servicio o a otra persona.*
- 5. El pago de la prestación se realizará por medio de entidad financiera, quedando está obligada a devolver las cuantías aportadas en exceso a partir de la extinción del derecho a la ayuda.*
- 6. Se consideran como causas de extinción, la muerte del beneficiario, siempre y cuando no tenga personas a su cargo, o cuando dejen de reunirse los requisitos para el derecho subjetivo a la vivienda.*
- 7. Los municipios que lo soliciten podrán actuar como entidades colaboradoras en el proceso de concesión de estas ayudas. En tal caso, deberán resolverlas de acuerdo con los criterios determinados por la Conselleria competente en materia de vivienda y coordinar su concesión con las ayudas propias que, en su caso, puedan otorgar, unificando el procedimiento de solicitud a fin de simplificar los trámites a los ciudadanos.*

Las ayudas al alquiler previstas en la ley parecen identificarse, por un lado, con las convocatorias anuales con cargo a fondos del plan estatal y, por otro, con las ayudas de emergencia social destinadas a atender gastos extraordinarios, como los asociados a la vivienda.

En ninguno de los dos casos, por lo tanto, hablamos de prestaciones económicas garantizadas a toda persona o unidad de convivencia que cumpla los requisitos previstos en la ley (lo que sería lo más aproximado a un derecho subjetivo)⁹⁵, sino que se trata o bien de ayudas en régimen de concurrencia competitiva o bien de prestaciones directas que se adjudican hasta agotamiento de la partida presupuestaria.

Está por ver, por lo tanto, cuáles van a ser las dotaciones presupuestarias asignadas a los colectivos que tradicionalmente reciben este tipo de ayudas y qué porcentaje de cobertura van a recibir una vez se atiende a todo o parte de la demanda prioritaria del art.2.2 de la *Ley por la Función Social de la Vivienda*, y qué aportación autonómica realiza la Comunitat Valenciana para complementar los fondos procedentes del plan estatal.

En las últimas convocatorias de ayudas de la Conselleria de Vivienda se han adjudicado, respectivamente:

⁹⁵ En los presupuestos generales de la Comunidad Autónoma del País Vasco, por ejemplo, existe una dotación de 89.190.000 Euros para sufragar la Prestación Complementaria de Vivienda (250 Euros/mes) a casi 30.000 familias. Crédito que, al ser ampliable, obliga a admitir las solicitudes que superen las inicialmente previstas.

- ayudas al alquiler de la ORDEN 6/2016, de 19 de mayo,⁹⁶ por importe de 7.939.331,14 Euros a 5.915 personas o unidades de convivencia (1.342 Euros por expediente)
- subvenciones para atender al pago del alquiler en situaciones de emergencia social, convocadas mediante Orden 9/2016, de 3 de agosto,⁹⁷ incompatibles con las ayudas anteriores, por importe de 3.080.766,51 Euros para 3.329 personas o unidades de convivencia (925 Euros por expediente)

Si bien la ley sólo prevé que los municipios actúen como entidades colaboradoras en el proceso de concesión de estas de las ayudas del artículo 22,⁹⁸ que son asimiladas al cumplimiento de la puesta a disposición de una vivienda, es indiscutible la necesidad de extender su cobertura más allá de los colectivos previstos en el artículo 2.2 de la *Ley por la Función Social de la Vivienda*.

Por ello, y ya habiendo dado pasos el Ayuntamiento en esta materia, se considera adecuado mantener la convocatoria de ayudas al alquiler. Se recomienda, sin embargo, vigilar de cerca los riesgos que implican las ayudas al alquiler en el mercado libre, y en particular la posibilidad de un efecto inflacionista de las ayudas sobre el precio del alquiler en un mercado caracterizado por una falta de oferta asequible,⁹⁹ así como el riesgo que las ayudas no lleguen a determinados colectivos con mayor nivel de necesidad. Se hace, por lo tanto, necesario un análisis detallado y seguimiento del mercado de alquiler y la situación habitacional de los hogares beneficiarios y no beneficiarios.

En la medida en que la administración autonómica realice las progresivas convocatorias de ayudas conforme a lo previsto en el artículo 22 LFSV, y actúe el Ayuntamiento como entidad colaboradora, se podrán liberar recursos de manera más precisa para adecuar las bases municipales a los colectivos que la ley no entiende como prioritarios, e incrementar así el número de hogares valencianos que resultan beneficiarios de algún tipo de ayuda para el pago del alquiler.

Por otra parte, las ayudas al pago de alquiler en situaciones de emergencia social tienen su propia articulación, ya que es preciso evaluar de manera específica la situación de exclusión social que tienen sus perceptores, en la que confluyen factores no exclusivamente ligados a la simple insuficiencia de recursos para sufragar los gastos asociados a las viviendas.

⁹⁶ Listado de ayudas al alquiler concedidas y desestimadas 2016:

<http://www.habitatge.gva.es/documents/20558636/163801151/LISTADO+DE+AYUDAS+AL+ALQUILER+CONCEDIDAS+Y+DESESTIMADAS+2016.pdf/58e616a7-c312-4e72-ae0f-92bba3aedc47>

⁹⁷ RESOLUCIÓN de 15 de diciembre de 2016, de la Dirección General de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana, sobre concesión de subvenciones para atender al pago del alquiler en situaciones de emergencia social, convocadas mediante Orden 9/2016, de 3 de agosto, de la Conselleria de Vivienda, obras públicas y vertebración del territorio

http://www.dogv.gva.es/datos/2016/12/28/pdf/2016_10433.pdf

⁹⁸ Ver Objetivo 2.4 Crear los procedimientos necesarios para actuar como entidad colaboradora y subsidiaria de la Generalitat en la aplicación de la Ley por la Función Social de la vivienda, página 243.

⁹⁹ Ver Parte I, apartado 3.5.2. -La limitación de la utilidad de las ayudas al hogar inquilino derivadas de la falta de seguridad de tenencia-, página 170.

Acción 2.5.1. Realizar convocatorias de ayudas al alquiler

En la convocatoria de ayudas municipales al alquiler social realizadas en el ejercicio 2016, se concedieron 1.200.000 Euros a 806 personas o unidades de convivencia. Sin embargo, aun cumpliendo requisitos para percibir las ayudas, otras 596 personas o familias se quedaron sin atención por obtener una puntuación insuficiente en relación con los beneficiarios.

Es decir, que para atender a las 1.400 familias que han participado en la convocatoria y cumplen los requisitos establecidos por la normativa hubieran necesitado 2.100.000 Euros.

En los presupuestos municipales de 2017 se han consignado 2 millones de Euros en vivienda, cifra que se considera adecuada mantener en un primer tiempo para atender a las familias con dificultades para el pago de sus alquileres de mercado libre, aunque haga falta reevaluar la consignación anualmente en función de los resultados de la convocatoria anterior y las inscripciones en el registro de demandantes¹⁰⁰.

En cuanto esté en funcionamiento el registro de demandantes (ver Estrategia 1 y, más particularmente, la Acción 1.3.1), las ayudas al alquiler se canalizarán, en la medida de lo posible, por este canal, con lo que la convocatoria de ayudas al alquiler tendrá como requisito la inscripción en el registro de demandantes, y el proceso de adjudicación deberá conformarse el sistema de baremación y adjudicación definido.¹⁰¹

Acorde con el sistema de gestión sostenible de los recursos habitacionales, propuesto en la Acción 1.4.1, la gestión de las ayudas al alquiler correspondería a la Concejalía responsable de los servicios sociales. En todo caso, el servicio responsable de la tramitación de las ayudas deberá disponer de personal suficiente al efecto.

¹⁰⁰ No todos los hogares que hubieran cumplido los requisitos participaron en la convocatoria, por lo que es de suponer que el número de demandas irá creciendo, a medida que más hogares inquilinos se enteren de la existencia de las ayudas. Los primeros datos de la 2ª convocatoria parecen confirmarlo: según las primeras estimaciones, hubo aproximadamente el mismo número de demandas en una convocatoria abierta un mes en vez de dos, y contando con menos publicidad.

¹⁰¹ Asimismo, cabe examinar periódicamente la idoneidad de las ayudas al pago de la renta en el mercado libre, en base a las salvedades expuestas en la descripción del objetivo, y en la Parte I, apartado 3.5.2 (página 170).

ESTRATEGIA 3. INCREMENTAR LA OFERTA DE VIVIENDA PROTEGIDA Y ASEQUIBLE EN LA CIUDAD DE VALÈNCIA

El presente Plan Estratégico 2017-2021, con un ámbito temporal más corto que el previsto por la revisión simplificada del Plan General hasta 2030, busca ocuparse en la presente Estrategia 3 -incrementar la oferta de vivienda protegida y asequible en la ciudad de València- de aquellas cuestiones que no han sido abordadas hasta la fecha por otras planificaciones.

Ello se debe a que, si atendemos a las previsiones incluidas en anteriores planificaciones, tanto en el Programa Municipal de carácter plurianual en materia de vivienda protegida en València, aprobado en sesión plenaria de 25 de septiembre de 2009, como en la Revisión simplificada del Plan General de València de 2014, se llega a la conclusión de que existe potencial edificatorio suficiente para atender la demanda total existente en València.

En el Programa municipal de vivienda protegida, para el periodo 2009-2011, se calculaba que se podían edificar 7.341 viviendas y alojamientos dotacionales, suficientes para atender la demanda más inmediata, tasada en 5.283 viviendas mediante una estimación de la necesidad de vivienda a tres años desde el 2009, y de 7.043 viviendas a 4 años¹⁰². No obstante, si atendemos a las viviendas de protección pública que obtuvieron la calificación definitiva en el periodo 2007-2012 encontramos sólo 2.837 viviendas, produciéndose posteriormente un parón casi total en el ritmo de producción.

Igualmente, las previsiones incluidas en la Revisión simplificada del Plan General de València de 2014 están más orientadas a calcular la edificación residencial en su conjunto hasta el año 2030, tanto libre como protegida, y ponen en relación la capacidad de oferta general de la ciudad en todos sus sectores de desarrollo (58.139 viviendas) con la estimación de la evolución de la demanda. En la parte diagnóstica de este documento, se ha analizado la estimación de la

¹⁰² Método de cálculo en base a lo establecido en la Orden de 1 de julio de 2008 de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, por la que se regula la redacción y aprobación de los programas municipales destinados a cubrir las necesidades de vivienda con protección pública:

demanda conforme a la memoria justificativa de la revisión simplificada del PGOU de 2014, y se ha llegado a la conclusión que la demanda real se situará por debajo de estas estimaciones. Tras el análisis de varias fuentes, y para el plazo de vigencia de este plan, se ha estimado un crecimiento próximo a cero de la demanda de vivienda principal en la ciudad de València.¹⁰³

Sin embargo, en este tipo de estudios o planificaciones no se suele tener en cuenta la problemática relacionada con el acceso a la vivienda, y en concreto con su mayor o menor asequibilidad.

Por ello, de cara a la determinación de la oferta de vivienda asequible hay que partir de unas premisas o consideraciones generales, basadas en el contexto actual, que condicionan el desarrollo de las actuaciones previstas, por lo menos en su evolución más probable hasta el año 2021:

- en los próximos años, y mientras persista la situación actual de crisis del mercado hipotecario, no resulta operativo calcular la oferta de vivienda a edificar en base a la capacidad máxima de producción que ofrece el planeamiento, y menos aún en lo que concierne a la vivienda exclusivamente en régimen de compra, sea protegida o libre.
- la supresión de las ayudas a la promoción de la vivienda protegida, así como a los usuarios y usuarias directamente para adquisición, obliga a las administraciones públicas, autonómicas y locales, a desarrollar acciones propias e independientes de la evolución de las medidas que se planteen en los planes estatales, con el fin de generar un mercado de vivienda asequible no centrado en la propiedad.
- a partir de la aprobación de la *Ley por la Función Social de la Vivienda*, existe una obligación jurídica de garantizar el derecho a la vivienda para determinados colectivos, preferentemente mediante el acceso al alquiler, lo que va a exigir una concentración de los esfuerzos presupuestarios públicos en torno a dicho objetivo.
- existe una importante presencia de viviendas desocupadas, como elemento disfuncional en el acceso a la vivienda libre, que no se tiene en cuenta en las planificaciones urbanísticas, como recurso a incentivar para atender una parte significativa de la demanda.
- el incremento de un parque público en régimen de alquiler en la ciudad de València, se erige como un objetivo estratégico fundamental, que requerirá de la capitalización recursos económicos a medio y largo plazo.

Por todo ello, es necesario generar un número de proyectos y programas adecuados al presente contexto de mayor dificultad de acceso a la vivienda, incluso a la de carácter protegido en compra, que presenta unos precios de módulo por metro cuadrado en ocasiones superiores a los de la vivienda libre.

Las necesidades de vivienda asequible no se pueden estimar con precisión a largo plazo, porque dependen de factores que presentan un alto nivel de fluctuación, como en particular la oferta

¹⁰³ Ver Parte I, capítulo 4.1. -Previsión de la evolución de la demanda de vivienda habitual-, en la página 174.

de viviendas en alquiler en el mercado libre. Así, entre marzo de 2014 y enero de 2017, el número de viviendas en alquiler ofertadas en el tramo de precios de hasta 600€ se ha reducido cerca de un 80%, y cerca de un 90% en el tramo de hasta 450 Euros¹⁰⁴. Teniendo en cuenta la duración limitada de los contratos de alquiler, esta evolución, mientras se mantenga, aboca a la totalidad de hogares en alquiler en el mercado libre y con ingresos reducidos al riesgo de exclusión residencial. Los datos disponibles no permiten concretar con precisión el número de hogares en esta situación, pero se puede estimar que existen en la ciudad de València unos 24.500 hogares en tenencia en alquiler y con ingresos por debajo del límite que permite reclamar el derecho a la vivienda según el Artículo 2 de la *Ley por la Función Social de la Vivienda*¹⁰⁵. Aún si solo una parte de estos hogares llegase efectivamente a entrar en un proceso de exclusión residencial, la demanda de vivienda asequible superaría con creces la capacidad de inversión del Ayuntamiento, incluso en un horizonte temporal mayor que el del presente Plan Estratégico.

Por esta razón, este eje estratégico prevé una variedad de acciones, con vistas a conseguir un máximo crecimiento del parque de viviendas que gestiona el Ayuntamiento, teniendo en cuenta las limitaciones que imponen las posibilidades presupuestarias. En concreto, se aspira en primer lugar a concretar la oferta de vivienda asequible para las personas y familias categorizadas como demanda de atención prioritaria municipal, es decir, aquellas que no pueden acceder a una vivienda de mercado libre, ni siquiera en régimen de alquiler. Y, particularmente, aquellas que puedan ser atendidas mediante iniciativas de impulso fundamentalmente municipal.

Aunque en cualquier caso las acciones destinadas a incrementar la oferta se queden por debajo de las necesidades reales, habrá que concretar periódicamente una demanda normativamente exigible, cuantificable y evaluable que necesariamente habrá de ser satisfecha. Para ello, se dispondrá de la explotación estadística de los datos del Registro municipal de demandantes de vivienda asequible, en cuanto esté operativo¹⁰⁶.

¹⁰⁴ Ver Parte I, apartado 2.3.1 Oferta de viviendas en alquiler en el mercado libre, en en la página 46.

¹⁰⁵ Ver Parte I, apartado 3.3.3 -Ingresos-, en la página 148.

¹⁰⁶ Ver [Acción 1.2.5](#) en la página 204.

Por todo ello, los objetivos y acciones que se plantean en la presente estrategia son:

Cuadro 2.

OBJETIVOS	ACCIONES
3.1. Cuantificar la oferta de vivienda con la que se va a atender a los demandantes de vivienda.	3.1.1 Cuantificar la oferta de vivienda de protección pública susceptible de iniciación 3.1.2. Delimitar los sectores y ámbitos de desarrollo preferente susceptibles de acoger vivienda protegida y asequible 3.1.3. Desarrollar un censo de viviendas deshabitadas y viviendas infrutilizadas susceptibles de ser cedidas a programas públicos de fomento del alquiler asequible 3.1.4. Actualizar la situación del registro de solares sin edificar
3.2. Incrementar la dotación y mejorar la gestión del parque público en alquiler	3.2.1 Determinar los suelos susceptibles de actuaciones de promoción pública por parte del Ayuntamiento de València, en régimen de alquiler. 3.2.2 Asignar los objetivos de promoción pública y las dotaciones presupuestarias necesarias para iniciar las promociones 3.2.3. Proceder a la reforma, adecuación o rehabilitación de las viviendas del parque público que se encuentren desocupadas por su estado de conservación. 3.2.4 Adquirir viviendas en ofertas pública de compra 3.2.5 Conveniar la cesión de viviendas para su incorporación al parque público municipal
3.3. Crear el programa de fomento de movilización de la vivienda deshabitada hacia el alquiler asequible	3.3.1 Detectar las zonas y barrios con mayor presencia de vivienda desocupada o infrutilizada. 3.3.2 Aprobar el marco jurídico que regule el programa 3.3.3 Conveniar con profesionales de la mediación inmobiliaria la participación en el programa
3.4. Fomentar fórmulas de autopromoción colectiva de vivienda	3.4.1. Inventariar los suelos y edificios aptos para su cesión a cooperativas o entidades sin ánimo de lucro, que desarrollen el modelo de cesión de uso. 3.4.2. Regular los requisitos de las entidades que quieran acceder a los suelos y edificios, priorizando los proyectos que garantizan un retorno social de la inversión pública 3.4.3. Definir un programa municipal de fomento de cooperativas de viviendas accesibles en alquiler 3.4.4. Presupuestar las líneas municipales de fomento del acceso colectivo a la vivienda (ayudas a la promoción, asesoramiento técnico...)
3.5. Estudiar fórmulas alternativas de acceso a la vivienda	3.5.1 Detectar oportunidades de edificación o rehabilitación en suelos o edificios de carácter equipamental, a fin de promover alojamientos dotacionales 3.5.2 Analizar la implantación de programas de vivienda compartida 3.5.3. Estudiar la viabilidad jurídica y económica de las propiedades compartidas 3.5.4. Diseñar una actuación de masovería urbana

OBJETIVO 3.1. CUANTIFICAR LA OFERTA DE VIVIENDA CON LA QUE SE VA A ATENDER A LOS DEMANDANTES DE VIVIENDA

En base a las consideraciones planteadas en la introducción a la presente Estrategia 3, se parte de las previsiones de producción de vivienda de protección pública previstas en **Programa Municipal de carácter plurianual en materia de vivienda protegida en Valencia**¹⁰⁷, aprobado en sesión plenaria de 25 de septiembre de 2009.

En dicho programa municipal, se establecieron las siguientes previsiones:

Tabla 43. Cronograma de actuaciones del Programa municipal plurianual 2009-2011, ciudad de Valencia

	Sup. Techo vincul. (m ² t)	Número de VPP	AÑO 2009	AÑO 2010	AÑO 2011
Mercado: Viv. Calif. Prov. y Def. (Desde enero 2007)	184.850,75	1.993	997	996	0
Gestión urbanística (planeamiento vigente)	448.440,42	4.662	1.582	1.691	1.389
S. urbanizable. UE 1 Sector NPR-7 Quatre Carreres	19.718,80	41	41	-	-
S. Urbanizable. UE 2 Sector NPR-7 Quatre Carreres	22.509,70	243	243	-	-
Sector de Suelo Urbanizable. PRR-9 Patraix	72.160,80	778	-	778	-
Sector de Suelo Urbanizable. PRR-6 Malilla Norte	34.132,00	735	-	-	735
U.E. S.Urbano. C/ Velázquez, Brasil y Navarro Cabanes	5.429,70	58	-	-	58
Sector de Suelo Urbanizable. T-4 Benimaclet	14.283,50	309	-	309	-
Sector de Suelo Urbano La Torre	231.100,00	2.491	1.298	597	596
U.E. Suelo Urbano en C/ Río Bidasoa, Juan Piñol	638,82	7	-	7	-
Dotaciones públicas destinadas a viv. en alquiler Sector La Torre TD 01-02-04-06-07-08-09-10-11	53.887,75	581	0	0	581
Suelos patrimoniales del Ayuntamiento	9.830,67	105	105	0	0
Parcela Suelo Urbano. Avda. Hermanos Machado	3.812,25	41	41	-	-
Parcela Suelo Urbano C/ Pintor Sabater	3.543,32	37	37	-	-
Parcela Suelo Urbano C/ Francisco Baldomá	2.475,10	27	27	-	-
Otros patrimonios públicos (G.V., I.V.V.,S.A...)	0	0	0	0	0
TOTAL	697.009,59	7.341	2.684	2.687	1.970

Fuente: PMP Ciudad de Valencia

¹⁰⁷ [Programa Municipal de carácter Plurianual en materia de Vivienda Protegida en Valencia](#)

Sin, embargo, y tal como se ha indicado en la introducción de la presente Estrategia, las previsiones de 7.431 viviendas protegidas no fructificaron, y de las viviendas que se preveían iniciar, así como de las que se había obtenido la calificación provisional, sólo consiguieron la definitiva 2.837 viviendas, en base a los datos del Observatorio Valenciano de Vivienda y la Oficina de Estadística del Ayuntamiento.

Tabla 44. Nueva construcción de vivienda 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

Fuente: OVV

El programa municipal debería servir, al menos, para localizar los sectores de más próximo desarrollo, a fin de orientar coordinar las actuaciones promotoras e informar a la demanda de vivienda de protección pública.

No obstante, en el mismo documento se indicaba que, además de las 4.662 viviendas protegidas susceptibles de iniciación en el periodo 2009-2011, existían otras 1.879 viviendas que podían iniciarse en el periodo 2012-2015, y que pertenecen a sectores y unidades de ejecución con suelos no disponibles en aquel momento.

Por ello, se considera fundamental, tal y como se observaba en el documento la necesidad de impulsar la tramitación administrativa de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística de los sectores donde se encuentre localizada una reserva de vivienda protegida, procurando en la medida de lo posible facilitar la edificación simultánea de los solares calificados.

En la medida en que el Plan estatal 2009-2012 desplegaba sus efectos, se podía prever que la producción de vivienda protegida podía ser sostenida en el tiempo. A pesar de la competencia directa en materia de precios entre la vivienda protegida y la libre, al descender de manera acusada la demanda de esta última, las ayudas otorgadas por los planes estatales y autonómicos a la promoción, adquisición y financiación de las viviendas protegidas permitían el acceso permanente a colectivos con determinados niveles de rentas.

Sin embargo, con la supresión de los incentivos y la reconfiguración de los programas de fomento en el plan estatal 2013-2016, centrado en las ayudas para el pago de alquileres y la rehabilitación, la nueva construcción se paraliza.

Y aunque no forma parte de las acciones previstas en el presente Plan, por no depender de la iniciativa municipal, sí se entiende que se puede atraer parte de la demanda que solicita vivienda protegida, mejorando la condiciones de acceso a las nuevas promociones, si se realiza un ajuste en el precio del módulo de venta de las viviendas de protección pública.

Si el precio del módulo básico estatal es de 758 Euros por metro² útil, y se aplica un coeficiente de 2,40 en la vivienda protegida de régimen general para la ciudad de València, el resultado será de 1.819,20 Euros. Como resultado, la vivienda de protección pública es más cara que el precio medio de las viviendas libres disponibles en el mercado¹⁰⁸, lo que hace que no sea un producto competitivo, suponiendo un importante esfuerzo de financiación para las familias destinatarias de este modelo de viviendas.

Cuadro 3: Precio máximo 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 (En función de la posibilidad de aplicación extraordinariamente prevista en el artículo 4º de la Ley 1/2013, de 11 de febrero, de Disposición Transitoria Primera del D. L. 1/2013)				VPNC				VU			
				VPRE		VPRG		VPRC			
PRECIO BÁSICO		LOCALIZACIÓN MUNICIPIOS		COEFICIENTE	PMV RMV	COEFICIENTE	PMV RMV	COEFICIENTE	PMV RMV	COEFICIENTE PMV	
758,00	ATPMS Grupo:	A	VALENCIA	2,25	1.705,50 59,69	2,40	1.819,20 63,67	3,06	2.219,48 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 VU = Vivienda Usada				- 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 Vix. calificadas para venta	

Sistema actual de determinación de precios de viviendas protegidas. Fuente: Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio. Generalitat Valenciana

La configuración de este sistema de determinación de precios influye igualmente en el cálculo de los precios de alquiler, aunque la evolución al alza que se está dando en el mercado de alquiler libre hace que el arrendamiento protegido sea la alternativa más adecuada para atender la necesidad de vivienda de la mayor parte de la población.

Por ello, en este contexto, la ciudad debe buscar sus propias fórmulas de dinamización de la oferta de vivienda asequible, para depender lo menos posible de la situación financiera estatal o autonómica.

¹⁰⁸ Ver Parte I, apartado 2.3.2. -Oferta de viviendas en venta en el mercado libre-. en la página 49.

Acción 3.1.1. Cuantificar la oferta de vivienda de protección pública susceptible de iniciación

Partiendo de la validez de las previsiones globales incluidas en Tabla 44 (ver página 256), se debe realizar la actualización del Cronograma de actuaciones del Programa municipal plurianual de València, que desplegaba sus efectos hasta el 31.12.2011.

Para ello, las Concejalías de Vivienda y de Urbanismo deben determinar el estado de desarrollo de los distintos sectores y unidades de ejecución que, formando parte del planeamiento vigente, puedan generar suelo apto para edificación de vivienda de protección pública.

Tal y como venía detallado en el PMP, además de las 4.662 viviendas protegidas susceptibles de iniciación en el periodo 2009-2011, existían otras 1.879 viviendas que podían iniciarse en el periodo 2012-2015, y que pertenecen a sectores y unidades de ejecución con suelos no disponibles en aquel momento.

Por ello, uno de los compromisos que asumía el Ayuntamiento de València en el texto del PMP era,

Impulsar la tramitación administrativa de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística de los sectores donde se encuentre localizada una reserva de vivienda protegida, procurando en la medida de lo posible facilitar la edificación simultánea de los solares calificados, siempre que se den condiciones idóneas para ello.

*Habida cuenta de que todo el suelo delimitado en sectores o unidades de ejecución por el planeamiento general de València computado a los efectos de cubrir la demanda protegida (...) ha iniciado su gestión urbanística, el Ayuntamiento (...) deberá exigir de los distintos agentes urbanizadores el estricto cumplimiento de los plazos previstos en los convenios urbanísticos (...)*¹⁰⁹

Obviamente, la no iniciación de muchos proyectos previstos trae causa del actual contexto de crisis financiera e inmobiliaria, pero corresponden al Ayuntamiento el planteamiento de propuestas a los titulares de los terrenos para comenzar a reactivar las iniciativas pendientes.

Acción 3.1.2. Delimitar los sectores y ámbitos de desarrollo preferente susceptibles de acoger vivienda protegida y asequible

Independientemente de la cuantificación global que resulte de la acción 3.1.1, el Ayuntamiento deberá priorizar la iniciación de proyectos en aquellos sectores o unidades de ejecución donde puedan darse iniciativas de vivienda asequible, alquiler o alojamientos, de modo que las

¹⁰⁹ [*Programa Municipal de carácter Plurianual en materia de Vivienda Protegida en Valencia*](#), apartado 6.1. (p. 20).

personas y colectivos que constituyen la demanda prioritaria puedan acceder a una vivienda digna y adecuada.

Ello significa que la promoción pública deberá dar preferencia a aquellos suelos que cumplan de manera más adecuada el objetivo de cohesión social de la ciudad (es decir, incremento del parque municipal de vivienda) respecto a otros en las que puede haber mayor dinamismo o atractivo residencial, pero destinados a colectivos con unos mayores recursos y con menor urgencia habitacional.

Además, se deben priorizar aquellas actuaciones que puedan abordarse mediante colaboraciones de carácter público-público, entre administraciones o sus entes dependientes, o público-privado, especialmente si se pueden realizar con entidades sin ánimo de lucro.

Ejemplo paradigmático podría ser el desarrollo que se pretenda dar al Sector de La Torre, por el interés que suscita su mixidad de vivienda libre, protegida y dotacional.

Acción 3.1.3. Desarrollar un censo de viviendas deshabitadas y viviendas infrautilizadas susceptibles de ser cedidas a programas públicos de fomento del alquiler asequible

La presencia de vivienda deshabitada, entendida como aquella en la que no reside ninguna persona de manera efectiva durante todo o la mayor parte del año, constituye un recurso privado que puede ser incentivado para incrementar la oferta de vivienda en régimen de alquiler asequible.

Para planificar un programa de medidas adecuadas, resulta útil poder dimensionar el parque de viviendas desocupadas, su ubicación y características, así como investigar las motivaciones y reticencias de los propietarios a la hora ceder su uso a inquilinos.

De este modo, en el punto 2.3.3 del documento de diagnóstico (página 52) se ha procedido a analizar la presencia de la vivienda vacía en base a los datos recogidos en el Censo de Población y Vivienda 2011 del Instituto Nacional de Estadística, y que constituye el único trabajo de campo elaborado en esta materia en la ciudad. Asimismo, se han analizado los datos de consumo de agua en el punto 2.3.4 (página 59).

Tal y como se ha detallado en la Tabla 15 (página 54), los distritos con mayor presencia de vivienda vacía son Poblats Marítims, Ciutat Vella y Benicalap, destacando también en términos relativos la desocupación presente en Pobles del Nord y de l'Oest.

En el presente Plan se ha optado por desarrollar un programa de captación de viviendas vacías genérico, apto para su aplicación en cualquiera de los barrios o distritos de la ciudad, el cual se detalla en el **Objetivo 3.3** -Creación del programa de fomento de movilización de la vivienda deshabitada hacia el alquiler asequible- (p. 273), como eje de movilización del mercado de

alquiler y con un formato acorde a las prescripciones previstas en la *Ley por la Función Social de la Vivienda*.

Este programa se puede poner en marcha sin necesidad de disponer de un censo de viviendas vacías, y los datos sobre viviendas vacías disponibles de fuentes secundarias, y en especial los datos del último Censo de 2011, y los datos de consumo de agua, ambos presentados en la Parte I de este documento, son suficientes para evidenciar el interés de un programa de estas características en la ciudad de València, dónde la proporción de viviendas vacías y secundarias es alta en comparación con los otros grandes municipios.¹¹⁰

No obstante, a medida que se desarrolla el programa, la disposición de una estimación actualizada y fidedigna del número y la ubicación de las viviendas vacías e infrautilizadas en la ciudad, tendrá utilidad como herramienta de planificación, seguimiento y evaluación del programa, además de poder servir como punto de partida para la aplicación de un recargo sobre el IBI para viviendas vacías.

En conformidad con lo anterior, se continuará con la exploración de las posibilidades de establecer de un procedimiento de colaboración con Aguas de València, con el objetivo de disponer periódicamente de un censo actualizado y suficientemente fiable de viviendas desocupadas.

En paralelo, se recomienda que el Ayuntamiento impulse su propio análisis de los datos de consumo de agua y datos de otras fuentes (catastro, padrón, IBI ...), para acelerar y mejorar la disponibilidad de información de calidad sobre viviendas vacías, y explorar la posibilidad de extraer de los datos otra información de interés, como la presencia y distribución de viviendas turísticas y viviendas de temporada – que presentan unos patrones de consumo distintas a la vivienda principal –, la evolución de la situación del mercado de viviendas, su grado de dinamismo o estancamiento, la detección de eventuales problemáticas de degradación de barrios o, al contrario, procesos de gentrificación, y adecuar de este modo los programas de movilización de viviendas vacías al contexto que se dé en cada momento.¹¹¹

Asimismo, los datos extraídos pueden alimentar un censo continuo de viviendas desocupadas, que se deberá coordinar en todo caso con el censo de viviendas vacías previsto en la *Ley por la Función Social de la Vivienda*.

Acción 3.1.4. Actualizar la situación del registro de solares sin edificar

Además de las iniciativas que desarrolle el Ayuntamiento para promover vivienda, tanto mediante su gestión directa como agilizando la tramitación de los instrumentos urbanísticos

¹¹⁰ Ver Tabla 13: Viviendas principales, secundarias y vacías en los 5 mayores municipios de España, página 52.

¹¹¹ El equipo redactor estima que la cantidad y calidad de los datos de agua disponibles ofrece un potencial de exploración estadística muy importante que el Ayuntamiento perdiera, si no promoviera su propia exploración de los datos.

pendientes para disponer de suelos disponibles, es preciso incidir en las obligaciones inherentes a los titulares de solares que se encuentran sin edificar.

Desde el año 2005 el Ayuntamiento dispone del Reglamento Regulador del Contenido, Organización y Funcionamiento del Libro Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar¹¹².

La declaración del incumplimiento del deber de edificación establece para las administraciones las prerrogativas del régimen de edificación forzosa recogidas en los artículos 184 y siguientes de la LOTUP.

Es preciso, por lo tanto, actualizar el contenido de las inscripciones del libro registro, a fin de planificar las incoaciones del deber de edificación de los propietarios o, en su defecto, las posibilidades de iniciar actuaciones de promoción pública.

Con la actualización del registro de solares sin edificar, se puede estudiar el interés de iniciar un **censo del espacio residencial en desuso**, considerando como tal las viviendas deshabitadas, las viviendas situadas en edificios en ruina, y los solares urbanos de uso residencial. El interés de tal censo sería ofrecer datos sobre el espacio residencial sin uso, disponible en la ciudad de València, más allá del censo de las viviendas vacías contemplado en la acción anterior.¹¹³

Como marco formal a este enfoque, sirve el ejemplo de la ley sobre la prohibición del uso inadecuado de espacio residencial del estado de Berlín (**Zweckentfremdungsverbot-Gesetz – ZwVbG**)¹¹⁴. Conforme al artículo 2 de esta ley, se está ante un **uso improcedente**, cuando el espacio residencial:

1. Se usa como vivienda turística, en particular con un objetivo comercial.
2. Tiene un uso empresarial o profesional
3. Se transforma o se usa de una manera que lo hace impropio para el uso residencial
4. Queda vacío durante más de seis meses o
5. Queda eliminado (derribado).

Para cada uno de estos usos del espacio residencial, cabe por lo tanto solicitar una autorización previa.

El interés de esta ley reside en la sistematización de un conjunto de situaciones que dejan una vivienda inadecuada para su uso residencial, y que habitualmente, se consideran por separado:

¹¹² Ordenanza reguladora del libro registro

[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 Ver también, en la Parte I de este documento, el apartado 4.2. -Demanda de espacio residencial para otros usos- en la página 179.

¹¹⁴ <http://gesetze.berlin.de/jportal/?quelle=jlink&query=WozwEntfrG+BE&psml=bsbeprod.psml&max=true>

- El uso de una vivienda para fines económicos (vivienda turística, uso empresarial o profesional).
- La ausencia de uso de una vivienda, incluyendo su derribo.

En el caso de ruina o derribo, los poderes públicos pueden exigir al propietario la devolución del uso residencial.

OBJETIVO 3.2. INCREMENTAR LA DOTACIÓN Y MEJORAR LA GESTIÓN DEL PARQUE PÚBLICO EN ALQUILER

El presente Plan Estratégico parte del objetivo declarado del gobierno municipal de que el Ayuntamiento, como administración pública con competencias en materia de vivienda, aspira a dotarse de un parque público cada vez mayor para atender a los colectivos con necesidad de vivienda, favorecer la emancipación residencial a las personas jóvenes, atender a las personas que se hayan visto privadas de su domicilio habitual por causas ajenas a su voluntad y, con carácter general, mejorar las condiciones para que el derecho a la vivienda se garantice de manera efectiva.

Frente a una opción tradicional de control de la legalidad y la normativa o de, como mucho, favorecer las condiciones para que se sustancien proyectos de viviendas de protección pública de carácter privado, el presente Objetivo plantea una verdadera reorientación del papel del Ayuntamiento como agente promotor público de alquiler, aunque se puede esperar que esta situación cambie en los próximos años.

Ello supone el compromiso de importantes cantidades presupuestarias –las más significativas que el presente Plan prevé– en un contexto en que los últimos planes estatales o autonómicos de vivienda no han consignado ayudas para la promoción de alquiler.

La apuesta por un parque público de alquiler, bien de carácter patrimonial o bien titularidad de AUMSA, implica una visión estratégica a medio y largo plazo, con acciones a mantener de manera sostenida durante los próximos ejercicios presupuestarios, a pesar de que no se sustancien resultados espectaculares a corto plazo.

En todo caso, todas las actuaciones de promoción pública a nivel municipal difícilmente se pueden realizar exclusivamente con cargo a la financiación municipal, y, en caso de que no se puedan recabar fondos a nivel estatal o autonómico, habrá posiblemente que combinarlas con acciones de promoción de viviendas en régimen de venta o recabando fondos que puedan existir a nivel estatal o autonómico.

En este sentido, resulta fundamental un desarrollo decidido del apartado inversor que la progresiva implantación de la *Ley por la Función Social de la Vivienda* supondrá, en el que los presupuestos generales de la Comunitat Valenciana deben consignar dotaciones que permitan acometer los proyectos necesarios.

Además, dicha incentivación se requiere necesariamente, al establecer la *Ley por la Función Social de la Vivienda* una serie de preceptos que definen el marco de actuación de las corporaciones locales a la hora de planificar sus políticas de vivienda en torno a diversos objetivos:

Artículo 3.1. Servicio de interés general. Los poderes públicos con competencias en materia de vivienda adoptarán, con la debida diligencia y dentro de los límites de los recursos de que se disponga en las partidas presupuestarias destinadas a políticas de vivienda, todas las medidas precisas para lograr progresivamente y por todos los medios apropiados, la plena efectividad del derecho a la vivienda para garantizar la efectiva prestación de este servicio, ya sea directamente o en colaboración con la iniciativa privada.

Artículo 3.4. Servicio de interés general. Los fondos públicos destinados a políticas de vivienda para satisfacer su función social en la Comunitat Valenciana deberán tender siempre a garantizar prioritariamente el respeto del núcleo vital asociado al derecho a la vivienda, que comprende, cuando menos, la puesta a disposición del uso de un alojamiento estable y seguro para aquellos que carezcan de él. A tal fin, el empleo de estos fondos se destinará prioritariamente a la ejecución de políticas de vivienda destinadas a la consolidación, ampliación y mejora del parque público de viviendas, con la finalidad de permitir su puesta a disposición de los ciudadanos en situaciones de exclusión social o emergencia social y su destino para alquiler social. Los fondos públicos destinados a hacer políticas de vivienda deberán ir priorizando de manera progresiva el alquiler social frente a las subvenciones destinadas al fomento de la compra

Artículo 8.1 Ejercicio de las competencias por parte de los municipios y demás entidades de derecho público. (...) Estas competencias deberán ejercerse para garantizar, en todo caso, la creación de un patrimonio público de suelo y viviendas públicas suficientes para el desarrollo de las políticas de vivienda social objeto de esta ley, evitando la concentración y segregación espacial de los solicitantes y garantizando la cohesión social del espacio urbano.

Artículo 9.1 Competencias de la Generalitat de fomento y soporte financiero a las actuaciones locales en materia de vivienda social. La Conselleria competente podrá suscribir convenios de colaboración con aquellos entes locales que se comprometan a la mejora e incremento del parque municipal público de viviendas sociales. A estos efectos, así como para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto previstos en materia de vivienda protegida, la Generalitat ofrecerá la colaboración del Instituto Valenciano de Finanzas y de cualquier otro medio autonómico que pueda facilitar el acceso a mejores condiciones de financiación para el desarrollo de estas políticas.

Artículo 9.2 Competencias de la Generalitat de fomento y soporte financiero a las actuaciones locales en materia de vivienda social. Para el desarrollo de políticas locales de ampliación de los recursos destinados a vivienda social, la Generalitat se comprometerá a incrementar la financiación destinada a los entes locales que las acometan en un incremento proporcional a la inversión local realizada. Este incremento proporcional será igual para todos los entes locales en cada anualidad presupuestaria y podrá tener en cuenta el esfuerzo inversor a efectos de incrementar paulatinamente los porcentajes de ayuda en proporción al mayor esfuerzo del ente local. También podrá ser mayor en caso de que las políticas iniciadas prevean medidas para evitar la segregación

social en materia de vivienda pública, con el mayor coste que ello supone. En ningún caso, la cuantía total de este incremento de la financiación atendiendo a la inversión realizada por los entes locales superará el 50 % del total de la intervención a realizar.

Artículo 9.2 Competencias de la Generalitat de fomento y soporte financiero a las actuaciones locales en materia de vivienda social. La Generalitat, en todo caso, dará soporte a las acciones del resto de administraciones públicas valencianas en sus actuaciones en esta materia en la búsqueda de los mejores instrumentos de financiación a través del Instituto Valenciano de Finanzas.

Resultado de este marco financiero pendiente de desarrollo, y si se produce una progresiva contribución autonómica a las acciones desarrolladas por el Ayuntamiento de València, se lograrán acelerar de manera muy significativa las previsiones iniciales contempladas en el presente Plan.

Acción 3.2.1. Determinar los suelos susceptibles de actuaciones de promoción pública por parte del Ayuntamiento de València, preferentemente en régimen de alquiler.

Bien de manera exclusiva, o combinada con actuaciones en las que también se acometan promociones de edificios en régimen de venta, el Ayuntamiento debe periodificar las parcelas que forman parte del patrimonio municipal, en las que va a intervenir como promotor público.

En el Anexo 4 del Plan se incorpora la información de suelos de naturaleza patrimonial del Ayuntamiento, aptos para edificación residencial, exceptuando los solares que se encuentran en el ámbito de Cabanyal-Canyamelar, por encontrarse adscritos a su propia planificación.

Para una determinación del destino de estos suelos, se clasifican en función de las zonas en las que se encuentran ubicados:

1.- Ciutat Vella (2019)

Solares, todos de residencial plurifamiliar, identificados con los números 10, 11, 12, 13, 14, 16 y 27 de los Anexos:

UBICACIÓN PARCELA	SUPERFICIE	NÚMERO DE PLANTAS	CARACTERÍSTICAS
10. c/En Borrás	118,80	4	Conjunto Histórico Protegido
11. c/ Exarchs	52	4	Conjunto Histórico Protegido
12. c/ Exarchs	220,85	4 (B+1)	Conjunto Histórico Protegido
13. Plaza Tossal	85,5	4	Conjunto Histórico Protegido
14. Calle Micalet	212,02	3	Conjunto Histórico Protegido
16. San Miguel, 22	267,04	4	Conjunto Histórico Protegido
27. Ripalda	361,20	4	Conjunto Histórico Protegido

Terrenos de residencia plurifamiliar en el centro histórico de València. Su situación en el Conjunto Histórico Protegido de Ciutat Vella aconseja dos posibles vías de promoción:

- por un lado, promoción directa por parte de Ayuntamiento de viviendas en alquiler, a fin de introducir un elemento de contención de parte de la especulación que se esté produciendo en el mercado del alquiler, atendiendo a personas o familias con necesidad de vivienda. Se puede dar prioridad a las personas y familias con arraigo en cada zona.
- por otro, cesión en derecho de superficie o en venta para determinadas iniciativas de *cohousing*, que abra la posibilidad de generar proyectos privados respetuosos con el carácter protegido e histórico del Casco, y socialmente responsables.

2.- C/ Brasil - L' Olivereta-Nou Moles (2019)

Solares de residencia plurifamiliar en:

UBICACIÓN PARCELA	SUPERFICIE	NÚMERO DE PLANTAS	CARACTERÍSTICAS
22. Calle BRASIL	300,46	6	
23. Calle BRASIL	581,21	6	
24. Calle BRASIL	397,66	6	
25. Calle BRASIL	1.751,78	6-7	

Necesidad de una actuación en la que el Ayuntamiento adopte una actitud de promoción de vivienda y de urbanización del barrio, en un entorno con importante presencia de vivienda vacía.

Se necesita incorporar nuevos vecinos al barrio con vivienda de calidad, combinando en su caso viviendas en alquiler y en venta, e integrando los espacios libres y de encuentro ya existentes.

No obstante, debido a su extensión, la actuación debería ser faseada en coordinación con los titulares del resto de parcelas.

Cabe tomar en cuenta que existe Proyecto de reparcelación¹¹⁵.

3.- Quatre Carreres – En Corts (2021)

UBICACIÓN PARCELA	SUPERFICIE	NÚMERO DE PLANTAS	CARACTERÍSTICAS
1. Calle Planas, 43	282,82	5	Residencial plurifamiliar
32. Calle Planas	1.400,50	2	Unifamiliares "Casas de Poble"
33. Calle Planas, 39	363,95	5	Residencial plurifamiliar
15. Zapadores	113,18	6	Residencial plurifamiliar

Los solares de la calle Planas se encuentran al final del barrio de En Corts, limítrofe con el barrio de Na Rovella, en una zona en fase de consolidación hacia la Avenida del Dr. Waksman, de manera parcial al estar presentes las instalaciones de la Policía Nacional.

De cara a la consolidación del ámbito, se considera adecuado promover las viviendas en altura de los números 39 y 43 de la calle Planas, en cualquiera de los regímenes de acceso de vivienda de protección pública.

Las viviendas unifamiliares pueden ser desarrolladas en régimen de venta por alguna cooperativa de viviendas en régimen de protección pública.

El solar de Zapadores presenta a priori una planta menos atractiva, y necesitaría por su estrechez de un diseño especializado para conformar un bloque de viviendas.

4.- Quatre Carreres – Fonteta de Sant Lluís (2021)

UBICACIÓN PARCELA	SUPERFICIE	NÚMERO DE PLANTAS	CARACTERÍSTICAS
7. Músico Chapí	200	5	Residencial plurifamiliar
8. Cura Palanca	203,74	4	Residencial plurifamiliar

Se trata de dos terrenos muy próximos a la zona de L' Horta, por lo que puede ser una ubicación de viviendas de protección para cooperativas de trabajadores relacionados con el sector primario.

¹¹⁵ Plano parcelas adjudicadas después de Proyecto de Reparcelación "U.E. entre C/ Velázquez, C/ Castán Tobeñas, C/ de Torres y C/ Poeta Navarro Cabanes"

[http://www.valencia.es/ayuntamiento/urbanismo.nsf/0/AED47D0DDD715CC2C12574EF003BFD55/\\$FILE/PLANO%20-%20%20PARCELAS%20ADJUDICADAS.pdf?OpenElement&lang=1](http://www.valencia.es/ayuntamiento/urbanismo.nsf/0/AED47D0DDD715CC2C12574EF003BFD55/$FILE/PLANO%20-%20%20PARCELAS%20ADJUDICADAS.pdf?OpenElement&lang=1)

También pueden desarrollarse recursos habitacionales especializados en colaboración con Conselleria de Sanidad, debido a la proximidad del Hospital Universitario de La Fé.

5.- Pintor Sabater - Quatres Carreres- Ciutat Arts i Ciències) (2019)

UBICACIÓN PARCELA	SUPERFICIE	NÚMERO DE PLANTAS	CARACTERÍSTICAS
2. Pintor Sabater	1.200,48	14, 15 ó 16- modelo Torre	Mixta vpp- renta libre

Se ubica en una zona en proceso de consolidación, en la que existe presencia de otros edificios modelo torre. Adecuada para su utilización como edificio para vivienda de protección pública y renta libre. Sería adecuada su promoción para alquiler.

6.- Patraix- Sant Isidre (2020)

UBICACIÓN PARCELA	SUPERFICIE	NÚMERO DE PLANTAS	CARACTERÍSTICAS
17. Arquitecto Segura	552,13	7	Ensanche. Ambos pendientes de regularizar con solar lindante irregular.
18. José Andreu Alabarta	1.042,47	7	

Ubicados en zona de Sant Isidre en proceso de consolidación y trama tipo ensanche. Pueden ser adecuadas para viviendas de protección pública en régimen de venta.

7.- Natzaret

UBICACIÓN PARCELA	SUPERFICIE	NÚMERO DE PLANTAS	CARACTERÍSTICAS
19. Macarena	101	2	Unifamiliares "Casas de Poble"
29. 12 solares de Unifamiliares		2	Unifamiliares "Casas de Poble"
35. Parque de Nazaret	96	3	Residencial Plurifamiliar

Solares que deben enmarcarse, para su determinación, en un proceso participativo con el barrio. Debe promoverse un fomento del arraigo por parte de personas que estén vinculadas con Nazaret. El hecho de que haya vivienda unifamiliar implica unas características concretas de la promoción, que podría ser VPP en venta.

8.- Otros suelos susceptibles de actuación para atención de demanda

UBICACIÓN PARCELA	SUPERFICIE	NÚMERO DE PLANTAS	CARACTERÍSTICAS
Campanar 9. Plaza Padre Domenech – Av. Pío XII	236,62	10	Residencial plurifamiliar
Edificio situado en zona consolidada. Ubicación para promoción de vivienda en alquiler.			
Sant Antoni 21. Hermanos Fabrilo (La Saidia - Sant Antoni)	88,60	9	Residencial plurifamiliar
Escasa superficie, aunque las 9 alturas permiten un modelo de edificio en régimen cooperativo en venta o un cohousing.			
Benicalap 26. Hermanos Machado (Benicalap)	1.169	7	Residencial Plurifamiliar 41 viviendas de protección pública
Solar que figuraba en el Plan Municipal de promoción de vivienda de protección pública. Susceptible de promoción para la venta en zona en fase de consolidación residencial.			
Faitanar. 34. Sociopolis La Torre RPF – VPP. 50% Generalitat.	1.782	21	Residencial plurifamiliar 50% de parcela para residencial de protección pública
Terreno muy alejado para el perfil de gente joven, y situado en barrio sin consolidar. A acometer cuando exista un modelo general para el sector, con el resto de suelos dotacionales para alojamiento en régimen de alquiler y consensuado con la Conselleria de Vivienda.			

Acción 3.2.2. Asignar los objetivos de promoción pública y las dotaciones presupuestarias necesarias para iniciar las promociones

En base a las disponibilidades presupuestarias, se deben asignar los recursos necesarios para realizar los proyectos y periodificar por años la ejecución de las promociones.

Se entiende que el principal instrumento que va a permitir una mayor agilidad en la ejecución de la promociones será AUMSA, al ser una entidad instrumental y medio propio del Ayuntamiento. En este sentido, se deberán consignar las cantidades presupuestarias adecuadas en la medida en que se vayan realizando las encomiendas de gestión.

En concreto el acuerdo de pleno del Ayuntamiento de 22 de diciembre de 2016, atribuye a la Sociedad Anónima Municipal Actuaciones Urbanas de València (AUMSA) la condición de medio propio y servicio técnico del Ayuntamiento de València.

Por ello, puede realizar la encomienda de trabajos o prestaciones, siempre dentro del marco de las funciones que constituyen su objeto social, en el que se encuentra *“actividad urbanizadora que puede alcanzar tanto a la promoción de la preparación del suelo y renovación o remodelación urbana, como a la realización de obras de infraestructura urbana, edificación y rehabilitación urbana, y dotación de servicios, para la ejecución de los planes de ordenación”*.

Tal como se expresa en la declaración, *“En las encomiendas de gestión, el importe a satisfacer por el Ayuntamiento de València se determinará para cada uno de los trabajos o prestaciones encomendados en función de los costes reales imputables, a cuyo efecto la Sociedad deberá aportar, con carácter previo a la encomienda de gestión, presupuesto debidamente desglosado y detallado, que deberá ser aprobado por el órgano municipal competente para la formalización del encargo”*.

Acción 3.2.3. Proceder a la reforma, adecuación o rehabilitación de las viviendas del parque público que se encuentren desocupadas por su estado de conservación

La presente acción se incluye dentro del actual Objetivo debido a que la falta de dotación presupuestaria, para el correcto mantenimiento de las viviendas, equivale a un progresivo deterioro del parque y la pérdida efectiva de alojamientos susceptibles de ocupación.

Por ello, se prevé una dotación continuada para efectuar la reforma, rehabilitación y adecuación necesaria de las viviendas que actualmente no se pueden incluir en los procedimientos de adjudicación por no ser habitables. La dotación prevista inicialmente deberá revisarse periódicamente en función de los resultados del plan de inspecciones previsto en la Acción 1.4.6.

La presente acción se deberá coordinar con las medidas ya incluidas en el *II Plan de Servicios Sociales para la Inclusión Social 2014-2017*,¹¹⁶ que también prevé en su Acción 4.8.5. - Rehabilitación de viviendas procedentes del patrimonio municipal para su nueva adjudicación – una partida de 400.000 Euros para el periodo 2014-2017.

Además de las previsiones ya consignadas en el 2017, se prevé consignar un incremento significativo en el año 2018 con el fin de actuar sobre viviendas que se encuentren en un estado especialmente grave. Además, se pretende disponer de una reserva presupuestaria a los efectos de plantear una acción conjunta a la Generalitat respecto al edificio de Portuarios.

Acción 3.2.4. Adquirir viviendas en ofertas pública de compra

Se plantea una línea presupuestaria conjunta para las acciones 3.2.4 y 3.2.5, destinadas a la adquisición o captación de viviendas libres o protegidas que se puedan incorporar de manera permanente o temporal al parque público de alquiler.

En el año 2016 el Ayuntamiento de València lanzó a licitación pública la adquisición de viviendas en el término municipal de València, por un precio máximo de 50.000 Euros.¹¹⁷ La iniciativa no tuvo éxito, por diversos factores, entre los que se pueden citar la falta de interés de los grandes

¹¹⁶ Ver página 226 para una descripción detallada del *II Plan de Servicios Sociales para la Inclusión Social 2014-2017*.

¹¹⁷ Pliegos Ayuntamiento de València. <http://valenciaplaza.com/public/Attachment/2016/10/PLIEGO-DE-CONDICIONES.pdf>

tenedores de vivienda, el precio de compra, las características que se pedían a las viviendas, o bien por la complejidad administrativa que supone para propietarios individuales.

No obstante, en el presente Plan se considera oportuno promover una segunda fase, en la que se simplifiquen determinados requisitos y se adecúe el precio de compra a precios aproximados a los del mercado., y para la que la experiencia de otras ciudades permite prever un mayor éxito.¹¹⁸

De manera simultánea, se propone que exista una consignación presupuestaria permanente para ejercitar los derechos de adquisición preferente (tanteo y retracto) respecto a transmisiones de viviendas de protección públicas realizadas en el término municipal, a efectos de su incorporación en el parque municipal. Dichas actuaciones pueden coordinarse con AUMSA.

Acción 3.2.5. Conveniar la cesión de viviendas para su incorporación al parque público municipal

El planteamiento de la acción 3.2.5 va en línea con el Artículo 20 de la *Ley por la Función Social de la Vivienda*, es decir, propiciar convenios entre la administración y los grandes tenedores para que cedan la gestión de viviendas que se encuentren desocupadas.

Artículo 20. Colaboración con las entidades financieras, filiales inmobiliarias o entidades de gestión de activos.

1. La Generalitat suscribirá convenios de colaboración con las entidades financieras, las sociedades inmobiliarias bajo su control, la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, SA, así como con las personas o entidades que operan en el sector inmobiliario, para incrementar una oferta de alternativas habitacionales que permita dar adecuada respuesta a las necesidades de alojamiento de personas o unidades de convivencia en situación de vulnerabilidad. Esta oferta estará distribuida por el conjunto del territorio y en ningún caso podrá haber concentraciones de vivienda social en determinados distritos o áreas con el fin de evitar la formación de agregados residenciales de bajas rentas concentrados sólo en determinados barrios o municipios. Para ello, las administraciones públicas emplearán la información sobre las viviendas vacías en poder de grandes tenedores para identificar posibles anomalías en la oferta de las entidades financieras, sus filiales inmobiliarias y entidades de gestión de activos.

¹¹⁸ Se toma como referencia la experiencia de Madrid, que en la primera convocatoria no tuvo éxito, y en la segunda fase ha recibido ofertas de venta de 97 viviendas, procedentes de particulares y entidades financieras, para ser destinadas a alquiler social, lo que le acerca al objetivo de 150 viviendas marcado inicialmente. Los precios máximos de compra establecidos por los pliegos oscilaban entre los 1.300 y 2.000 Euros por metro cuadrado construido de vivienda.

<https://www.emvs.es/Comunicacion/Notas/2017/Paginas/ofertaVentaViviendas0331.aspx>

Pliegos Empresa municipal de Vivienda y Suelo de Madrid. Expediente 047/2016.

<http://www4.emvs.es/licitacion/verNotificacion.do?accion=ver&nivel=3&idNotificacion=875&idExpediente=285>

Estos convenios podrán tener también por objeto la cesión de uso de viviendas declaradas como desocupadas por parte de sus titulares.

2. En los convenios de colaboración se concretarán la modalidad o modalidades de gestión de las viviendas cedidas. La gestión se realizará directamente por la administración pública o sus entidades instrumentales o, en su caso, por parte de los entes locales que tengan delegadas estas competencias.

La presente acción tiene sustantividad propia aparte del programa de movilización de la vivienda deshabitada hacia el alquiler asequible, prevista por el siguiente Objetivo 3.3, que está orientado a particulares más que a grandes tenedores.

En las líneas presupuestarias, se ha planteado un importe económico conjunto para la ejecución de las acciones 3.2.4 y 3.2.5, es decir para adquisiciones y convenios de cesión.

OBJETIVO 3.3. CREAR EL PROGRAMA DE MOVILIZACIÓN DE LA VIVIENDA DESHABITADA HACIA EL ALQUILER ASEQUIBLE

La presencia de vivienda vacía, entendida como aquella que se encuentra deshabitada, según el Censo de Población y Vivienda 2011 del Instituto Nacional de Estadística, es de 57.195 viviendas, que supone un 13,6% del parque de vivienda de la ciudad –en Barcelona supone un 10,9% y en Madrid un 10,0%-.¹¹⁹

Ello hace que, a la hora de definir políticas públicas de fomento del alquiler, se debe tener en cuenta que València es una ciudad con fuerte presencia de vivienda vacía, por lo que constituye una oportunidad para fomentar su puesta en el mercado.

En el presente Objetivo se va a plantar una propuesta de programa de movilización de vivienda vacía, con elementos fundamentales que están siendo utilizados en otras ciudades. Evidentemente, con un análisis y diagnóstico previo de la concreta situación y distribución de la vivienda vacía se puede desarrollar un programa más ajustado las necesidades reales de propietarios e inquilinos, por lo que se propone completar la iniciativa con la ejecución de la acción 3.1.4. -Desarrollar estudio sobre el número de viviendas deshabitadas y viviendas infrautilizadas susceptibles de ser cedidas a programas públicos de fomento del alquiler asequible-.

En cuanto a la **financiación**, las previsiones realizadas en cada acción deberían complementarse con las actuaciones que pueda realizar la Generalitat en sus futuros programas autonómicos, que parten de la estructura de la Red Alquila, pero que van a reorientar sus objetivos en base a determinados preceptos de la *Ley por la Función Social de la Vivienda*.

En concreto, en la *Ley por la Función Social de la Vivienda* se mencionan 3 programas de fomento del alquiler asequible:

- *Artículo 24. Fomento del alquiler, que consiste en un sistema voluntario de obtención o de oferta de viviendas privadas para su puesta en alquiler, en el que se incluirán necesariamente las inscritas en el Registro de viviendas deshabitadas y las adquiridas a consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto o de aquellas otras acciones dirigidas a garantizar el uso social de la vivienda previstas por esta ley.*

A los efectos de dar cobertura adecuada a estas medidas, la Conselleria competente en materia de vivienda establecerá un sistema de concertación pública y privada para estimular a los propietarios e inversores a poner en el mercado de alquiler viviendas para personas y unidades de convivencia con dificultades para acceder a dicho mercado con ingresos inferiores a 4,5 veces el indicador público de renta de efectos múltiples. En estos casos, las administraciones públicas concertarán el aseguramiento de los riesgos inherentes a la ocupación habitacional de las viviendas que garanticen el cobro de la

¹¹⁹ Ver Tabla 13: Viviendas principales, secundarias y vacías en los 5 mayores municipios de España, página 52.

renta, los desperfectos causados, la responsabilidad civil, la asistencia del hogar y la defensa jurídica.

- Artículo 25. Alquiler solidario, basado en la captación de pisos vacíos que necesitan algún tipo de rehabilitación cuyos propietarios no pueden atender estos gastos.

(...) Esta iniciativa prevé cubrir los siguientes objetivos:

a) Favorecer a los propietarios de las viviendas que no pueden mantenerlos ni rehabilitarlos, pero que sí que quieren conservar la propiedad.

b) Movilizar las viviendas desocupadas.

c) Obtener más viviendas para políticas sociales.

d) Propiciar que se hagan obras de rehabilitación para generar ocupación.

Las personas propietarias harán cesión de la vivienda a la Generalitat para que, a través de la red de intermediación, se disponga, para su arrendamiento, de un período máximo de seis años. La Conselleria competente en materia de vivienda será la encargada, en estos casos, de hacer el estudio económico y la rehabilitación pertinente, gastos que, junto a todos los derivados de la gestión, serán compensados con el cobro de la renta mensual hasta que estos estén cubiertos.

- Artículo 27. Mediación para el alquiler asequible, en el que, con objeto de garantizar un alquiler asequible, la Generalitat fomentará las actuaciones de mediación entre las personas físicas o jurídicas y los inquilinos, con la finalidad de proporcionar confianza, garantías y buen uso de la vivienda a precios de alquiler por debajo de los precios del mercado. Se podrán establecer medidas adicionales de fomento en las condiciones que se determinen.

Los solicitantes de viviendas obtenidas por mediación, deberán estar inscritos en el Registro de demandantes de vivienda de protección.

Para la adjudicación de viviendas por mediación se tendrá en cuenta la relación entre el precio de la vivienda y los ingresos de los demandantes, la superficie de esta y las especiales necesidades sociales derivadas, en su caso, de la composición de la unidad de convivencia

Existen modelos similares en otros países. En Francia, el dispositivo “Pinel” ofrece una reducción de impuestos para la inversión en vivienda, si ésta se destina a arrendamiento de vivienda principal dentro de un límite máximo de precio del alquiler.¹²⁰ Este dispositivo, reconducido en 2017, se completa desde el 31 de enero de 2017 con el dispositivo “Cosse”, que ofrece la exención de del 15% al 85% de los ingresos por arrendamientos de viviendas a precios asequibles. La exención máxima, del 85%, corresponde a la cesión de la vivienda a un organismo público para el alquiler social.¹²¹

Tiene un interés particular el sistema de captación de vivienda para el alquiler accesible de Quebec, por tratarse de un modelo muy similar al modelo implantado en distintos municipios del territorio español. En Quebec, la captación de viviendas para su alquiler accesible se extiende

¹²⁰ Réduction d'impôt pour investissement locatif « Pinel » <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31151>

¹²¹ Le dispositif Cosse. <http://www.lafinancepourtous.com/Immobilier/Acheter-pour-louer/Le-dispositif-Cosse>

a cualquier tipo de vivienda, no solo las viviendas vacías. La captación de viviendas en el mercado libre sirve no sólo para ampliar el número de viviendas accesibles, sino también para generar un segmento de viviendas en el mercado libre con alquileres controlados, en las que se pueden conceder las ayudas al alquiler sin el posible efecto inflacionista sobre el importe de los alquileres.¹²² Fuera de este segmento de alquileres controlados, no se conceden ayudas al alquiler en el mercado libre. De este modo, las ayudas están exclusivamente destinadas a viviendas cuyos alquileres máximos están controlados: viviendas captadas en el mercado libre, así como viviendas protegidas en alquiler, cooperativas de viviendas accesibles en alquiler, etc. En el contexto español de un plazo reducido de estabilidad de tenencia definido por la Ley de Arrendamientos Urbanos,¹²³ esta posible utilidad de la captación de viviendas en el mercado libre parece aún más interesante.

El planteamiento previsto en el presente Plan Estratégico de Vivienda tiene elementos de los tres modelos previstos en la *Ley por la Función Social de la Vivienda*, pero no se identifica exclusivamente con ninguno de ellos, y más con los que se ha puesto en práctica en distintos municipios, fundamentalmente en Barcelona, distintas ciudades de Euskadi, Zaragoza y Santiago de Compostela. También busca inspiración en distintas experiencias internacionales.

Los elementos comunes de los programas de captación de viviendas vacías puestas en marcha en distintos municipios españoles son:

- acceso de personas inscritas en el nuevo Registro de demandantes municipal con ingresos de hasta 3 veces IPREM, al ser el mismo colectivo que puede acceder a las viviendas y a las convocatorias de ayudas al alquiler.
- subvenciones para abonar la diferencia entre las cantidades que abonan los inquilinos y las rentas que perciben los propietarios de las viviendas, en torno a 300 Euros vivienda/mes.
- ayudas a la rehabilitación, con el fin de motivar la adecuación de las viviendas a cambio de cederlas al programa municipal.
- subvención del 50% de la cuota líquida del Impuesto de Bienes Inmuebles.
- suscripción a cargo del Ayuntamiento de un seguro anual para cubrir gastos de defensa jurídica, desperfectos y eventuales impagos de mensualidades.

¹²² Un aumento del precio de los alquileres causados por de la introducción de ayudas al alquiler se ha observado en varias ocasiones. Ver, por ejemplo, para un análisis del efecto de las ayudas al alquiler en Francia: Laferrère Anne, le Blanc David. [Comment les aides au logement affectent-elles les loyers ?](#). In: *Economie et statistique*, n°351, 2002. pp. 3-30.

En España, es de esperar que el efecto de las ayudas sobre los precios de los alquileres sería más inmediato, como se ha argumentado en la Parte I de este documento, en la sección, 3.5.2. “La limitación de la utilidad de las ayudas al hogar inquilino derivadas de la falta de seguridad de tenencia” (página 170).

¹²³ En Quebec, el periodo de protección de la tenencia no tiene plazo prefijado. En funcionamiento es similar al sistema francés (ver Parte I, sección 3.5.1. “La situación de los hogares inquilinos en otros países”, página. 169).

Este modelo busca reducir los puntos de incertidumbre que surgen en los propietarios de viviendas a la hora de su puesta a disposición en régimen de alquiler. La presencia de la administración pública como mediadora genera una mayor seguridad en ambas partes, permite una resolución más adecuada de posibles conflictos y, en definitiva, posibilita la sustanciación de contratos de alquiler asequible que de otra manera no se habrían llevado a cabo.

Al mismo tiempo, la Administración puede controlar el precio máximo del alquiler de estas viviendas, con lo que se garantiza que las ayudas públicas que subvencionan parte del alquiler, no se repercutan en un crecimiento de los precios de los alquileres.¹²⁴

Las viviendas son cedidas al Ayuntamiento para su gestión pública, y se integran en el parque municipal mientras dure el contrato entre propietario y administración, por lo que se trasciende la mera mediación que existe entre arrendador y arrendatario. De hecho, en base a la delegación de facultades que realiza el propietario, la administración puede adjudicar varias veces la vivienda a diferentes inquilinos e inquilinas durante el periodo de tiempo en que la vivienda se encuentre cedida.

Las viviendas captadas se incluirán en el registro de oferta (Acción 1.3.1), y se adjudicarán por el procedimiento de adjudicación definido en el Objetivo 1.3.

Acción 3.3.1. Detectar las zonas y barrios con mayor presencia de vivienda desocupada o infrautilizada

En el apartado 2.3.3 del diagnóstico¹²⁵, se ofrece un primer análisis de segmentación de la vivienda vacía, partiendo de los datos del Censo de Población y Vivienda 2011 del Instituto Nacional de Estadística, y los datos de consumo de agua.

Acción 3.3.2. Aprobar el marco jurídico que regule el programa

Del análisis de los datos obtenidos, y del mapeo de las zonas más afectadas, derivará la necesidad de regular jurídicamente el contenido concreto del programa, su dotación presupuestaria y el procedimiento de captación y gestión de las viviendas.

Se considera necesario que el programa se articule como un servicio público permanente, con una dotación económica estable, de modo que cualquier propietario o inquilino pueda interesarse por las condiciones ofrecidas durante todo el año.

¹²⁴ Ver nota anterior.

¹²⁵ Apartado 2.3.3. “Análisis de las viviendas principales, secundarias y vacías”, página 52.

Igualmente, será necesario consignar las partidas presupuestarias correspondientes a las distintas ventajas ofrecidas:

- contratar los seguros de las coberturas ofrecidas a los propietarios (asesoramiento jurídico, impagos y desperfectos)
- consignar los recursos presupuestarios para establecer las ayudas a los propietarios que incorporen sus viviendas al programa, fundamentalmente mediante ayudas a la rehabilitación y a la accesibilidad, ya que su estado de conservación y ausencia de ascensores es mayor que en los edificios con viviendas ocupadas, tal y como se desprende de los datos disponibles en la parte de análisis y diagnóstico del Plan¹²⁶.
- establecer incentivos adicionales para la incorporación al programa, como las ayudas equivalentes al 50% del IBI.¹²⁷

Acción 3.3.3. Conveniar con profesionales de la mediación inmobiliaria la participación en el programa

Al igual que se produce en la Red Alquila, así como en otros programas de carácter autonómico, se considera adecuado establecer acuerdos y convenios con los profesionales de la mediación inmobiliaria para actuar como agentes del programa, especialmente para facilitar la mediación de contratos de aquellas personas que no se encuadren en los supuestos de propietarios o inquilinos con posibilidad de acceso al programa municipal o a la Red Alquila.

¹²⁶ Ver capítulo 2.2 -Características del parque de viviendas de la ciudad de Valencia- en la página 30.

¹²⁷ A diferencia de otras administraciones con competencias fiscales y tributarias plenas, como las Haciendas forales vasca o navarra, las corporaciones locales de régimen común no tienen capacidad para efectuar bonificaciones o recargos sobre el IBI, fuera de los supuestos expresamente contemplados en la ley reguladora de las haciendas locales.

Ante ello, los Ayuntamientos están bonificando el IBI no mediante la modificación de la ordenanza del propio IBI, sino mediante una subvención que compensa el 50% de este gasto para el propietario.

Por ejemplo, en Zaragoza se habla de bonificar el IBI, pero en su web <http://www.alegratuvivienda.es/ventajas-y-beneficios-economicos/> se precisa que se trata de una "compensación" del 50% en el pago del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI), desde la formalización del contrato de arrendamiento. En Barcelona, también se concede una subvención para compensar el 50% del IBI.

OBJETIVO 3.4. FOMENTAR FÓRMULAS DE AUTOPROMOCIÓN COLECTIVA DE VIVIENDA

Con el presente Objetivo se pretenden fomentar, por parte del Ayuntamiento, aquellas actividades realizadas por personas físicas agrupadas en régimen de cooperativa, comunidad de propietarios o asociación, dirigidas a promover, adquirir o rehabilitar un conjunto de viviendas, generalmente en inmueble único, con el fin de facilitar el acceso a una vivienda digna y adecuada a sus miembros, para su posterior adjudicación a los miembros o socios en régimen de cesión de uso.

La normativa vigente en materia de autopromoción de vivienda de protección pública ha generalizado la constitución de cooperativas en régimen de venta, que se adjudicaban a personas que cumplieran con determinados requisitos de acceso, y que pasaban a crear una comunidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal.

Sin embargo, las normativas estatal y autonómica en materia de cooperativas siempre han contemplado la posibilidad de la cesión de las viviendas en régimen de cesión de uso,¹²⁸ y se atribuyen a causas de carácter social la preferencia exclusiva por la propiedad privada de cada inmueble, lo que ha llevado a la inexistencia de preceptos normativos que desarrollen esta posibilidad de acceso a la vivienda asequible.

Por ello, existiendo la posibilidad de fomentar su implantación, se entiende que se pueden mejorar las condiciones de acceso a la vivienda en la ciudad de València si se generaliza un modelo en el que el conjunto inmobiliario se mantiene bajo la titularidad de la entidad, en plena propiedad o título análogo que garantice su plena reserva de dominio, no pudiendo constituirse en régimen de propiedad horizontal, mientras que cada alojamiento o vivienda es cedido a cada socio o socia en régimen de alquiler o bajo cualquier otra modalidad que garantice su uso o disfrute.

Para la progresiva implantación del modelo en condiciones de éxito se considera que desde la Administración se deben ir desarrollando los siguientes incentivos:

- aportar su colaboración técnica en la puesta en marcha de la entidad o cooperativa de autopromotores, bien mediante personal técnico propio o facilitando procedimientos o ayudas a la contratación de profesionales independientes.

¹²⁸ Actualmente, artículo 91 del [DECRETO LEGISLATIVO 2/2015, de 15 de mayo, del Consell](#), por el que aprueba el texto refundido de la Ley de Cooperativas de la Comunitat Valenciana.

3. En cualquiera de las formas contempladas legalmente, la propiedad, el uso y el disfrute de las viviendas y locales podrán ser adjudicados o cedidos a los socios y socias mediante cualquier título admitido en derecho. Cuando la cooperativa retenga la propiedad de las viviendas o locales, los estatutos establecerán las normas a que han de ajustarse tanto su uso o disfrute por las personas socias, como los demás derechos y obligaciones de estas y de la cooperativa. Igualmente, podrán prever y regular la cesión o permuta de tales derechos con socios y socias de otras cooperativas de viviendas que tengan establecida la misma modalidad.

- acordar la contratación de la redacción de proyectos y direcciones de obras directamente a los profesionales, de conformidad con lo establecido en la normativa sobre contratación, o facilitando ayudas para su contratación directa por las entidades de autopromoción colectiva.
- ceder a las entidades de autopromotores el derecho de superficie del suelo o del edificio para su rehabilitación, en caso de que los proyectos se realicen sobre terrenos pertenecientes al patrimonio municipal.
- otorgamiento de ayudas directas a la promoción, al ser viviendas asimilables a viviendas en régimen de alquiler, y en un contexto como el actual en el que no existen dichas subvenciones ni en el plan estatal ni en el autonómico.

Tanto en los pliegos que sirvan para adjudicar suelos públicos en derecho de superficie, en régimen de concurrencia competitiva, como en los requisitos para la concesión de ayudas directas a la promoción, se pueden establecer las condiciones para que no se altere la titularidad colectiva de todos los elementos del edificio.

En este sentido, también se pueden establecer concesiones administrativas para la edificación de determinados inmuebles residenciales colectivos, afectos a un determinado servicio de interés comunitario, como por ejemplo residencias o apartamentos para personas mayores.

Acción 3.4.1. Inventariar los suelos y edificios municipales aptos para su cesión a cooperativas o entidades sin ánimo de lucro, que desarrollen el modelo de cesión de uso

El Ayuntamiento, para la sustanciación de proyectos de autopromoción colectiva de vivienda en régimen de cesión de uso, determinará los solares y edificios municipales que van a ser cedidos en régimen de derecho de superficie, conforme a las posibilidades que ofrece la normativa urbanística¹²⁹.

¹²⁹ Artículo 99.4 LOTUP

4. Los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo podrán ser objeto de transmisión de su dominio, de acuerdo con lo establecido en la legislación estatal de suelo, a través de alguna de las siguientes modalidades:

- a) Mediante enajenación por concurso público.
- b) Mediante subasta, cuando los bienes enajenados no estén sujetos a límite en el precio de explotación o no tengan el precio tasado oficialmente.
- c) Directamente, por precio no inferior al valor de los terrenos, a entidades de carácter benéfico y social y a promotores públicos, que promuevan la construcción de viviendas de protección pública.
El documento público en que conste la enajenación directa debe establecer el destino final de los terrenos transmitidos, el plazo máximo de construcción y las demás limitaciones y condiciones que la administración considere convenientes.
- d) Mediante cesión gratuita a organismos públicos, sociedades, entidades o empresas de capital íntegramente público, o a otras administraciones públicas, siempre que el destino de la referida cesión sea la construcción, sobre el suelo cedido, de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

Acción 3.4.2. Regular los requisitos de las entidades que quieran acceder a los suelos y edificios, priorizando los proyectos que garantizan un retorno social de la inversión pública

El Ayuntamiento regula los requisitos de las entidades que quieran acceder a los suelos y edificios, de manera a priorizar los proyectos que generan un retorno social de una de las dos maneras siguientes:

- La cooperativa subvencionada ofrece viviendas asequibles que permiten dar respuesta a necesidades habitacionales que difícilmente encuentran satisfacción en el mercado libre (ver acción 3.4.3.).
- La cooperativa subvencionada genera un retorno social en beneficio de la sociedad en general.

Acción 3.4.3. Definir un programa municipal de fomento de cooperativas de viviendas accesibles en alquiler

En varios países se han generado modelos de cooperativas de viviendas en modalidad de cesión de uso que ofrecen vivienda asequible. Un modelo particularmente exitoso en cuanto a la consecución del objetivo de generación de un parque permanente de viviendas asequibles son las cooperativas de habitación en alquiler de Quebec.

- Las cooperativas de viviendas de Quebec ofrecen viviendas asequibles en alquiler para personas con recursos limitados. Las viviendas son asequibles porque los miembros no pagan una entrada –con la salvedad de la aportación al capital social de la cooperativa, unos 2-300 Euros–, y los alquileres están por debajo del precio de mercado.
- Los contratos de alquiler son de duración indefinida y aseguran una seguridad de tenencia similar a la propiedad. Sin embargo, el derecho de uso no se puede traspasar, ni ceder, ni heredar. Cuando se libera una vivienda, es la cooperativa quién selecciona el nuevo inquilino o la nueva inquilina.
- Las personas inquilinas son los miembros de la cooperativa. Cuando una persona deja de ocupar una vivienda, pierde su condición de miembro. Los miembros son los únicos dueños de la cooperativa. Sin embargo, no disponen de ningún capital invertido en ella, lo que elimina prácticamente el riesgo especulativo o de beneficio particular, que existe en los modelos de cooperativas con capitalización individual.
- En regla general, la mitad de las viviendas de una cooperativa cuentan con una ayuda al alquiler, que subvenciona la parte del alquiler que supera un determinado porcentaje (habitualmente, alrededor de un tercio) de los ingresos del hogar. De este modo, pueden acceder a una vivienda en cooperativa también hogares con ingresos más

modestos, lo que asegura una mezcla social en las cooperativas y permite ofrecer viviendas sociales a un coste muy reducido para la administración.

- Las cooperativas de viviendas son entidades sin ánimo de lucro. Su creación está financiada con ayudas, como la cesión de un suelo, ayudas a la construcción o rehabilitación, etc., así como un préstamo hipotecario, que cuenta con el aval de una sociedad pública. La cooperativa paga las cuotas y el mantenimiento con los alquileres. La mayoría de las cooperativas son propietarias del suelo, aunque también existen titulares del derecho de superficie. En caso de disolución de una cooperativa, sus bienes sociales se destinan a otra cooperativa de viviendas o, en su defecto, a una sociedad pública que las promueve.
- El modelo está en funcionamiento desde el año 1973 y ha permitido la creación de unas 30.000 viviendas asequibles (el Quebec cuenta con una población de 8 millones de habitantes). Cada año se constituyen nuevos proyectos.

Cabe analizar la viabilidad jurídica y económica de implantación de este modelo, por su posible contribución a la creación de oferta de vivienda asequible en alquiler, apoyada en las capacidades de autoorganización de la ciudadanía, y con un coste reducido para la administración.

Se considera preferible que el programa se articule como un servicio público permanente, con una dotación económica estable, de modo que cualquier grupo de cooperativistas que cumple los requisitos de ingresos, pueda interesarse por las condiciones ofrecidas durante todo el año.

Un programa destinado a facilitar el acceso a la vivienda a hogares con dificultades de acceso a una vivienda digna en el mercado libre, deberá contemplar las siguientes líneas de ayuda:

- Ayudas al proyecto
- Aval del préstamo
- Subvención de alquileres
- Asesoramiento técnico

Con respecto a las **ayudas al proyecto**, el próximo Plan estatal de Vivienda 2018-2021, incluirá ayudas a la promoción de viviendas asequibles en alquiler, si se mantiene lo previsto en el borrador del Plan en su versión del 4 de mayo de 2017, CAPÍTULO III, “Programa de ayuda al alquiler de vivienda”¹³⁰. Si las condiciones de las ayudas del Plan y el convenio autonómico correspondiente lo permitirán, se preverá una línea de ayudas para la promoción de cooperativas accesibles en alquiler, financiadas con esta línea del Plan estatal.

El **aval del préstamo** es una condición ineludible para que la cooperativa pueda ofrecer vivienda asequible a hogares cuya situación económica no les permite acceder a un préstamo hipotecario para la compra de una vivienda, y que, por lo tanto, tampoco podrán garantizar el préstamo

¹³⁰ Ministerio de Fomento, “[Borrador real decreto plan estatal de vivienda 2018-2021](#)” del 04/05/2017 (pdf).

hipotecario de la cooperativa. Sin duda, será necesario que aval fuera concedido por una sociedad municipal con consideración de empresa de mercado, en la medida en que la *Ley Reguladora de las Haciendas Locales* limita las posibilidades de aval del Ayuntamiento a entidades concesionarias y entes dependientes¹³¹.

La **subvención de una parte de los alquileres** permitiría asegurar que el programa fuese accesible también a hogares con ingresos muy bajos, y fomentar una mayor mezcla social en estas cooperativas.

Por último, el **asesoramiento técnico** debe garantizar la calidad constructiva del proyecto, el cumplimiento de la normativa y la viabilidad económica y social.

Acción 3.4.4. Presupuestar las líneas municipales de fomento del acceso colectivo a la vivienda (ayudas a la promoción, asesoramiento técnico...)

El Ayuntamiento presupuestará las concretas acciones e incentivos que se deseen desplegar para fomentar el modelo, en base a lo detallado en la descripción del presente objetivo y las acciones.

¹³¹ Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (TRLRHL), [Artículo 49](#).

OBJETIVO 3.5. ESTUDIAR DE FÓRMULAS ALTERNATIVAS DE ACCESO A LA VIVIENDA

En la actualidad, fruto de la crisis inmobiliaria y financiera que ha bloqueado el sistema más utilizado para el acceso la vivienda, libre o protegida, consistente en la compra de una vivienda en propiedad, mediante préstamo con garantía hipotecaria y personal, se están planteando distintas alternativas que permitan el acceso a una vivienda digna y adecuada sin necesidad de incurrir en situaciones de elevado endeudamiento, y que, desarrolladas adecuadamente, deberían mantener su interés como alternativas incluso en un mercado inmobiliario normalizado.

Al igual que en el análisis realizado sobre el Objetivo 3.4 –Fomento de fórmulas de autopromoción colectiva de vivienda –¹³² el monopolio del desarrollo normativo centrado en este sistema de adquisición de vivienda en plena propiedad ha obviado otros sistemas intermedios de acceso a la vivienda, más flexibles y acordes con las diversas situaciones económicas que tienen las personas a lo largo de su vida.

La normativa actual no permite, en la práctica, más que tres sistemas de acceso a la vivienda - alquiler, compra y alquiler con opción de compra- sin más variaciones. Además, en la práctica, muchas personas ni siquiera contemplan el alquiler sin opción a compra como una posibilidad.¹³³ El alquiler con opción de compra se ha extendido como fórmula de acceso más asequible para el colectivo de jóvenes, teniendo no obstante que optar indefectiblemente por el acceso pleno a la propiedad en un tiempo y con unas condiciones determinadas.

Por otra parte, el concepto de acceso a una vivienda ha desplazado el desarrollo y la planificación de otras soluciones, como los **alojamientos dotacionales**, que la normativa –Plan Estatal de Vivienda 2009-2012- reserva a determinados colectivos con derecho a protección preferente:

- Unidades familiares con ingresos que no excedan de 1,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (en adelante, IPREM), a efectos del acceso en alquiler a la vivienda, y de 2,5 veces el mismo indicador, a efectos del acceso en propiedad a la vivienda.
- Jóvenes, menores de 35 años.
- Personas mayores de 65 años.
- Mujeres víctimas de la violencia de género.
- Víctimas del terrorismo.

¹³² Ver página 278.

¹³³ Se achaca este rechazo del alquiler a una “cultura de la propiedad”, sin embargo, el análisis comparativo de la situación de los hogares inquilinos permite pensar que no se trata tanto de una “cultura”, sino realmente de la opción más razonable en la situación actual, por ser la única que ofrece estabilidad de tenencia.

- Afectados por situaciones catastróficas.
- Personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida, y las familias que las tengan a su cargo.
- Personas separadas o divorciadas, al corriente del pago de pensiones alimenticias y compensatorias, en su caso.
- Personas sin hogar o procedentes de operaciones de erradicación del chabolismo
- Otros colectivos en situación o riesgo de exclusión social determinados por las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

Esta solución habitacional se puede realizar:

- a) Sobre suelos calificados por el planeamiento urbanístico para tal finalidad de alojamiento dotacional, o de equipamiento comunitario u otro equipamiento que permita tal uso.
- b) En edificaciones o locales preexistentes de titularidad pública que se destinen al efecto.

El Plan estatal 2009-2012 establecía que la superficie útil de cada alojamiento consistía en un mínimo de 15 metros cuadrados por persona, con un máximo de 45 metros cuadrados. Además, un máximo del 25 por ciento del total de los alojamientos de cada promoción podía tener una superficie útil máxima de 90 metros cuadrados, con el fin de poder alojar a unidades familiares o grupos de personas que requieran una superficie mayor a la determinada con carácter general.

No obstante, al ser una reglamentación dedicada a la financiación de las actuaciones previstas en el mismo plan, los proyectos que se desarrollen a iniciativa municipal podrán presentar una mayor libertad de diseño, más relacionada con las características propias del terreno y al uso concreto al que se vaya a destinar el edificio.

Constituye, por lo tanto, una solución apropiada para destinarlo a equipamientos residenciales a habitar de manera por colectivos con necesidad de vivienda, y que pueden ser promovidos tanto de manera pública como privada.

En conclusión, y ante la falta de concreción o desarrollo normativo de estas soluciones de acceso asequible a la vivienda, catalogadas como “fórmulas alternativas” se plantea en el presente Objetivo que el Ayuntamiento de València realice acciones de estudio respecto a las figuras propuestas, de cara a su posible implantación.

Acción 3.5.1. Detectar oportunidades de edificación o rehabilitación en suelos o edificios de carácter equipamental, a fin de promover alojamientos dotacionales

La revisión simplificada del Plan General de València presenta en sus anexos la relación de elementos que integran la red primaria o estructural de dotaciones.

En la misma figuran aquellas que, en base a las determinaciones del Anexo IV de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, sobre la clasificación general de las dotaciones públicas, se determinan como equipamientos, teniendo especial interés para la promoción de vivienda asequible aquellos que se definen como “Residencial dotacional”, es decir, viviendas destinadas a residencia permanente en régimen de alquiler, para colectivos desfavorecidos (personas mayores, discapacitadas o menores de 35 años).

También existen posibilidades de desarrollo en aquellos suelos de equipamiento considerados como “Dotacional múltiple”, que son reserva de suelo dotacional cuyo uso específico se definirá con posterioridad a la gestión del plan y los de carácter “social y cultural” y “sanitario y asistencial”, en la medida en que pueden albergar equipamientos compatibles con el uso residencial colectivo.

El análisis de estas posibles ubicaciones para alojamientos dotacionales se puede realizar en la medida en que exista cobertura suficiente de otros equipamientos no residenciales, y si se considera prioritario la cobertura de la demanda de vivienda respecto a otros usos posibles.

Acción 3.5.2. Analizar la implantación de programas de vivienda compartida

La necesidad creciente de acceso a la vivienda y el déficit de soluciones habitacionales en el corto plazo puede permitir la adopción de un programa de viviendas compartidas en alquiler, en el que la adjudicación no se realiza por viviendas completas, sino por habitaciones.

Las experiencias que se están desarrollando en esta materia suelen estar dirigidas, preferentemente, a personas menores de 35 años, con ingresos procedentes de su actividad laboral, y con necesidades de emancipación. Es una suerte de prolongación de los tradicionales pisos de estudiantes, pero adaptados a las personas que no presentan suficientes ingresos para acceder al mercado de alquiler¹³⁴.

Como consecuencia de lo anterior, se analizará la posibilidad de implantación de un programa de viviendas compartidas en alquiler, en el que la adjudicación no se realiza por viviendas completas, sino por habitaciones.

¹³⁴ Como ejemplo de esta iniciativa, se puede analizar en el “Programa de vivienda compartida” que se desarrolló en Euskadi.

Acción 3.5.3. Estudiar la viabilidad jurídica y económica de las propiedades compartidas

Las tenencias intermedias, es decir, aquellas que no se identifican estrictamente ni con la cesión de uso ni con la plena propiedad indefinida, se han clasificado como la propiedad temporal y la propiedad compartida.

La primera determina que una persona puede ser propietaria de un bien durante un determinado número de años, transcurrido el cual se debe transmitir al propietario original o a otro tercero (en ambos casos, se denomina titular sucesivo). Se asemeja en la práctica a la transmisión en régimen de derecho de superficie, sólo que no opera la cláusula de reversión, sino que el bien es objeto de transmisión en base a las condiciones previamente pactadas. La opción que posee el titular sucesivo para adquirir o recuperar la plena propiedad el inmueble también puede ser objeto de transmisión, similar a la opción de compra.

También presenta interés para la operativa habitual de los promotores públicos la posibilidad de establecer un sistema de propiedades compartidas, en las que se da una cotitularidad entre el adquirente de parte de una vivienda protegida y la administración.

Esta práctica plantea la venta parcial de las viviendas, de modo que se constituye una copropiedad, en base a la capacidad de esfuerzo financiero de cada adjudicatario, sin necesidad de circunscribir la operación a una serie de años en alquiler y al ejercicio posterior de la opción de compra en una fecha determinada. De este modo, se da una flexibilidad en los pagos que permiten un acceso progresivo a la propiedad de las viviendas, en base a un calendario pactado entre las partes. La cuota adquirida por el particular podría transmitirse con las mismas reglas que se aplican a las segundas y posteriores transmisiones de viviendas protegidas completas.

De este modo, la administración también puede percibir, desde el principio, ingresos adicionales mayores que los previstos en promociones de viviendas en alquiler con opción de compra, especialmente al principio de la operación.

Estas figuras son en estos momentos extrañas a la normativa vigente en materia de promoción de vivienda de protección pública. No obstante, en Catalunya se ha aprobado la Ley 19/2015, de 29 de julio, de incorporación de la propiedad temporal y de la propiedad compartida al libro quinto del Código civil de Cataluña, en la que se detalla su marco jurídico.¹³⁵

Cabe analizar las posibilidades reales de aplicación de estas figuras jurídicas, por su posible contribución a la sostenibilidad de las cuentas públicas locales a la hora de ir incrementando progresivamente el parque de vivienda pública.

¹³⁵ Ley 19/2015, de 29 de julio, de incorporación de la propiedad temporal y de la propiedad compartida al libro quinto del Código civil de Cataluña. <https://www.boe.es/boe/dias/2015/09/08/pdfs/BOE-A-2015-9678.pdf>

Acción 3.5.4. Diseñar una actuación de masovería urbana

La fundamentación de la masovería urbana procede de la figura de la aparcería rústica tal y como viene definida en el artículo 28 de la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de arrendamientos rústicos, según la cual por el contrato de aparcería, el titular de una finca o de una explotación cede temporalmente su uso y disfrute o de alguno de sus aprovechamientos, así como el de los elementos de la explotación, ganado, maquinaria o capital circulante, conviniendo con el cesionario aparcero en repartirse los productos por partes alícuotas en proporción a sus respectivas aportaciones.

Partiendo de esta filosofía de búsqueda de relaciones de colaboración en la que ambas partes salgan beneficiadas, surge la lógica idea de extender el objeto de aplicación del contrato a las fincas urbanas y a las viviendas y edificios de las ciudades.

Hoy en día puede ser una forma de ocupación de viviendas vacías, de manera regulada y legal, que constituye una interesante vía para que pisos y casas vacías o en desuso puedan ser aprovechados como viviendas dignas para personas que lo necesiten.

Es un sistema que beneficia a la vez a la parte usuaria del inmueble, y a la parte propietaria:

- por un lado, permite que personas sin recursos suficientes encuentren alternativas a la vivienda más allá de la vivienda protegida;
- por el otro, le brinda la oportunidad al propietario de garantizar que su propiedad recibe un mantenimiento a la vez que contribuye a un fin social.

Este modelo también es muy interesante para intervenciones de rehabilitación que aseguren elementos estructurales constructivos, y posteriormente actuaciones de división y redistribución interior para diferenciar los distintos usos posibles: viviendas, albergue, etc.

En Cataluña la masovería está contemplada en la ley 18/2007, del 28 de diciembre, del derecho a la vivienda. En concreto, el art.42.3 establece que desde las instituciones públicas se deben apoyar fórmulas como la masovería urbana para evitar que haya viviendas desocupadas a causa de un mal estado, y en el artículo se considera la masovería urbana como un régimen de vivienda destinado a fines sociales.¹³⁶

Para su formalización se puede acudir a varias fórmulas:

- el artículo 17.5 de la LAU que regula el pago del arrendamiento con obras, precepto introducido por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del

¹³⁶ En Barcelona existen varios casos de masovería Urbana como el proyect MULA de Can Baró, en el barrio de Horta-Guinardó, donde un grupo de jóvenes quiere rehabilitar un chalet modernista de 1924.

En las comarcas de Girona, la Fundació Servei Gironí de Pedagogia Social (SerGi) promueve contratos de masovería para que personas con pocos recursos puedan acceder a una vivienda digna.

En Sant Cugat, el ayuntamiento, apoya esta forma alternativa de acceso a la vivienda ofreciendo asesoramiento e información a los interesados que buscan seguridad jurídica, a través de la Oficina de Vivienda.

mercado del alquiler de viviendas. Esta regulación ampara combinar las obras con el pago de una renta, que podrá ser fija o ir aumentando a medida que avanzan las obras (libertad de acuerdo entre las partes);

- contratos generales de sociedad civil (arts. 1665 a 1678 del Código Civil), que son las disposiciones que permiten establecer un marco de derechos, obligaciones y aprovechamiento común del inmueble.

Por todo ello, puede resultar de especial interés detectar un edificio o un conjunto de viviendas a rehabilitar para ser después ocupado por las personas que han contribuido a su recuperación, aportando su trabajo a cambio del pago de la renta de alquiler.

ESTRATEGIA 4. REHABILITAR, REGENERAR Y RENOVAR LA CIUDAD DE VALENCIA

Tal y como se ha detallado en el capítulo 2 -Viviendas: tipologías y características- del diagnóstico del presente Plan¹³⁷, tomando como referencia el Censo 2011 de Población y Viviendas del Instituto Nacional de Estadística, aproximadamente 90.565 viviendas, el 21.6% del total del parque, fueron edificadas en el periodo 1961-1970, con lo que están alcanzando los 50 años de antigüedad entre 2011 y 2020, y hasta el 2030, año que toma de referencia la revisión simplificada del PGOU para la finalización de sus actuaciones, otras 114.760 viviendas cumplirán 50 años, es decir que el 48.9% del total del parque actual tendrá la obligación de cumplimentar y cumplir con las prescripciones que la normativa establece en materia del **Informe de Evaluación del Edificio (IEE)**.

Todo ello va a condicionar de manera fundamental la acción municipal en materia de vivienda, que, por razones de seguridad, de cumplimiento de la legalidad y de preservación del parque edificado, va a tener que adoptar una posición más enérgica y proactiva respecto a las obligaciones a realizar por las comunidades de propietarios.

No es objeto de este plan, por su periodo de implantación hasta el año 2021, alterar la orientación de las políticas públicas en esta materia, que por ahora están centradas en la labor de fomento y la divulgación, el otorgamiento de subvenciones para la realización de las inspecciones o para realización de reformas no estructurales, etc. Sin embargo, se constata que a medio plazo resultará necesario pasar a la exigencia efectiva de la legalidad, con el ejercicio de medidas de inspección y sanción y, en definitiva, elevar al rango de control de la legalidad urbanística el conjunto de obligaciones inherentes a la preservación y mantenimiento correcto de las edificaciones.

¹³⁷ Ver apartado 0, página 33.

El artículo 180 de la **Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana**¹³⁸, establece un marco regulador suficientemente claro al respecto:

2.- Los propietarios de toda edificación catalogada o de antigüedad superior a cincuenta años y los de edificios cuyos titulares pretendan acogerse a ayudas públicas con el objetivo de acometer obras de conservación, accesibilidad universal o eficiencia energética, con anterioridad a la formalización de la petición de la correspondiente ayuda deberán promover, al menos cada diez años, la realización de un informe de evaluación, a cargo de facultativo competente, para:

a) Evaluar su estado de conservación; en el informe se consignarán los resultados de la inspección, que al menos describa los desperfectos apreciados en el inmueble, sus posibles causas y las medidas prioritarias recomendables para asegurar su estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para mantener o rehabilitar sus dependencias en condiciones de habitabilidad o uso efectivo según el destino propio de ellas; asimismo, dejará constancia del grado de realización de las recomendaciones expresadas con motivo de la anterior inspección periódica.

b) De acuerdo con la legislación estatal sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, dicho informe incluirá la evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización del edificio, estableciendo si es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas.

c) La certificación de la eficiencia energética del edificio, con el contenido y mediante el procedimiento establecido al efecto para la misma por la normativa vigente.

3. La eficacia del certificado exige remitir copia del mismo al ayuntamiento. A su vez, el ayuntamiento remitirá una copia del certificado, legitimada por el secretario del ayuntamiento, para su depósito en el registro de la propiedad.

4. El ayuntamiento podrá exigir de los propietarios la exhibición de los certificados actualizados de inspección periódica de construcciones. Si estas no se han efectuado, podrá realizarlas de oficio a costa de los obligados.

Además, y en base a lo previsto en la **Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas**, respecto a las actuaciones de las administraciones públicas locales en esta materia, se determina que:

- Artículo. 4.4. El Informe de Evaluación tendrá una periodicidad mínima de diez años, pudiendo establecer las Comunidades Autónomas y los Ayuntamientos una periodicidad menor.

- Disposición transitoria primera. Calendario para la realización del Informe de Evaluación de los Edificios.

¹³⁸ http://www.docv.gva.es/datos/2014/07/31/pdf/2014_7303.pdf

(...) sin perjuicio de que las Comunidades Autónomas aprueben una regulación más exigente y de lo que dispongan las ordenanzas municipales, la obligación de disponer del Informe de Evaluación regulado en el artículo 4, deberá hacerse efectiva, como mínimo, en relación con los siguientes edificios y en los plazos que a continuación se establecen:

a) Los edificios de tipología residencial de vivienda colectiva con una antigüedad superior a 50 años, en el plazo máximo de cinco años, a contar desde la fecha en que alcancen dicha antigüedad, salvo que ya cuenten con una inspección técnica vigente, realizada de conformidad con su normativa aplicable y con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley. En este último caso, se exigirá el Informe de Evaluación cuando corresponda su primera revisión de acuerdo con aquella normativa, siempre que la misma no supere el plazo de diez años, a contar desde la entrada en vigor de esta Ley. Si así fuere, el Informe de Evaluación del Edificio deberá cumplimentarse con aquellos aspectos que estén ausentes de la inspección técnica realizada.

b) los edificios cuyos titulares pretendan acogerse a ayudas públicas con el objetivo de acometer obras de conservación, accesibilidad universal o eficiencia energética, con anterioridad a la formalización de la petición de la correspondiente ayuda.

c) El resto de los edificios, cuando así lo determine la normativa autonómica o municipal, que podrá establecer especialidades de aplicación del citado informe, en función de su ubicación, antigüedad, tipología o uso predominante.

En conclusión, aún existe cierto margen para generalizar el cumplimiento de las Inspecciones de Evaluación de Edificios:

- margen temporal, al disponer de un plazo de 5 años desde el cumplimiento de los 50 años;
- margen formal, ya que las Inspecciones Técnicas realizadas hasta la fecha permiten prorrogar hasta 10 años la nueva revisión

No obstante, la normativa estatal permite al Ayuntamiento de València regular jurídicamente las condiciones, requisitos y procedimientos que contribuyan a graduar de manera adecuada la exigencia de estos informes de evaluación.

En particular, se deben tener en cuenta los efectos y responsabilidades derivadas de la exigencia del IEE en algunos barrios o áreas definidas como vulnerables, en base a la delimitación realizada por la Oficina de Estadística del Ayuntamiento en su trabajo de *Áreas Vulnerables de la Ciudad de Valencia*¹³⁹, en las que el estado de conservación de los edificios es más precario. En caso de detección de determinadas deficiencias de carácter severo o de cuantía económica mayor, los propietarios con menos recursos pueden encontrar serias dificultades para subsanar los defectos.

¹³⁹ Ver Parte I, apartado 3.4. "Áreas vulnerables", en la página 162.

La normativa prevé los casos en los que las administraciones locales pueden planificar ayudas, instar las órdenes de ejecución, actuar de manera subsidiaria, imponer multas, etc., pero existe un riesgo cierto de efecto acumulación de esta situación por la propia concentración del parque residencial en las dos décadas entre 1960 y 1980.

La relación de objetivos y acciones prevista en la presente estrategia es:

OBJETIVOS	ACCIONES
4.1. Analizar el marco normativo local para incentivar las actuaciones de rehabilitación del parque existente	4.1.1 Estudiar los cambios normativos o de procedimiento más adecuados para incentivar las actuaciones de rehabilitación por parte de comunidades de propietarios 4.1.2 Analizar las posibilidades de actuación del Ayuntamiento como Agente Rehabilitador 4.1.3 Diagnosticar las posibilidades de generación de empleo mediante las actuaciones de rehabilitación
4.2. Detectar las distintas tipologías edificatorias con necesidades de rehabilitación o adecuación	4.2.1 Actualizar el mapa de infravivienda del municipio 4.2.2 Generar el mapa con los edificios que deberán presentar el informe de evaluación en los próximos años 4.2.3 Actualizar el inventario de edificaciones con necesidades de mejora de la accesibilidad 4.2.4 Inventariar las viviendas con problemas de ruido excesivo
4.3. Consignar presupuestariamente las ayudas a la rehabilitación	4.3.1 Determinar las actuaciones susceptibles de promoción prioritaria: seguridad de la edificación, accesibilidad, aislamiento acústico, eficiencia energética, fomento del alquiler... 4.3.2 Redactar las bases de convocatoria de las ayudas municipales
4.4. Delimitación de las zonas urbanas degradadas y los programas de intervención socio-urbanística necesarios	4.4.1 Realizar los diagnósticos socio-urbanísticos de los barrios o zonas detectadas como vulnerables
4.5. Vinculación de las políticas de rehabilitación con la reducción de emisiones	4.5.1 Establecer los objetivos cuantitativos de ahorro energético y reducción de emisiones a conseguir por la ciudad de València mediante actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas

OBJETIVO 4.1. ANALIZAR EL MARCO NORMATIVO LOCAL PARA INCENTIVAR LAS ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN DEL PARQUE EXISTENTE

Tal y como se ha indicado en la introducción de la presente estrategia, se requiere una reflexión sobre las condiciones que tiene que recoger la normativa para implantar de manera progresiva las condiciones que faciliten las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas en la ciudad de València.

La financiación de actuaciones de rehabilitación se encuentra orientada a los conceptos subvencionales derivados del plan estatal y plan autonómico, por lo que la incentivación de otro tipo de actuaciones se debe realizar con cargo a los presupuestos municipales.

La redacción de las sucesivas convocatorias ha mejorado, y en la última *Orden 5/2016, de 19 de mayo, de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, por la que se aprueban las bases reguladoras del Programa de fomento de la rehabilitación edificatoria y se convocan las ayudas para el ejercicio 2016*, se establece que, para la obtención de las ayudas, es necesario que el edificio cuente con el correspondiente Informe de Evaluación.

Además, se definen entre las actuaciones subvencionables para la conservación, las detectadas por el Informe de Evaluación del Edificio relativas al estado de la cimentación, estructura e instalaciones, cubiertas, azoteas, fachadas y medianerías u otros elementos comunes.

No obstante, es preciso analizar que la acogida de las ayudas en los últimos años no ha sido la esperada, y que de los más de 18,5 millones de Euros de la convocatoria se ha adjudicado sólo el 60% de los fondos. Las causas que comúnmente se aducen para explicar esta falta de respuesta, son la complejidad burocrática que acompaña estas solicitudes, las reticencias a la hora de hacer públicos los datos correspondientes los ingresos económicos y el excesivo retraso en los pagos de las ayudas por parte de las administraciones.

En materia de realización de los Informes de Evaluación de Edificios (IEE) la *Resolución de 19 de mayo de 2016*, de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, convocaba para el ejercicio 2016 las ayudas para el apoyo a la implantación del Informe de Evaluación del Edificio, por un importe global de 334.000 Euros, de los cuales se concedieron también el 60% de las ayudas, distribuidas en 650 expedientes.

Por ello, el Ayuntamiento de València tiene margen de mejora respecto al fomento de determinadas actuaciones de rehabilitación que considere prioritarias. En este sentido, existen precedentes de ayudas locales, como las bases reguladoras del año 2009 de las Campañas municipales de Ayudas al Plan de Vivienda Joven en Centros Históricos, que consistían en subvenciones para la adquisición y rehabilitación de viviendas por parte de personas jóvenes entre 18 y 35 años, en el ámbito de las Áreas de Rehabilitación de València, o las Campañas Municipales de Subvenciones por Rehabilitación y Mejora en fachadas, cubiertas y unificación

de antenas televisivas en Centros Históricos, también en comprenden las Áreas de Rehabilitación de Valencia¹⁴⁰.

Por ello, es factible desarrollar una política de fomento de la rehabilitación local, de manera complementaria a la ya existente para otras actuaciones más tradicionales.

Acción 4.1.1. Estudiar los cambios normativos o de procedimiento más adecuados para incentivar las actuaciones de rehabilitación por parte de comunidades de propietarios

Se llevará a cabo un estudio sobre las condiciones más adecuadas para incentivar a las comunidades de propietarios la realización de obras de conservación de las viviendas, mediante el análisis de las Inspecciones Técnicas de Edificios ya registradas en el Ayuntamiento, la ubicación de las comunidades de propietarios que han solicitado ayudas para los IEE o para actuaciones de rehabilitación y las características de las principales deficiencias cuya corrección se detecta en los informes.

Se realizará una propuesta de materias que pueden ser objeto de fomento y ayuda por parte del Ayuntamiento, respecto a actuaciones que se considere no están siendo cubiertas de manera suficiente por la normativa estatal o autonómica. Dichas materias pueden estar relacionadas con las prioridades establecidas en el Objetivo 4.2. -Detección de las distintas tipologías edificatorias con necesidades de rehabilitación- o con otras que se consideren más adecuadas de acuerdo a las características de las subvenciones que se planteen convocar.

Igualmente, se analizarán alternativas para agilizar y mejorar los procedimientos de solicitud de las ayudas, de modo que:

- se preserve la confidencialidad de los datos económicos a consignar en las solicitudes,
- las ayudas no se concedan al propietario sino a la comunidad, a fin de evitar incrementos patrimoniales en las declaraciones de la renta de las personas físicas,
- se abonen la mayor parte de las ayudas concedidas al inicio de las obras.

¹⁴⁰ Edicto del Excelentísimo Ayuntamiento de València correspondiente al expediente 03910/2009/18 relativo a las bases reguladoras para la concesión de subvenciones para la rehabilitación y mejora en fachadas, cubiertas y unificación de antenas televisivas.

https://bop.dival.es/bop/drvisapi.dll?Mlval=DI_VerEdictoVis&idEdicto=1446332&mildioma=C

En las bases se relacionaban las Áreas de Rehabilitación: el Área de Rehabilitación Integrada Concertada de Ciutat Vella, el Área de Rehabilitación Integrada Concertada del Cabanyal-Canyamelar, las Áreas de Rehabilitación en Centros Históricos de Benifaraig, Carpesa, Massarrochos, Borbotó, Casas de Bárcena, Mahuella, Beniferri, Campanar, Benimaclet, Castellar-Olivera, La Torre, Nazaret, Benimámet, el Palmar, Patraix y Cabanyal-Canyamelar (ámbitos no incluidos en el Plan Especial de Protección), y ámbito de planeamiento M6C de Nazaret, declarado Área de Rehabilitación Urbano Periférica y el Área de Rehabilitación de Ruzafa definida por la intersección a eje de calle de las siguientes vías: C/ Alicante, C/ Játiva, C/ Ruzafa -excluidas de ellas las fincas ya incluidas en el Área de Rehabilitación Integrada Concertada de Ciutat Vella-, Av. Reino de València – comprendiendo en este caso las edificaciones que dan fachada a ambos lados de la Avenida-, Av. Peris y Valero, C/ Filipinas y C/ Gibraltar, excluidas en estas dos calles las fincas incluidas en el correspondiente Plan de Reforma Interior del Parque Central.

En este sentido, se puede analizar el proyecto de ayudas a la rehabilitación de la Generalitat para el ejercicio 2017, en el que se busca dar mayor protagonismo a las características constructivas de la edificación, respecto a las condiciones personales de sus habitantes, así como simplificar determinados trámites administrativos y de justificación documental¹⁴¹.

Acción 4.1.2. Analizar las posibilidades de actuación del Ayuntamiento como Agente Rehabilitador

En base a la figura del agente urbanizador, función que puede ser asumida en ejercicio directo de sus competencias por parte de las administraciones públicas o sus entidades instrumentales, se puede analizar una intervención similar en programas en los que primen actuaciones de rehabilitación¹⁴².

La Conselleria de Vivienda ha anunciado una adaptación de la LOTUP para posibilitar tal régimen de actuación. En efecto, aunque la ley 8/2013 ofrece una amplia variedad de posibilidades de colaboración para acometer las obras, queda pendiente clarificar los supuestos y un procedimiento simplificado que permita desarrollar esta labor de gestión pública directa en coordinación con las comunidades de propietarios.

Acción 4.1.3. Diagnosticar las posibilidades de generación de empleo mediante las actuaciones de rehabilitación

En colaboración con Inclusión Social y Empleo, y en base a estudios realizados por distintos organismos como el Instituto Valenciano de la Edificación¹⁴³, se realizarán las previsiones de creación o mantenimiento de puestos de trabajo que pueden verse asociados a la generación de los proyectos de rehabilitación que se fomenten con las ayudas municipales.

¹⁴¹ Proyecto orden ayudas rehabilitación 2017

<http://www.habitatge.gva.es/documents/20557395/164165209/Exp+Orden+rehabilitaci%C3%B3n+edificatoria+2017/c1f28e99-6517-4599-a3b4-db2318f2f090>

¹⁴² Un ejemplo práctico es el del Ayuntamiento de Santa Coloma de Gramanet, que, utilizando la ley 8/2013 (3R) determina el interés público del proceso rehabilitador y emite la declaración de área de conservación y rehabilitación (ACR) de la zona. Actúa como mediador con las comunidades de propietarios, encarga los proyectos técnicos y obras, adelanta los pagos y recauda las cuotas a los vecinos. Ver las *Bases reguladoras del pago de la cuota por contribución a las obras correspondientes en el área de conservación y rehabilitación de Pirineo en Santa Coloma de Gramanet*.

http://www.gramenet.cat/fileadmin/Files/Ajuntament/obres/Pirineus/Mod.Bases_regul.ACR_Pirineus.pdf

¹⁴³ Ver apartado 2.4.10. "Instituto Valenciano de la Edificación (IVE).", página 87.

OBJETIVO 4.2. DETECTAR LAS DISTINTAS TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS CON NECESIDADES DE REHABILITACIÓN O ADECUACIÓN

Además del análisis normativo y de prioridades realizado en el Objetivo 4.1, se considera que existen distintas tipologías de edificios y viviendas que, por sus características y especiales condiciones de conservación o cumplimiento de la legalidad, deben ser objeto de seguimiento específico.

Para ello, se deberán generar o actualizar los inventarios existentes, a fin de planificar adecuadamente las necesidades de financiación y la relación de actuaciones a realizar conforme a lo previsto en el resto de acciones del presente plan, especialmente en el Objetivo 4.3- . Consignación presupuestaria de las ayudas a la rehabilitación.

Acción 4.2.1. Actualizar el mapa de infravivienda del municipio

La acción consiste en la coordinación y gestión de la información generada en distintas Concejalías, en particular las de Bienestar Social y Urbanismo, para la realización de un mapa de infraviviendas, es decir viviendas que no cumplen las condiciones mínimas de habitabilidad.

Desde el ámbito de Bienestar social, se dispone de la información generada gracias a la elaboración del Censo de vivienda precaria. A efectos de este censo, se entiende por vivienda precaria:

aquel “hábitat que siendo utilizado como morada humana no reúne las características y condiciones de habitabilidad mínimas para ser considerado una vivienda digna, ni es adecuada o susceptible de su conversión en tal”. Pueden ser chabolas, barracones, pisos o casas abandonadas o declaradas en ruinas, cuevas, caravanas, etc. Pueden carecer, aunque no siempre, de suministros básicos (luz, agua y gas) y suelen estar situadas en calles deterioradas, solares, fábricas, naves o estaciones abandonadas.”¹⁴⁴

No obstante, el concepto de infravivienda se puede abordar no sólo desde un enfoque de intervención social, sino también urbanístico. La ley valenciana en materia de vivienda no establece una definición de infravivienda, pero tanto la catalana como la vasca coinciden en que es aquella vivienda que se destina a uso residencial careciendo de las condiciones legales para ello por no llegar a las condiciones mínimas de habitabilidad. En este sentido, el concepto de

¹⁴⁴ Ver [Estudio completo Censo de Vivienda Precaria, análisis de resultados 2015](#), p.5.

infravivienda incluye el de vivienda precaria, pero es más amplio, en la medida en que no excluye la posibilidad de conversión futura en una vivienda digna.

Es labor fundamental del Ayuntamiento, en materia de control de la legalidad urbanística, el detectar qué viviendas o edificios carecen de la preceptiva licencia de primera ocupación o cédula de habitabilidad, en aquellos casos en los que dicha autorización es preceptiva. La ausencia de la misma puede ser indicador de la presencia de viviendas que no reúnen las mínimas condiciones de habitabilidad.

Esta acción promueve la colaboración y coordinación entre las Concejalías de Bienestar Social, Vivienda y Urbanismo en la detección de infravivienda que existe en el municipio, y permite la puesta en relación de las distintas acciones de inclusión social, por un lado, con las políticas de rehabilitación y preservación de la legalidad urbanística obligación del Ayuntamiento.

Además, la *Ley por la Función Social de la Vivienda*, en su artículo 28 establece la infravivienda como un supuesto en el que las administraciones públicas (regional y local) deben promover una acción protectora, a fin de que no se produzca una desigualdad o discriminación en el acceso a la vivienda.

Acción 4.2.2. Generar el mapa con los edificios que deberán presentar el informe de evaluación en los próximos años

El Ayuntamiento elaborará un mapa en el que detallará los edificios que van a llegar a los 50 años de antigüedad, en base a su año de construcción, a efectos de dirigir al inicio de cada año recordatorio de las obligaciones legales vigentes en materia de realización del Informe de Evaluación del Edificios y detectar eventuales zonas de actuación prioritaria.

Acción 4.2.3. Actualizar el inventario de edificaciones con necesidades de mejora de la accesibilidad

En base a las disposiciones recogidas en la *Ordenanza de accesibilidad en el medio urbano del municipio de València*, las características de determinados edificios (dificultades para instalación de rampas o ascensores) y los elementos detectados en el trabajo de Áreas vulnerables de la ciudad de València (mayor presencia de personas mayores solas o dependientes), se puede establecer un listado de edificios que presenten mayores carencias de accesibilidad.

Además, y tal y como se ha detallado en el apartado 2.2.3. del diagnóstico¹⁴⁵, existen determinados distritos en los que se produce una mayor presencia porcentual de viviendas no accesibles, y que suelen coincidir con las zonas donde existe también una mayor concentración de viviendas vacías.

Acción 4.2.4. Inventariar de las viviendas con problemas de ruido excesivo

Tal y como se analiza en el apartado 3.3.7 del diagnóstico *-Zonas con un alto nivel de contaminación acústica-* (Parte I, página 159), el Mapa estratégico del Ruido del término municipal detecta importantes zonas con un elevado nivel de contaminación acústica.

Por ello deben tenerse en cuenta las actuaciones de aislamiento acústico como objeto de fomento por parte de las ayudas a la rehabilitación o adecuación de los inmuebles que se decidan convocar.

¹⁴⁵ Apartado 2.2.3, “Ascensor y accesibilidad”, página 39.

OBJETIVO 4.3. CONSIGNAR PRESUPUESTARIAMENTE LAS AYUDAS A LA REHABILITACIÓN

A medida que se vayan ejecutando las distintas acciones establecidas en los Objetivos 4.1 y 4.2, se podrán ir diseñando y concretando las necesidades de rehabilitación que pueden satisfacerse de manera más efectiva mediante eventuales convocatorias de ayudas municipales.

Partiendo del supuesto de que las convocatorias de ayudas a la rehabilitación de carácter autonómico seguirán sustanciándose, y que por lo tanto existirán fondos para atender las necesidades de rehabilitación más genéricas, será el Ayuntamiento quien deba atender con sus fondos otras problemáticas más específicas presentes en la ciudad de València.

Para ello, se parte de que las conclusiones que resulten de la elaboración de los mapas de infravivienda (Acción 4.2.1), de accesibilidad (Acción 4.2.3) y de ruido (Acción 4.2.4), permitirán coadyuvar a definir las líneas municipales de ayudas a la rehabilitación, a la mejora de la accesibilidad y al resto de materias relacionadas (aislamiento térmico, eficiencia energética, necesidades de reforma interior...).

Acción 4.3.1. Determinar las actuaciones susceptibles de promoción prioritaria

De los análisis planteados en la presente estrategia, se deberán priorizar las líneas de ayudas municipales o las medidas de fomento que se consideren prioritarias.

A priori, el presente Plan considera que las actuaciones más significativas podrán ser las relacionadas con:

- la mejora de la seguridad de los edificios habitados que presenten deficientes condiciones de habitabilidad
- la adecuación de las edificaciones conforme a lo establecido por la normativa vigente en materia de accesibilidad.
- las ayudas para promover el aislamiento acústico y la eficiencia energética de los edificios

De los estudios propuestos resultarán, igualmente, la determinación de las zonas de actuación preferente, que se entiende coincidirán con las de mayor presencia de población vulnerable. Ello permitirá dimensionar adecuadamente el conjunto de medidas objeto de fomento, en cuanto al posible número a subvencionar, y de ese modo realizar las dotaciones económicas aconsejables.

Acción 4.3.2. Redactar las bases de convocatoria de las ayudas municipales

Conforme a los resultados de los mapas elaborados, y a la cuantificación del número de posibles actuaciones a subvencionar, se deberán realizar las correspondientes bases reguladoras de las convocatorias de ayudas. Obviamente, al fomentarse hechos subvencionables distintos a los previstos en las convocatorias realizadas por otras administraciones públicas, se necesitará una cobertura normativa propia.

OBJETIVO 4.4. DELIMITAR LAS ZONAS URBANAS DEGRADADAS Y LOS PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN SOCIO-URBANÍSTICA NECESARIOS

En base a la experiencia que se está desarrollando con la gestión de la actuación de regeneración y renovación urbana del Barrio de El Cabanyal-Canyamelar, se ha constatado la complejidad que suponen los procesos de intervención socio-urbanística, especialmente cuando no se acometió en su momento una labor preventiva y coordinada en torno a la recuperación del barrio.

Un nivel de degradación como el que se han dado en el Cabanyal, es fruto de un proceso lento pero continuado, a lo largo del cual se manifiestan señales e indicadores que evidenciaban la creciente dificultad de hacer reversible la situación.

Salvando las distancias en cuanto a la gravedad e intensidad de estas señales e indicadores, en otras zonas de la ciudad de València también se están produciendo procesos de degradación urbana y social, que se pueden agravar si no se actúa por medio de distintas acciones en su reversión¹⁴⁶.

En este sentido, cabe destacar el trabajo realizado por la Oficina municipal de Estadística en el documento de *Áreas Vulnerables de la ciudad de València*, y que se ha presentado en la Parte I de este documento¹⁴⁷.

Con respecto al análisis de zonas urbanas degradadas, destaca el indicador socioeconómico de este trabajo, un indicador sintético resultante de la integración de un conjunto de variables socioeconómicas y urbanísticas¹⁴⁸.

Si atendemos al nivel de vulnerabilidad estimado por este indicador, se puede observar que se dan los mayores porcentajes de población en situación de vulnerabilidad, en los distritos de Poblats Maritims, Rascanya y l'Olivereta, en los que más de la cuarta parte de la población está clasificada como vulnerable.¹⁴⁹

En materia de vivienda, este indicador advierte que se pueden producir procesos de empeoramiento de las condiciones de mantenimiento de los edificios, mayor presencia de la vivienda y vacíos urbanos sin edificar, creando barrios menos cohesionados y menos atractivos para vivir.

¹⁴⁶ Ver resumen de información del encuentro con la responsable de la Sección Economía de la ETSAV (Parte I, apartado 2.4.14, página 94).

¹⁴⁷ Ver Parte I, apartado 3.4. -Áreas vulnerables-, página 162.

¹⁴⁸ Este análisis se podría eventualmente completar con otros indicadores, como la creciente presencia de vivienda vacía o el incremento de diferencia de los precios de venta ofertados, tal y como se ha analizado en el punto 2.3.2 del diagnóstico (pág. 49).

¹⁴⁹ Ver Tabla 41: Estimación del nivel de vulnerabilidad habitacional por distritos, conforme al trabajo de Áreas vulnerables, indicador sintético socioeconómico, en página 163.

No obstante, de cara a la planificación de actuaciones de renovación y regeneración urbana, en caso de que puedan llegar a ser necesarias, se precisa una mayor profundización en el análisis de determinadas cuestiones.

De este modo, en base a las tipologías de viviendas con mayores necesidades de rehabilitación, por su antigüedad o estado de conservación, se determinarán las zonas con mayor concentración de las mismas y en las que además se den los índices más elevados de vulnerabilidad social.

Por ello, se considera adecuado realizar diagnósticos de carácter socio-urbanístico, similares a los que se realizan para la justificación de las solicitudes de ayudas de regeneración y renovación urbanas, a fin de dimensionar adecuadamente la problemática de estos barrios y realizar actuaciones preventivas que coadyuven a corregir determinados indicadores o señales de degradación.

Sin tener que llegar a completar los diagnósticos como si de documentos formales se tratara, sí es preciso recopilar la información más significativa que puede evidenciar una necesidad futura de actuación integrada, que puede ser:

- el análisis de la situación social, económica y ambiental del ámbito, justificado en base a indicadores e índices estadísticos objetivos en relación con la media municipal, autonómica y estatal o, en su defecto, sobre la base de informes técnicos.
- una relación de posibles acciones Integradas que sería necesario acometer, las formas de su ejecución y gestión, así como su programación temporal.
- la compatibilidad de dichas actuaciones con la ordenación urbanística
- la viabilidad económica de las propuestas, especialmente si se plantea la participación de la inversión privada de propietarios individuales, cuestión clave si se prevén ayudas para que se realicen actuaciones de rehabilitación y existe una importante presencia de personas con bajos recursos.
- a efectos de posibles subvenciones, medidas complementarias propuestas en los ámbitos social, económico y ambiental, evaluando los recursos y servicios públicos que deberían emplearse.

En base a esta metodología, se podrá tener una aproximación más precisa de las problemáticas y coste de las posibles soluciones que se deberían acometer en el caso de que se planteen actuaciones integrales de regeneración y renovación urbanas y, en su caso, ver la viabilidad de que dichas actuaciones puedan ser objeto de convenios financiados con cargo a fondos autonómicos, estatales o europeos.

Acción 4.4.1. Realizar los diagnósticos socio-urbanísticos de los barrios o zonas detectadas como vulnerables

La acción para cumplir este objetivo sería única, siendo fundamental la centralización de la información por una Concejalía responsable y la coordinación de Urbanismo, Servicios Sociales y Vivienda, a fin de analizar los datos disponibles y la situación general de cada área o zona vulnerable detectada.

Además, se licitará la elaboración de tres diagnósticos socio-urbanísticos para los 3 distritos en los que se parte de una mayor presencia de población vulnerable, en concreto, la zona sur de l'Olivereta, la zona sur de Poblat Marítims (Natzaret) y la zona central de Rascanya (Orriols y parte este de Torrefiel), a fin de delimitar las zonas que puedan constituirse como áreas de regeneración y renovación urbanas.

OBJETIVO 4.5. VINCULAR LAS POLÍTICAS DE REHABILITACIÓN CON LA REDUCCIÓN DE EMISIONES

Según los datos registrados en la Estrategia frente al cambio climático 2020 del Ayuntamiento de Valencia¹⁵⁰, el sector residencial supone el 34% del consumo eléctrico de la ciudad y el 24% de las emisiones de gases de efecto invernadero.

La vinculación entre la realización de obras de rehabilitación que sirvan para mejorar la eficiencia energética de los edificios, y la correlativa disminución de emisiones contaminantes es una tendencia que se ha venido consolidando desde que se detectó a los edificios y el transporte como las dos principales áreas de actuación de las autoridades locales, dentro de los Programas de Acción Comunitaria en materia de Medio Ambiente.

La carta de Aalborg, las agendas locales 21 y el Pacto de los Alcaldes (Covenant of Mayors) permitieron que los municipios participasen activamente de la lucha contra el cambio climático, mediante compromisos concretos de reducción de emisiones. En el caso de València, la ciudad se adhiere al Pacto el 10 de febrero de 2009 y asume el objetivo de reducir un 20% las emisiones para el 2020, tomando como base las cuantificadas en el año 2007.

En este sentido es conveniente detectar y medir la tendencia que se va produciendo en torno a la solicitud de subvenciones para la mejora de la calidad y la sostenibilidad, tal y como viene en las órdenes de ayudas, respecto a actuaciones como:

- a) La mejora de las envolventes térmicas de los edificios para reducir su demanda energética de calefacción o refrigeración, mejora de su aislamiento térmico, la sustitución de carpinterías y acristalamientos de los huecos, u otras, incluyendo la instalación de dispositivos bioclimáticos.
- b) La instalación de sistemas de calefacción, refrigeración, producción de agua caliente sanitaria y ventilación para el acondicionamiento térmico, o el incremento de la eficiencia energética de los ya existentes.
- c) La instalación de equipos de generación o que permitan la utilización de energías renovables como la energía solar, biomasa o geotermia que reduzcan el consumo de energía convencional térmica o eléctrica del edificio.
- d) La mejora de la eficiencia energética de las instalaciones comunes de ascensores e iluminación, del edificio o de la parcela, mediante actuaciones como la sustitución de

¹⁵⁰ Estrategia frente al cambio climático 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)

lámparas y luminarias por otras de mayor rendimiento energético, generalizando por ejemplo la iluminación LED, instalaciones de sistemas de control de encendido y regulación del nivel de iluminación y aprovechamiento de la luz natural.

e) La mejora de las instalaciones de suministro e instalación de mecanismos que favorezcan el ahorro de agua, así como la implantación de redes de saneamiento separativas en el edificio y de otros sistemas que favorezcan la reutilización de las aguas grises y pluviales en el propio edificio o en la parcela o que reduzcan el volumen de vertido al sistema público de alcantarillado.

f) Las que mejoren el cumplimiento de los parámetros establecidos para la protección contra el ruido.

Del resultado de estos listados de subvenciones, y las tipologías de actuaciones realizadas se pueden establecer estimaciones sobre la reducción de emisiones alcanzada.

Acción 4.5.1. Establecer los objetivos cuantitativos de ahorro energético y reducción de emisiones a conseguir por la ciudad de València mediante actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas

De las previsiones de actuaciones que se realicen en materia de rehabilitación para la mejora de la calidad y sostenibilidad de las edificaciones, así como de las que se realicen en las áreas de regeneración y renovación urbanas en materia de urbanización (incremento de zonas verdes y espacios destinados a peatones) se pueden estimar las reducciones de emisiones GEI.

Como referencia, en materia de edificación, cabe destacar el trabajo elaborado por el Instituto Valenciano de la Edificación “Catálogo de tipología edificatoria residencial”¹⁵¹, en el que muestran distintas posibilidades y medidas para mejorarla envolvente térmica de los edificios, evaluando su coste económico, el porcentaje de mejora de eficiencia energética y la reducción de emisiones asociada a tales medidas.

¹⁵¹ Catálogo de tipología edificatoria residencial. Ver <http://www.five.es/component/content/article/115,1,46/1089.html>

ESTRATEGIA 5. PROMOVER LA PROXIMIDAD Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

El conjunto de estrategias y acciones desarrolladas en el presente Plan no conseguirán una adecuada respuesta y grado de conocimiento por parte de la ciudadanía, si no se articulan mecanismos de información, participación y seguimiento, de carácter abierto y accesible.

Por ello, resulta fundamental incrementar y mejorar la presencia de toda la información referente a la vivienda y los procedimientos que permiten mejorar las condiciones de acceso a la misma. Asimismo, se deberán articular mecanismos y herramientas que faciliten y fomenten una participación real y efectiva de la ciudadanía en aspectos esenciales de la política de vivienda municipal.

Las acciones previstas en el primer objetivo de la presente estrategia buscan reforzar el carácter de servicio público que el Ayuntamiento adopta en la presente materia.

En este sentido, y en aras a mejorar las condiciones de transparencia y buen gobierno en la ejecución de las políticas públicas de vivienda, se deberá converger hacia el cumplimiento de las determinaciones contenidas en el artículo 4 de la *Ley por la Función Social de la Vivienda*, sobre la calidad de la prestación y evaluación del Servicio de Vivienda, como servicio de interés general. En dicho artículo se establece que:

- 1. Las administraciones públicas deben garantizar que los servicios de vivienda de su competencia se prestan en unas condiciones mínimas y razonables de calidad y deben incluir cartas de servicio en el marco regulador del servicio de interés general en materia*

de vivienda, que serán aprobadas por el órgano competente en la materia de cada una de ellas.

Estas cartas de servicio deberán establecer, como mínimo:

- a) La organización y la forma de gestión del servicio.*
 - b) La identificación de los responsables de la gestión.*
 - c) Los estándares mínimos de calidad del servicio desglosados, en su caso, por categorías de prestaciones, y los indicadores e instrumentos para evaluar su aplicación. En ese sentido, deberán indicar el tiempo máximo de espera en el registro de demandantes y las consecuencias de la superación de ese plazo.*
 - d) Las condiciones de acceso.*
 - e) Los derechos y deberes de los usuarios.*
 - f) El régimen económico aplicable, con indicación de las tasas y los precios públicos que sean de aplicación, en su caso.*
 - g) Las vías de reclamación o recurso de que disponen.*
 - h) Las vías establecidas para que los usuarios puedan obtener información y orientación con relación al servicio público.*
- 2. Las cartas de servicio tienen naturaleza reglamentaria. Su contenido es vinculante tanto para la administración como para los ciudadanos y puede ser invocado en vía de recurso o reclamación.*
- 3. Se ofrecerá información sobre el servicio de interés general de vivienda, que será veraz, objetiva y actualizada y se publicará de forma clara, estructurada, comprensible y fácilmente localizable, mediante el portal de transparencia GVA Oberta a que se refiere la legislación valenciana en materia de transparencia, buen gobierno y participación ciudadana.*
- 4. Periódicamente, las administraciones públicas realizarán una evaluación de las políticas de vivienda a efectos de identificar los necesarios ajustes y calibrar la eficacia de las medidas contenidas en la legislación vigente. En lo que se refiere a la Generalitat, esta evaluación se realizará anualmente y, con más detalle, quinquenalmente.*

Por otro lado, en el segundo objetivo se recogen las distintas modalidades de participación incluidas en las estrategias 1 y 3. En particular, se promueve una implicación directa de la ciudadanía en el diseño y seguimiento de los procedimientos de adjudicación de viviendas y ayudas públicas. Asimismo, se fomenta el aprovechamiento de las capacidades de autoorganización de la ciudadanía para la promoción de viviendas asequibles.

OBJETIVO 5.1. CONSOLIDAR Y AMPLIAR LOS CANALES Y MECANISMOS DE INFORMACIÓN Y ATENCIÓN A LA CIUDADANÍA EN TEMAS DE VIVIENDA

El conjunto de acciones en materia de vivienda, por su variedad, carácter técnico y ejecución por parte de distintas Concejalías y entidades públicas requiere de una forma de presentación ordenada y accesible a la ciudadanía en general.

Además de la posibilidad de disponer de la información relevante en cualquier momento, es fundamental generar una estructura de consulta de las cuestiones específicas más relevantes, de modo que la persona usuaria de los servicios disponga de una atención lo más integral y especializada posible.

Acción 5.1.1. Coordinar los puntos de información ciudadana especializados en materia de vivienda mediante las cartas de servicios

En estos momentos existen diversos puntos de información en materia de vivienda:

- Edificio Tabacalera - Servicio de Vivienda
- Edificio Tabacalera - OMIC
- Centros Municipales de Servicios Sociales
- AUMSA

A efectos de mejorar la prestación de la atención a la ciudadanía, en torno a objetivos comunes de prestación del servicio de interés general en materia de vivienda, y con el fin de dar un marco de actuación común a todas las Concejalías intervinientes, se coordinarán estos puntos de información, mediante la elaboración de las cartas de servicio previstas en la *Ley por la Función Social de la Vivienda*.

De esta manera, las personas usuarias conocerán el contenido de los servicios que presta el Ayuntamiento en su conjunto, y no dependerá de la mayor proactividad de determinadas Concejalías a la hora de hacer accesibles sus actuaciones.

Acción 5.1.2. Consolidar y desarrollar la disponibilidad de la información en materia de vivienda en la web municipal

En la actualidad existen diversos apartados en materia de vivienda, con información dispersa en distintas páginas o espacios web corporativos. Ello hace que sea complejo realizar, para las personas interesadas, un seguimiento adecuado de la información y las iniciativas municipales que surgen en materia de vivienda.

De esta manera, existen:

- Una página web especializada en vivienda, con las últimas iniciativas de la Concejalía creada esta legislatura municipal <http://vivienda-valencia.es/es>
- Un apartado en la web municipal de “Urbanismo y Vivienda”, el cual a su vez se desglosa en AUMSA, Urbanismo y Vivienda.
- El apartado de AUMSA conduce a una página web específica de AUMSA <http://www.aumsa.es/>, con información sobre sus actuaciones y promociones.
- Por último, se encuentra el apartado web de Bienestar social, que incluye la vivienda entre sus recursos atención a colectivos en situación o riesgo de exclusión social, aunque dispone de dípticos informativos sobre “Atención a toda la población”, en el que incluye necesidades relacionadas con la vivienda y el Servicio de Mediación Hipotecaria y el correspondiente a la Oficina de Infovivienda Solidaria, adherida al Plan Alquila.

En conclusión, se hace necesario, independientemente de la Concejalía que en cada momento gestione cada programa, un canal de acceso a la información lo más uniforme posible, especialmente en lo referente a la página web municipal, donde debería agruparse toda la información bien en un solo apartado web correspondiente al apartado “Vivienda”, ya como Concejalía independiente, o desarrollar la web <http://vivienda-valencia.es/es>, si se desea fomentar una web de carácter temático.

En este sentido, cabe mencionar también el mapa interactivo de información urbanística¹⁵², que ofrece de manera accesible información urbanística y catastral, y viene completado por otros mapas temáticos. Con la nueva versión del mapa¹⁵³, la accesibilidad a la información se ha aún mejorado y el contenido se encuentra enriquecido.

Sin embargo, por su carácter técnico, una gran parte de la información disponible sigue difícil de acceso para una persona no especialista. Por lo tanto, se recomienda la inclusión progresiva de enlaces e información explicativa adicional, con vistas a facilitar la utilización e interpretación de la información disponible por parte de la ciudadanía en general.

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>

OBJETIVO 5.2. PROMOVER Y FACILITAR PROCESOS DE PARTICIPACIÓN E IMPLICACIÓN CIUDADANA.

La toma en consideración de las necesidades, conocimientos y propuestas de un amplio espectro de personas y entidades concernidas por el Plan ha sido un elemento central en el proceso de elaboración del Plan Estratégico. La información conseguida en los encuentros mantenidos, que está disponible en forma resumida en el diagnóstico, fue un elemento determinante para el desarrollo de varias de las propuestas, en particular las con mayor potencial innovador.

En el desarrollo del Plan, se quiere dar continuidad a la implicación de los distintos sectores, personas y entidades. En este sentido, varias de las actuaciones incluyen de manera directa modalidades de participación e implicación ciudadana, en particular las actuaciones contenidas en la Estrategia 1, relacionadas con la creación de procedimientos de atención a la demanda, adjudicación y gestión de los recursos.

A ello, cabe añadir el compromiso de transparencia con respecto a la ejecución del Plan, previsto en la Estrategia 6.

Acción 5.2.1. Determinar la modalidad de participación del tercer sector en la Comisión Municipal de Vivienda

Se determinan las modalidades de participación de entidades del tercer sector en la Comisión municipal de Vivienda, tanto a nivel de elaboración de los procedimientos, como a nivel de ejecución de los mismos.

Las modalidades de participación se incluirán como parte del funcionamiento de la Comisión Municipal de Vivienda (ver [Acción 1.1.1](#) en página 199).

Acción 5.2.2. Poner en marcha el proceso de elaboración colectiva de los procedimientos asociados a la Estrategia 1

Se pondrá en marcha un proceso de elaboración colectiva de los procedimientos asociados a la Estrategia 1, en base al procedimiento descrito en el Anexo 3 del Plan Estratégico de Vivienda para la ciudad de València. El resultado de este proceso colaborativo será considerado por la

Comisión Municipal de Vivienda en la elaboración de los procedimientos contempladas en las actuaciones de la Estrategia 1.

Acción 5.2.3. Fomentar el aprovechamiento de la capacidad de autoorganización de la ciudadanía para la provisión de vivienda asequible

No cabe duda de que muchas ciudadanas y ciudadanos disponen de un alto nivel de capacidad de autoorganización, también en el sector vivienda. El aprovechamiento no solo fomenta la participación e implicación ciudadana, además debería implicar un menor coste para la administración. En varias de sus acciones de la Estrategia 3, el Plan incluye varias acciones que fomentan esta vía. El ejemplo más evidente es el fomento del cooperativismo en cesión de uso o alquiler, pero también cabe mencionar otras acciones que buscan fomentar la colaboración entre la ciudadanía para mejorar la accesibilidad a la vivienda, como la masovería, las propiedades compartidas, e incluso la búsqueda de nuevas fórmulas para incentivar las actuaciones de rehabilitación de edificios.

Se hará un seguimiento de las acciones que promueven la implicación de la ciudadanía en la solución de sus necesidades habitacionales y el aprovechamiento de su capacidad de autoorganización. Una vez al año, en el marco del balance del grado de ejecución del Plan Estratégico (ver [Acción 6.1.2](#) en página 314), se redactará un apartado o informe específico que examine el progreso del Plan en estos aspectos, evalúe el éxito de las acciones y emite recomendaciones sobre cómo mejorar su eficacia.

ESTRATEGIA 6. REALIZAR EL SEGUIMIENTO, LA EVALUACIÓN Y LA DIFUSIÓN DEL PLAN ESTRATÉGICO

Para el desarrollo exitoso del Plan, es imprescindible articular los procedimientos de seguimiento y evaluación de su avance. Asimismo, se determina un procedimiento para la evaluación final del plan, ya que se considera que, de las conclusiones y experiencia que se obtengan respecto a su ejecución, surgirá un siguiente plan con nuevas líneas estratégicas y un alcance y ámbito temporal diferentes.

Por otra parte, el Plan no puede pretender ser un documento estático sin posibilidad de modificación respecto al diagnóstico inicial, por lo que cabe articular la gestión de cambios. El contexto actual de permanente cambio en materia de vivienda, tanto en cuanto a la situación del mercado inmobiliario, la evolución del mercado de trabajo, la configuración de las ayudas estatales o autonómicas para colectivos específicos, la capacidad de inversión y fomento por parte de las administraciones públicas, las prioridades del plan estatal de vivienda, y, sobre todo, la dinámica evolución en materia de regulación de la vivienda que se está dando en la Comunitat Valenciana, van a obligar con seguridad a reajustar el contenido de todas o alguna de las estrategias inicialmente diseñadas y, quizás, encontrar posibilidades reales de mejorar los resultados planteados.

Por último, para garantizar la transparencia y favorecer la implicación ciudadana, es necesaria la creación de un sistema de difusión de los avances y resultados del Plan.

OBJETIVO 6.1. ARTICULAR LOS PROCEDIMIENTOS DE SEGUIMIENTO, EVALUACIÓN Y GESTIÓN DE CAMBIOS DEL PLAN ESTRATÉGICO DE VIVIENDA PARA LA CIUDAD DE VALENCIA

A través del presente objetivo, se determinará un procedimiento simplificado para la revisión del cumplimiento del plan, así como un procedimiento de gestión de cambios. Asimismo, se determinará un procedimiento para la evaluación final del plan.

Acción 6.1.1. Constituir y regular una Mesa de Seguimiento y Evaluación del Plan Estratégico

Se articulará una mesa de seguimiento de evaluación y cumplimiento del Plan, coordinada por la Concejalía de Vivienda en calidad de impulsora de las acciones contenidas en el mismo, y actuando como secretaría especializada en el procedimiento de evaluación de las estrategias, objetivos y acciones planteados. De la mesa formarán parte, además de la Concejalía de Vivienda, la Concejalía responsable de los servicios sociales generales, así como las demás Concejalías con responsabilidad en la ejecución del Plan. Asimismo, se valorará la inclusión en la mesa de otras entidades municipales, y de entidades del tercer sector.

Según el alcance y la configuración final de la Comisión municipal de vivienda, esta puede asumir entre sus funciones el seguimiento del Plan, o se puede crear un órgano independiente de ésta.

Acción 6.1.2. Realizar un balance periódico del grado de ejecución del Plan Estratégico

Se plantea la jefatura de Servicio de la Concejalía competente en materia de vivienda coordine la actualización de los indicadores asociados a cada acción, con la periodicidad que estime más adecuada y en todo caso al finalizar cada año, a los efectos de elaborar un informe de ejecución anual del Plan Estratégico de Vivienda.

Dicho informe será objeto de presentación, debate y análisis en la Mesa de Seguimiento y Evaluación del Plan Estratégico de Vivienda para la ciudad de València, configurada en base a lo previsto en el Objetivo 6.1.

El informe deberá analizar el grado de desarrollo de cada una de las acciones, los cambios en el contexto que influyen sobre el desarrollo de la acción y los posibles cambios requeridos para la consecución definitiva de cada objetivo.

Detallará, en su caso, los eventuales cambios en las necesidades operativas o económicas requeridas para llevar a buen fin la consecución de las acciones y objetivos.

De manera desglosada, se incluirá el grado de ejecución presupuestaria para aquellas acciones que tengan dotación económica asignada.

Igualmente, el informe propondrá de manera justificada la necesidad de modificar, crear o suprimir ciertas líneas de trabajo sobre determinadas acciones u objetivos, en base a hechos no previstos con incidencia significativa (modificaciones normativas, presupuestarias, organizativas...).

También se consignarán aquellos condicionantes que no dependan del impulso o acción de las Concejalías participantes en el Plan, como decisiones de los órganos de gobierno municipales que afecten al contenido del Plan, o la necesidad del desarrollo de normas que sean competencia de otras administraciones públicas.

Una vez definidos los grados de ejecución de cada una de las acciones y, en su caso, las modificaciones en las acciones y los objetivos que se planteen, se redactará un informe final de evaluación anual del desempeño del Plan.

Dicho informe se trasladará a la tabla resumen que contiene el listado todos los objetivos y acciones, y se publicará en el espacio definido en el objetivo 6.2 para la difusión pública de la ejecución del plan, en el primer trimestre de cada año.

Acción 6.1.3. Realizar el informe de evaluación final del Plan Estratégico

En el momento de finalización del Plan, en el año 2021, se realizará un informe final en el que se analizarán:

- las modificaciones que se han producido, respecto a las previsiones iniciales de las acciones, objetivos y estrategias del Plan.
- el grado de ejecución final de las acciones y los objetivos planteados inicialmente, con un resumen de las líneas de trabajo que se han venido desarrollando para alcanzar el cumplimiento de cada acción y objetivo.
- el nivel de alcance de cada objetivo y estrategia, y el efecto sobre la situación habitacional de la ciudad de València.
- en su caso, las causas que han motivado el incumplimiento total o parcial de determinadas las acciones u objetivos.

- los hechos que se consideran relevantes y que han afectado al desarrollo del plan, tales como:
 - las modificaciones significativas que se han producido, respecto a las previsiones iniciales del diagnóstico de la situación.
 - evolución de los presupuestos municipales en las partidas que afecten a la materia de vivienda.
 - cambios en la estructura organizativa del Ayuntamiento o de las Concejalías encargadas de la ejecución del Plan
 - cambios normativos, de carácter estatal o autonómico, que han condicionado la asignación de recursos o la alteración de las prioridades respecto a ciertas líneas estratégicas u objetivos.
- las conclusiones finales sobre el desarrollo del plan y las orientaciones que se entiende deben servir de base para el diseño y elaboración del siguiente Plan Estratégico.

En el informe se incluirán los cuadros finales de cumplimiento de los objetivos cualitativos, cuantitativos y el grado de ejecución presupuestaria del Plan, tanto total como desglosado por años.

Dicho informe, una vez analizado y completado con las aportaciones por las Concejalías integrantes de la Mesa de Seguimiento y Evaluación del Plan Estratégico, se tramitará a iniciativa del Gobierno municipal para su debate en el Pleno del Ayuntamiento de València, durante el primer semestre del año 2022, a efectos de dar cuenta de la gestión realizada en el periodo 2017-2021.

OBJETIVO 6.2. ESTABLECER EL SISTEMA DE DIFUSIÓN PÚBLICA DE LA INFORMACIÓN EXISTENTE EN MATERIA DE EJECUCIÓN DEL PLAN ESTRATÉGICO

Para garantizar la transparencia y favorecer la implicación ciudadana en la ejecución del Plan, se establece un sistema de difusión de los avances y resultados del Plan.

Acción 6.2.1. Articular la difusión pública de la información de ejecución del Plan Estratégico

Utilizando el espacio web habilitado al efecto en ejecución del objetivo 5.1.2, se incorporará el cuadro de seguimiento y evaluación del presente plan, detallándose el grado de ejecución de cada acción, las modificaciones que se produzcan fruto de las evaluaciones anuales y las observaciones que determinen las desviaciones sobre el calendario de cumplimiento previsto o, en último caso, la causa de las inejecuciones producidas. A este efecto, se publicará el informe y las tablas resumen elaboradas en la Acción 6.1.2., así como el informe final resultado de la Acción 6.1.3.

6. DOTACIÓN PRESUPUESTARIA, INDICADORES Y CRONOGRAMA

En este último capítulo se presenta el desglose presupuestario para las actuaciones del Plan que requieren una línea presupuestaria específica, con la correspondiente asignación a los ejercicios 2017, 2018, 2019, 2020 y 2021.

A continuación, se define el sistema de indicadores cualitativos y cuantitativos, así como el cronograma, para el cada uno de los ejes estratégicos, objetivos y acciones del Plan estratégico de Vivienda para la ciudad de València.

6.1. LÍNEAS PRESUPUESTARIAS ESPECÍFICAS

El objetivo fundamental de las líneas presupuestarias recogidas en el presente Plan Estratégico es el de dar un impulso a las distintas partidas, independientemente de la Concejalía responsable del gasto, que inciden de manera directa o indirecta en la satisfacción del derecho a la vivienda en la ciudad de València.

El Plan prevé un incremento progresivo de las cantidades consignadas, y busca que el presupuesto global en políticas públicas de los programas de gasto de vivienda y urbanismo (incluida la promoción de un parque público), supere el objetivo del 5% del total del presupuesto municipal y se aproxime al 10%, tal y como ocurre en otras ciudades de nuestro país.

6.1.1. Líneas presupuestarias específicas

LÍNEAS PRESUPUESTARIAS	2017	2018	2019	2020	2021	TOTAL
A.- AYUDAS AL ALQUILER						
Ayudas y subvenciones alquiler Ayuntamiento	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	10.000.000,00
Ayudas y subvenciones alquiler emergencia social	650.000,00	650.000,00	650.000,00	650.000,00	650.000,00	3.250.000,00
Ayudas pobreza energética	550.000,00	550.000,00	550.000,00	550.000,00	550.000,00	2.750.000,00
D.- AYUDAS DE REHABILITACION, EFICIENCIA ENERGÉTICA Y ACCESIBILIDAD						
Ayudas y subvenciones rehabilitación y eficiencia energética Ayuntamiento		100.000,00	600.000,00	600.000,00	600.000,00	1.900.000,00
Ayudas y subvenciones accesibilidad Ayuntamiento						
Ayudas Áreas de Regeneración urbana						
Rehabilitación de viviendas						
Vivienda pública en alquiler						
E.- INCREMENTO DE LA OFERTA DE VIVIENDA ASEQUIBLE						
Promoción municipal de vivienda de protección pública			100.000,00	4.000.000,00	5.000.000,00	9.100.000,00
Adquisiciones y cesiones de vivienda			1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	3.000.000,00
Otros recursos dotacionales						
Conservación del parque municipal		450.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00	900.000,00
F.- MOVILIZACION DE VIVIENDA VACIA						
Programa de movilización de la vivienda vacía						
Rentas subvencionadas				600.000,00	1.200.000,00	1.800.000,00
Subvenciones de IBI				10.000,00	10.000,00	20.000,00
Seguros cobertura daños y reclamaciones				50.000,00	100.000,00	150.000,00
Ayudas a la rehabilitación				300.000,00	300.000,00	600.000,00
Descuento propietario/as por ayudas rehabilitación				-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. Notas sobre las líneas presupuestarias específicas

A.- Ayudas al alquiler:

- Ayudas y subvenciones al alquiler del Ayuntamiento: se estima inicialmente una dotación presupuestaria anual en torno a 2 millones de Euros, al objeto de atender una demanda de 1.400 familias en cada convocatoria. Este importe se deberá ajustar en función de las necesidades detectadas a través la explotación estadística del Registro de demandantes (Acción 1.2.5).
- Ayudas y subvenciones alquiler emergencia social: se incluye en el Plan una previsión del mantenimiento de las ayudas concedidas y gestionadas en la actualidad por la Concejalía de Bienestar Social en materia de vivienda, en base a las concedidas en el año 2016 (587.716 Euros de ayudas al pago de alquiler, y 60.000 Euros adicionales, la mayor parte de las cuales se ha destinado a pagar el depósito o la fianza de los alquileres de vivienda). Para evitar duplicidades, se valorará si esta línea de ayudas y la precedente deberán regularse y gestionarse conjuntamente, una vez que estén en funcionamiento los procedimientos integrados de gestión de recursos previstos por el Plan Estratégico.
- Ayudas pobreza energética: por su conexión con la gestión que se está haciendo a nivel autonómico con el ámbito de la vivienda, se acercan a las previsiones de ayudas en esta materia (247.000 Euros de EMIVASA y 315.000 Euros gestionados por la Concejalía de Bienestar Social).

D.- Ayudas de rehabilitación, eficiencia energética y accesibilidad

- Ayudas y subvenciones rehabilitación del Ayuntamiento: dotación para el nuevo programa de ayudas en el ámbito de las Áreas de rehabilitación de València, en desarrollo de las acciones 4.3.1, 4.3.2 y 4.5.1.

E.- Incremento de la oferta de vivienda asequible

- Promoción municipal de vivienda de protección pública: elaboración de los proyectos y comienzo de la promoción de 180 viviendas de protección pública (75 en régimen de alquiler y 105 en los suelos de naturaleza patrimonial del Ayuntamiento, identificados en el programa plurianual de vivienda de protección pública suscrito entre el Ayuntamiento de València y la Generalitat Valenciana).
- No se consigna el total del coste de las promociones, sino sólo lo previsto hasta finalización del periodo temporal del Plan (año 2021).

- Adquisiciones y cesiones de vivienda: presupuesto máximo para la ejecución de las acciones 3.2.4 (adquirir viviendas en ofertas públicas de compra) y 3.2.5 (conveniar la cesión de viviendas para su incorporación al parque público municipal) y el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto.
- Conservación del parque municipal: gastos de mantenimiento en los edificios patrimoniales municipales. Previsión de una partida mayor en 2018, con el fin de actuar sobre viviendas que se encuentren en un estado especialmente grave, y disponer de una reserva presupuestaria a los efectos de plantear una acción conjunta a la Generalitat respecto al Bloque de Portuarios.

F.- Movilización de vivienda vacía

Presupuestación económica del programa municipal de captación de viviendas desocupadas para puesta en alquiler asequible. Se prevé la incorporación de 400 viviendas al programa municipal antes de finalizar el periodo de vigencia del presente Plan (200 en el año 2020 y 200 en el 2021). Los incentivos económicos que suponen un coste con cargo a partidas del presupuesto municipal son:

- subvención de la diferencia entre el alquiler abonado por el inquilino y la renta percibida por el propietario (hasta un máximo de 3.000 Euros por vivienda/año ó 250 Euros/mes)
- subvención del 50% del Impuesto sobre Bienes Inmuebles en el momento de incorporación de la vivienda al programa (importe medio del IBI: 100 Euros)
- pago de la prima de los seguros con cobertura anual para defensa jurídica, seguro multirriesgo de daños y desperfectos en las viviendas y reclamación de eventuales mensualidades adeudadas (250 Euros vivienda/año)
- ayudas a la rehabilitación de las viviendas previa a su incorporación al programa municipal: se estima que un 25% de las viviendas necesitarán obras de reforma o rehabilitación. Coste medio: 6.000 Euros. Cantidades que se descuentan del precio de la renta a abonar a los propietarios.

6.2. OBJETIVOS CUANTITATIVOS

ACTUACIONES DEL PLAN		2017	2018	2019	2020	2021	TOTAL
A.- AYUDAS AL ALQUILER							
1.- Número de ayudas al alquiler social concedidas por el Ayuntamiento		1.400	1.400	1.400	1.400	1.400	7.000
2.- Número de ayudas al alquiler concedidas por otras administraciones							
B.- AYUDAS EMERGENCIA HABITACIONAL Y POBREZA ENERGÉTICA							
1.- Ayudas pagos de alquiler emergencia social		1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	5.000
2.- Ayudas para paliar la pobreza energética		1.300	1.300	1.300	1.300	1.300	6.500
C.- MEDIACION, INFORMACIÓN Y ASESORAMIENTO							
1.- Familias atendidas en los puntos de información		1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	5.500
2.- Actuaciones de mediación realizadas		50	50	50	50	50	250
D.- AYUDAS DE REHABILITACION Y ACCESIBILIDAD							
1.- Ayudas de rehabilitación integrada concedidas							
2.- Ayudas de rehabilitación aislada concedidas							
3.- Ayudas a la accesibilidad concedidas							
TOTAL ACTUACIONES DERECHO A LA VIVIENDA		4.850	4.850	4.850	4.850	4.850	24.250
E.- INCREMENTO DE LA OFERTA DE VIVIENDA ASEQUIBLE							
1.- Viviendas de protección pública iniciadas (calificaciones provisionales)				105 [a]	35 [b]	114 [c]	254
2.- Viviendas en alquiler protegido iniciadas (calificaciones provisionales)				213 [d]	100 [e]	30 [f]	343
4.- Viviendas adquiridas en ofertas públicas de compra o mediante convenios de cesión				50	50	50	150
5.- Otros recursos dotacionales							581 [g]
TOTAL VPP INICIADAS				216	262	252	1.311
6.- Número de viviendas del parque público de alquiler en gestión							
	Parque público de gestión directa	120	120	170	220	270	270
	AUMSA	645	645	645	645	645	645
F.- MOVILIZACION DE VIVIENDA VACIA							
Viviendas desocupadas gestionadas hacia el alquiler asequible					200	400	400
TOTAL PARQUE GESTIÓN MUNICIPAL		765	765	815	1.065	1.315	1.315
G.- CONTROL CALIDAD EDIFICACIÓN							
Número de ITEs/IEEs presentadas en el Ayuntamiento							
Viviendas que alcanzan una antigüedad superior a los 50 años						90.565	90.565

Notas: [a] 2019: c/Brasil, [b] 2020: Patraix- Saint Isidre, [c] 2021: Quatre Carreres. Hermanos Fabrilo y Hermanos Machado
[d] 2019: Ciutat Vella. Brasil y Pintor Sabater, [e] 2020: Patraix- Saint Isidre y Padre Domenech, [f] 2021: Quatre Carreres
[g] Sector La Torre

6.3. INDICADORES DE SEGUIMIENTO

6.3.1. Estrategia 1. Crear unos procedimientos integrados de atención a la demanda, adjudicación y gestión de los recursos habitacionales

Objetivo 1.1. Crear una Comisión Municipal de Vivienda			
ACCIÓN	INDICADORES	FECHA FIN	RESPONSABLES
1.1.1. Diseñar el funcionamiento de la Comisión Municipal de Vivienda	- aprobación por el órgano competente la creación de la Comisión Municipal de Vivienda	2018	- Concejalía de Vivienda - Concejalía de Bienestar Social
1.1.2. Aprobar por el órgano competente la creación de la Comisión Municipal de Vivienda			

Objetivo 1.2. Crear el registro permanente de demandantes de vivienda asequible			
ACCIÓN	INDICADORES	FECHA FIN	RESPONSABLES
1.2.1. Diseñar el Registro municipal de demandantes de vivienda asequible	- constitución del Registro y redacción de las bases que regulen los criterios de acceso y establezcan la ficha de inscripción única	2018	- Concejalía de Vivienda - Concejalía de Bienestar Social
1.2.2. Constituir el Registro municipal de demandantes de vivienda asequible			
1.2.3. Crear el formulario unificado de solicitud de inscripción en el Registro municipal de demandantes de vivienda			
1.2.4. Definir los procedimientos de promoción activa para alcanzar la inscripción del mayor número de personas y hogares con derecho en el Registro	- número de personas inscritas en el Registro de demandantes	Anualmente	- Concejalía de Vivienda - Concejalía de Bienestar Social
Acción 1.2.5. Realizar la explotación estadística de los datos del Registro de demandantes	- informe de evolución de la demanda	Anualmente	- Concejalía de Vivienda - Oficina de estadística

Objetivo 1.3. Articular los procedimientos de adjudicación de viviendas y ayudas			
ACCIÓN	INDICADORES	FECHA FIN	RESPONSABLES
1.3.1. Diseñar el Registro municipal de oferta de recursos habitacionales	- constitución del Registro	2018	- Concejalía de Vivienda - Concejalía de Bienestar Social
1.3.2. Elaboración de los procedimientos de baremación y adjudicación	- redacción de las bases que regulen los procedimientos de baremación y adjudicación de los recursos habitacionales del Ayuntamiento de Valencia	2018	- Concejalía de Vivienda - Concejalía de Bienestar Social
1.3.3. Definir los criterios de baremación que garantizan la igualdad y evitan la discriminación de los hogares por su tamaño, composición o régimen de tenencia			- Concejalía de Vivienda - Concejalía de Bienestar Social
1.3.4. Definir las características individuales y colectivas incluidas en el proceso de baremación, así como su puntuación relativa			- Concejalía de Vivienda - Concejalía de Bienestar Social
1.3.5. Regular los procedimientos de baremación y adjudicación de los recursos habitacionales del Registro de oferta			- Concejalía de Vivienda - Concejalía de Bienestar Social
1.3.6. Habilitar el Registro de oferta como fuente de información sobre viviendas asequibles y ayudas no gestionadas por el Ayuntamiento	- redacción del procedimiento de grabación y difusión de la información	2019	- Concejalía de Vivienda - Concejalía de Bienestar Social

Objetivo 1.4. Establecer los procedimientos de atención a las personas usuarias y las viviendas del parque municipal			
ACCIÓN	INDICADORES	FECHA FIN	RESPONSABLES
1.4.1. Definir un sistema de gestión sostenible de las viviendas en uso bajo la responsabilidad del Ayuntamiento	- redacción de los procedimientos	2019	- Concejalía de Vivienda - Concejalía de Bienestar Social
1.4.2. Adecuar los sistemas de precios de alquiler a la situación económica de las familias	- establecimiento de los mecanismos de ajuste de precios	2020	- Concejalía de Vivienda - Concejalía de Bienestar Social
1.4.3. Establecer protocolos de coordinación para definir las necesidades de acompañamiento de unidades de convivencia de atención preferente	- redacción de los protocolos	2020	- Concejalía de Vivienda - Concejalía de Bienestar Social
1.4.4. Diseñar los itinerarios y criterios de rotación del parque gestionado por el Ayuntamiento de Valencia	- establecimiento de los itinerarios y criterios de rotación - tasa de rotación	2020 Anualmente	- Concejalía de Vivienda - Concejalía de Bienestar Social
1.4.5. Planificar los procedimientos de atención y resolución de reclamaciones de los usuarios y las usuarias del parque público de vivienda	- planificación del establecimiento de los procedimientos de atención y resolución de reclamaciones	2020	- Concejalía de Vivienda - Concejalía de Bienestar Social
1.4.6. Implementar los procedimientos de inspección y prevención de infracciones en el parque público de vivienda	- redacción del plan de inspección	2020	- Concejalía de Vivienda - Concejalía de Bienestar Social
1.4.7 Constituir Juntas administradoras en todas las comunidades de hogares usuarios del parque público en alquiler	- número de Juntas constituidas sobre el total de edificios en alquiler de titularidad pública	Anualmente	- Concejalía de Vivienda - Concejalía de Bienestar Social

6.3.2. Estrategia 2. Responder a las situaciones de emergencia habitacional y pobreza energética

Objetivo 2.1. Definir las situaciones de emergencia habitacional que son objeto de protección pública			
ACCIÓN	INDICADORES	FECHA FIN	RESPONSABLES
2.1.1 Establecer los supuestos en los que el Ayuntamiento va a prestar atención, asesoramiento y ayuda	- actualización programa acceso a la vivienda municipal y prescripciones II Plan de Inclusión Social	2018	- Concejalía de Vivienda - Concejalía de Bienestar Social - AUMSA
2.1.2 Articular los procedimientos de coordinación, atención y derivación de personas en proceso de emergencia habitacional	- actualización programa acceso a la vivienda municipal y prescripciones II Plan de Inclusión Social	2018	- Concejalía de Vivienda - Concejalía de Bienestar Social - AUMSA

Objetivo 2.2. Articular los recursos públicos con los que se va a atender a las personas en situación de emergencia habitacional			
ACCIÓN	INDICADORES	FECHA FIN	RESPONSABLES
2.2.1 Dotar de recursos suficientes a la Oficina de información y atención en materia de vivienda	número de actuaciones realizadas en atención y mediación a personas en riesgo de pérdida de su vivienda, atención general a consultas en materia de vivienda	Recopilación semestral	- Concejalía de Bienestar Social - Concejalía de Vivienda
2.2.2 Establecer el procedimiento de asesoramiento e intermediación en casos de ejecuciones hipotecarias y desahucios.	actualización del procedimiento de intermediación existente e inclusión de arrendatarios en riesgo de pérdida de su vivienda	2018	- Concejalía de Vivienda - Concejalía de Bienestar Social - OMIC
2.2.3 Dotar presupuestariamente ayudas económicas específicas a las personas o familias en situación de exclusión social o emergencia habitacional	- volumen de ayudas establecidas en el Plan de Inclusión Social municipal - ayudas de otras administraciones	Anualmente	- Concejalía de Bienestar Social

Objetivo 2.3. Desarrollar la prevención y asistencia en situaciones de pobreza energética			
ACCIÓN	INDICADORES	FECHA FIN	RESPONSABLES
2.3.1 Establecer los supuestos de pobreza energética en los que el Ayuntamiento considera necesario intervenir	análisis y redacción de programa de actuación en base a mapa de pobreza energética municipal	2018	- Concejalía de Vivienda - Concejalía de Bienestar Social - Concejalía de Medio Ambiente
2.3.2 Dotar presupuestariamente ayudas para paliar los efectos de la pobreza energética	determinación cuantía ayudas complementarias a ayudas autonómicas	Anualmente	- Concejalía de Vivienda - Concejalía de Bienestar Social
2.3.3 Implantar los procedimientos necesarios para desarrollar lo previsto en el artículo 23 de la Ley por la Función Social de la Vivienda y en la Ley 3/2017 para paliar y reducir la pobreza energética (electricidad, agua y gas) en la Comunitat Valenciana	elaboración análisis jurídico implantación preceptos de la ley 3/2017	2019	- Concejalía de Vivienda - Concejalía de Bienestar Social

Objetivo 2.4. Crear los procedimientos necesarios para actuar como entidad colaboradora y subsidiaria de la Generalitat en la aplicación de la Ley por la Función Social de la Vivienda			
ACCIÓN	INDICADORES	FECHA FIN	RESPONSABLES
2.4.1 Coordinar con la Generalitat las características de la demanda a atender y los instrumentos de registro de las solicitudes	procedimiento de coordinación registro municipal y registro autonómico	2020	- Concejalía de Vivienda - Generalitat valenciana
2.4.2 Establecer servicios de mediación para atender a personas privadas de su vivienda	convocatoria de ayudas autonómicas	Anualmente	- Concejalía de Vivienda - Generalitat valenciana
2.4.3 Tramitar el pago de alquileres y ayudas para paliar la pobreza energética dirigidas a colectivos en riesgo de exclusión	convocatoria de ayudas autonómicas	Anualmente	- Concejalía de Vivienda - Generalitat valenciana
2.4.4 Tramitar las ayudas al alquiler y prestaciones de urgencia para las personas y unidades de convivencia que el coste de la vivienda puede situar en riesgo de exclusión social residencial	convocatoria de ayudas autonómicas	Anualmente	- Concejalía de Vivienda - Generalitat valenciana

Objetivo 2.5 Desarrollar herramientas subsidiarias para garantizar una vivienda digna y adecuada, en situación de déficit de oferta de alojamientos o viviendas asequibles			
ACCIÓN	INDICADORES	FECHA FIN	RESPONSABLES
2.5.1. Realizar convocatorias de ayudas al alquiler	convocatoria de ayudas al alquiler	Anualmente	- Concejalía de Vivienda - Generalitat Valenciana

6.3.3. Estrategia 3. Incrementar la oferta de vivienda protegida y asequible en la ciudad de Valencia

Objetivo 3.1. Cuantificar la oferta de vivienda, por regímenes de acceso, con las que se va a atender a los demandantes de vivienda			
ACCIÓN	INDICADORES	FECHA FIN	RESPONSABLES
3.1.1 Cuantificar la oferta de vivienda de protección pública susceptible de iniciación	- número de solares aptos para edificación - licencias de obras presentadas en el Ayuntamiento	Anualmente	- Concejalía de Vivienda - Concejalía de Urbanismo - AUMSA
3.1.2. Delimitar los sectores y ámbitos de desarrollo preferente susceptibles de acoger vivienda protegida y asequible	- número de solares aptos para edificación	Anualmente	- Concejalía de Vivienda - Concejalía de Urbanismo - Generalitat valenciana
3.1.3. Desarrollar un censo de viviendas deshabitadas y viviendas infrautilizadas susceptibles de ser cedidas a programas públicos de fomento del alquiler asequible	- número de viviendas censadas	Anualmente	- Concejalía de Vivienda
3.1.4. Actualizar la situación del registro de solares sin edificar	- número actualizado de solares aptos para edificación y edificios a rehabilitar - número de expedientes de deber de edificación incoados	2020	- Concejalía de Vivienda - Concejalía de Urbanismo

Objetivo 3.2. Incrementar la dotación y mejorar la gestión del parque público en alquiler			
ACCIÓN	INDICADORES	FECHA FIN	RESPONSABLES
3.2.1 Determinar los suelos susceptibles de actuaciones de promoción pública por parte del Ayuntamiento de València, preferentemente en régimen de alquiler	- número de solares seleccionados aptos para actuaciones de promoción pública	2020	- Concejalía de Vivienda - Concejalía de Urbanismo - AUMSA
3.2.2 Asignar los objetivos de promoción pública y las dotaciones presupuestarias necesarias para iniciar las promociones	- número de proyectos de edificación de promoción pública iniciados	Anualmente	- Concejalía de Vivienda - Concejalía de Urbanismo - AUMSA
3.2.3. Proceder a la reforma, adecuación o rehabilitación de las viviendas del parque público que se encuentren desocupadas por su estado de conservación.	- número de viviendas reformadas o adaptadas y puestas en alquiler	Anualmente	- Concejalía de Vivienda - Concejalía de Bienestar Social - Patrimonio
3.2.4 Adquirir viviendas en ofertas pública de compra	- número de viviendas adquiridas en oferta pública de compra	Anualmente	- Concejalía de Vivienda
3.2.5 Conveniar la cesión de viviendas para su incorporación al parque público municipal	- número de viviendas cedidas mediante convenios con grandes tenedores de Vivienda		

Objetivo 3.3. Crear el programa de movilización de la vivienda deshabitada hacia el alquiler asequible			
ACCIÓN	INDICADORES	FECHA FIN	RESPONSABLES
3.3.1 Detectar las zonas y barrios con mayor presencia de vivienda desocupada o infrautilizada	- realización mapa de zonas con mayor presencia de vivienda deshabitada	Anualmente	- Concejalía de Vivienda - Servicio de Mapas del Ayuntamiento
3.3.2. Aprobar el marco jurídico que regule el programa	- aprobación del marco jurídico	2020	- Concejalía de Vivienda - Concejalía de Bienestar Social
3.3.3 Conveniar con profesionales de la mediación inmobiliaria la participación en el programa	- número de convenios realizados	Anualmente	- Concejalía de Vivienda - Concejalía de Bienestar Social

Objetivo 3.4. Fomentar fórmulas de autopromoción colectiva de vivienda			
ACCIÓN	INDICADORES	FECHA FIN	RESPONSABLES
3.4.1 Inventariar los suelos y edificios municipales aptos para su cesión a cooperativas o entidades sin ánimo de lucro, que desarrollen el modelo de cesión de uso	- número de suelos objeto de cesión	2020	- Concejalía de Vivienda
3.4.2 Regular los requisitos de las entidades que quieran acceder a los suelos y edificios, priorizando los proyectos que garantizan un retorno social de la inversión pública	- redacción pliegos y licitación	2020	
3.4.3. Definir un programa municipal de fomento de cooperativas de viviendas accesibles en alquiler	- redacción del programa - examen de las posibilidades de aprovechamiento de las ayudas del Plan estatal 2018-2021 para la financiación	2021	
3.4.4. Presupuestar las líneas municipales de fomento del acceso colectivo a la vivienda (ayudas a la promoción, asesoramiento técnico...)	- determinación cuantía ayudas por las distintas fórmulas de autopromoción colectiva - número de proyectos licitados y número de proyectos iniciados	Anualmente	

Objetivo 3.5. Estudiar fórmulas alternativas de acceso a la vivienda			
ACCIÓN	INDICADORES	FECHA FIN	RESPONSABLES
3.5.1 Detectar oportunidades de edificación o rehabilitación en suelos o edificios de carácter equipamental, a fin de promover alojamientos dotacionales	- número de suelos detectado aptos para edificación alojamientos	2019	- Concejalía de Vivienda
3.5.2 Analizar la implantación de programas de vivienda compartida	- elaboración informe	2021	
3.5.3. Estudiar la viabilidad jurídica y económica de las propiedades compartidas	- elaboración informe	2021	
3.5.4. Diseñar una actuación de masovería urbana	- número de edificios censados aptos para la actuación	2021	

6.3.4. Estrategia 4. Rehabilitar, regenerar y renovar la ciudad de Valencia

Objetivo 4.1. Analizar el marco normativo local para incentivar las actuaciones de rehabilitación del parque existente			
ACCIÓN	INDICADORES	FECHA FIN	RESPONSABLES
4.1.1 Estudiar los cambios normativos o de procedimiento más adecuados para incentivar las actuaciones de rehabilitación por parte de comunidades de propietarios	- realización propuesta sobresimplificación de trámites para ayudas rehabilitación, renovación y regeneración urbanas	2020	- Concejalía de Vivienda - Concejalía de Urbanismo
4.1.2 Analizar las posibilidades de actuación del Ayuntamiento como Agente Rehabilitador	- realización estudio del marco de actuación	2021	- Concejalía de Vivienda - Concejalía de Urbanismo - IVE
4.1.3 Diagnosticar las posibilidades de generación de empleo mediante las actuaciones de rehabilitación	- realización estimaciones creación de empleo mediante actuaciones de rehabilitación	2021	- Concejalía de Vivienda - Concejalía de Empleo

Objetivo 4.2. Detectar las distintas tipologías edificatorias con necesidades de rehabilitación o adecuación			
ACCIÓN	INDICADORES	FECHA FIN	RESPONSABLES
4.2.1 Actualizar el mapa de infravivienda del municipio	- número de viviendas incluidas en el censo de vivienda precaria - número de viviendas detectadas como infravivienda	2019	- Concejalía de Vivienda - Concejalía de Urbanismo - Concejalía de Bienestar Social
4.2.2 Generar el mapa con los edificios que deberán presentar el informe de evaluación los próximos años	- número de edificios que cumplen 50 años	2019	- Concejalía de Vivienda - Concejalía de Urbanismo
4.2.3 Actualizar el inventario de edificaciones con necesidades de mejora de la accesibilidad	- número de edificios con necesidades de accesibilidad	2019	- Concejalía de Vivienda - Concejalía de Urbanismo
4.2.4 Inventario de las viviendas con problemas de ruido excesivo	- número de viviendas con problemas de ruido excesivo	2019	- Concejalía de Vivienda - Concejalía de Urbanismo

Objetivo 4.3. Consignar presupuestariamente las ayudas a la rehabilitación			
ACCIÓN	INDICADORES	FECHA FIN	RESPONSABLES
4.3.1 Determinar las actuaciones susceptibles de promoción prioritaria	- número de viviendas susceptibles de recibir ayudas municipales	2020	- Concejalía de Vivienda - Concejalía de Urbanismo
4.3.2 Redactar la ordenanza u ordenanzas de convocatoria de las ayudas municipales	- número de viviendas acogidas a las ayudas municipales	2020	- Concejalía de Vivienda - Concejalía de Urbanismo

Objetivo 4.4. Delimitar las zonas urbanas degradadas y los programas de intervención socio-urbanística necesarios			
ACCIÓN	INDICADORES	FECHA FIN	RESPONSABLES
4.4.1 Realizar los diagnósticos socio-urbanísticos de los barrios o zonas detectadas como vulnerables	- número de diagnósticos realizados	2021	- Concejalía de Vivienda - Concejalía de Bienestar Social - Oficina de estadística - Concejalía de Urbanismo

Objetivo 4.5. Vincular las políticas de rehabilitación con la reducción de emisiones			
ACCIÓN	INDICADORES	FECHA FIN	RESPONSABLES
4.5.1 Establecer los objetivos cuantitativos de ahorro energético y reducción de emisiones a conseguir por la ciudad de València mediante actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas	- reducción emisiones GEI por actuaciones rehabilitación	2021	- Concejalía de Vivienda - Concejalía Urbanismo - Concejalía de Medio Ambiente

6.3.5. Estrategia 5. Promover la proximidad y participación ciudadana

Objetivo 5.1. Consolidar y ampliar los canales y mecanismos de información y atención a la ciudadanía en temas de vivienda			
ACCIÓN	INDICADORES	FECHA FIN	RESPONSABLES
5.1.1 Coordinar los puntos de información ciudadana especializados en materia de vivienda mediante las cartas de servicios	- cartas de servicios unificadas elaboradas	2019	- Concejalía de Vivienda - Concejalía de Bienestar Social - AUMSA - Concejalía de Urbanismo
5.1.2 Consolidar y desarrollar la disponibilidad de la información en materia de vivienda en la web municipal	- creación espacio vivienda unificado	2019	- Concejalía de Vivienda - Concejalía de Bienestar Social - AUMSA - Concejalía de Urbanismo

Objetivo 5.2. Promover y facilitar procesos de participación e implicación ciudadana			
5.2.1 Determinar la modalidad de participación del tercer sector en la Comisión Municipal de Vivienda	- inclusión de la participación del tercer sector en el diseño de la Comisión Municipal de Vivienda (Acción 1.1.1)	2019	- Concejalía de Vivienda - Concejalía de Bienestar Social
5.2.2 Poner en marcha el proceso de elaboración colectiva de los procedimientos asociados a la Estrategia 1	- resultado del proceso de elaboración colectiva	2019	- Concejalía de Vivienda
5.2.3 Fomentar el aprovechamiento de la capacidad de autoorganización de la ciudadanía para la provisión de vivienda asequible	- apartado o informe específico	Anualmente	- Concejalía de Vivienda

6.3.6. Estrategia 6. Realizar el seguimiento, la evaluación y la difusión del Plan Estratégico

Objetivo 6.1. Articular los procedimientos de Seguimiento, Evaluación y gestión de cambios del *Plan Estratégico de Vivienda para la ciudad de Valencia*

ACCIÓN	INDICADORES	FECHA FIN	RESPONSABLES
6.1.1 Articular una mesa de seguimiento de evaluación y cumplimiento del Plan	- constitución de la mesa	2018	- Concejalía de Vivienda
6.1.2 Realizar un balance periódico del grado de ejecución del plan	- informe de seguimiento	Anualmente	- Concejalía de Vivienda
6.1.3 Realizar el informe de evaluación final del plan	- informe final	2022	- Concejalía de Vivienda

Objetivo 6.2. Establecer el sistema de difusión pública de la información existente en materia de vivienda y ejecución del Plan Estratégico

6.2.1 Articular la difusión pública de la información de ejecución del Plan Estratégico	- publicación de la información de seguimiento	Anualmente	- Concejalía de Vivienda

6.4. CRONOGRAMA

Estrategia 1

	2017	2018	2019	2020	2021
Estrategia 1. Crear unos procedimientos integrados de atención a la demanda, ...					
Objetivo 1.1. Crear una Comisión Municipal de Vivienda					
Acción 1.1.1. Diseñar el funcionamiento de la Comisión Municipal de Vivienda					
Acción 1.1.2. Aprobar por el órgano competente la creación de la Comisión Municipal de Vivienda					
Objetivo 1.2. Crear el registro permanente de demandantes de vivienda asequible					
Acción 1.2.1. Diseñar el Registro municipal de demandantes de vivienda asequible					
Acción 1.2.2. Constituir el Registro municipal de demandantes de vivienda asequible					
Acción 1.2.3. Crear el formulario unificado de solicitud de inscripción en el Registro ...					
Acción 1.2.4. Definir los procedimientos de promoción activa para alcanzar la inscripción ...					
Acción 1.2.5. Realizar la explotación estadística de los datos del Registro de demandantes					
Objetivo 1.3. Articular los procedimientos de adjudicación de viviendas y ayudas					
Acción 1.3.1. Diseñar el Registro municipal de oferta de recursos habitacionales					
Acción 1.3.2. Elaboración de los procedimientos de baremación y adjudicación					
Acción 1.3.3. Definir los criterios de baremación que garantizan la igualdad y evitan la ...					
Acción 1.3.4. Definir las características individuales y colectivas incluidas en el ...					
Acción 1.3.5. Regular los procedimientos de baremación y adjudicación de los recursos ...					
Acción 1.3.6. Habilitar el Registro de oferta como fuente de información sobre viviendas ...					
Objetivo 1.4. Establecer los procedimientos de atención a las personas usuarias y las ...					
Acción 1.4.1. Definir un sistema de gestión sostenible de las viviendas en uso ...					
Acción 1.4.2. Adecuar los sistemas de precios de alquiler a la situación económica de las familias					
Acción 1.4.3. Establecer protocolos de coordinación para definir las necesidades de ...					
Acción 1.4.4. Diseñar los itinerarios y criterios de rotación del parque gestionado por el ...					
Acción 1.4.5. Planificar los procedimientos de atención y resolución de reclamaciones de ...					
Acción 1.4.6. Implementar los procedimientos de inspección y prevención de infracciones en ...					
Acción 1.4.7 Constituir Juntas administradoras en todas las comunidades de hogares usuarios ...					

Estrategia 2

	2017	2018	2019	2020	2021
Estrategia 2. Responder a las situaciones de emergencia habitacional y pobreza energética					
Objetivo 2.1. Definir las situaciones de emergencia habitacional que son objeto de ...					
Acción 2.1.1 Establecer los supuestos en los que el Ayuntamiento va a prestar atención, ...					
Acción 2.1.2 Articular los procedimientos de coordinación, atención y derivación de ...					
Objetivo 2.2. Articular los recursos públicos con los que se va a atender a las personas en ...					
Acción 2.2.1 Dotar de recursos suficientes a la Oficina de información y atención en materia ...					
Acción 2.2.2 Establecer el procedimiento de asesoramiento e intermediación en casos ...					
Acción 2.2.3 Dotar presupuestariamente ayudas económicas específicas a las personas o ...					
Objetivo 2.3. Desarrollar la prevención y asistencia en situaciones de pobreza energética					
Acción 2.3.1 Establecer los supuestos de pobreza energética en los que el Ayuntamiento ...					
Acción 2.3.2 Dotar presupuestariamente ayudas para paliar los efectos de la pobreza energética					
Acción 2.3.3 Implantar los procedimientos necesarios para desarrollar lo previsto en el ...					
Objetivo 2.4. Crear los procedimientos necesarios para actuar como entidad ...					
Acción 2.4.1 Coordinar con la Generalitat las características de la demanda a atender y los ...					
Acción 2.4.2 Establecer servicios de mediación para atender a personas privadas de su vivienda					
Acción 2.4.3 Tramitar el pago de alquileres y ayudas para paliar la pobreza energética ...					
Acción 2.4.4 Tramitar las ayudas al alquiler y prestaciones de urgencia para las personas ...					
Objetivo 2.5 Desarrollar herramientas subsidiarias para garantizar una vivienda ...					
Acción 2.5.1. Realizar convocatorias de ayudas al alquiler					

Estrategia 3

	2017	2018	2019	2020	2021
Estrategia 3. Incrementar la oferta de vivienda protegida y asequible en la ciudad de Valencia					
Objetivo 3.1. Cuantificar la oferta de vivienda con la que se va a atender a los demandantes ...					
Acción 3.1.1 Cuantificar la oferta de vivienda de protección pública susceptible de iniciación					
Acción 3.1.2. Delimitar los sectores y ámbitos de desarrollo preferente susceptibles de acoger ...					
Acción 3.1.3. Desarrollar un censo de viviendas deshabitadas y viviendas infrutilizadas ...					
Acción 3.1.4. Actualizar la situación del registro de solares sin edificar					
Objetivo 3.2. Incrementar la dotación y mejorar la gestión del parque público en alquiler					
Acción 3.2.1 Determinar los suelos susceptibles de actuaciones de promoción pública por ...					
Acción 3.2.2 Asignar los objetivos de promoción pública y las dotaciones presupuestarias ...					
Acción 3.2.3. Proceder a la reforma, adecuación o rehabilitación de las viviendas del parque ...					
Acción 3.2.4 Adquirir viviendas en ofertas pública de compra					
Acción 3.2.5 Conveniar la cesión de viviendas para su incorporación al parque público ...					
Objetivo 3.3. Crear el programa de movilización de la vivienda deshabitada hacia el alquiler ...					
Acción 3.3.1 Detectar las zonas y barrios con mayor presencia de vivienda desocupada o ...					
Acción 3.3.2. Aprobar el marco jurídico que regule el programa					
Acción 3.3.3 Conveniar con profesionales de la mediación inmobiliaria la participación en el ...					
Objetivo 3.4. Fomentar fórmulas de autopromoción colectiva de vivienda					
Acción 3.4.1 Inventariar los suelos y edificios municipales aptos para cesión a cooperativas ...					
Acción 3.4.2 Regular los requisitos de las entidades que quieran acceder a los suelos y ...					
Acción 3.4.3. Definir un programa de fomento de cooperativas de viviendas accesibles en alquiler					
Acción 3.4.4. Presupuestar las líneas municipales de fomento del acceso colectivo a la vivienda ...					
Objetivo 3.5. Estudiar fórmulas alternativas de acceso a la vivienda					
Acción 3.5.1 Detectar oportunidades de edificación o rehabilitación en suelos o ...					
Acción 3.5.2 Analizar la implantación de programas de vivienda compartida					
Acción 3.5.3. Estudiar la viabilidad jurídica y económica de las propiedades compartidas					
Acción 3.5.4. Diseñar una actuación de masovería urbana					

Estrategia 4

	2017	2018	2019	2020	2021
Estrategia 4. Rehabilitar, regenerar y renovar la ciudad de Valencia					
Objetivo 4.1. Analizar el marco normativo local para incentivar las actuaciones de rehabilita ...					
Acción 4.1.1 Estudiar los cambios normativos o de procedimiento más adecuados para ...					
Acción 4.1.2 Analizar las posibilidades de actuación del Ayuntamiento como Agente ...					
Acción 4.1.3 Diagnosticar las posibilidades de generación de empleo mediante las ...					
Objetivo 4.2. Detectar las distintas tipologías edificatorias con necesidades de rehabilita ...					
Acción 4.2.1 Actualizar el mapa de infravivienda del municipio					
Acción 4.2.2 Generar el mapa con los edificios que deberán presentar el informe de evaluación					
Acción 4.2.3 Actualizar el inventario de edificaciones con necesidades de mejora de ...					
Acción 4.2.4 Inventario de las viviendas con problemas de ruido excesivo					
Objetivo 4.3. Consignar presupuestariamente las ayudas a la rehabilitación					
Acción 4.3.1 Determinar las actuaciones susceptibles de promoción prioritaria					
Acción 4.3.2 Redactar la ordenanza u ordenanzas de convocatoria de las ayudas municipales					
Objetivo 4.4. Delimitar las zonas urbanas degradadas y los programas de intervención ...					
Acción 4.4.1 Realizar los diagnósticos socio-urbanísticos de los barrios o zonas detectadas ...					
Objetivo 4.5. Vincular las políticas de rehabilitación con la reducción de emisiones					
Acción 4.5.1 Establecer los objetivos cuantitativos de ahorro energético y reducción ...					

Estrategia 5

	2017	2018	2019	2020	2021
Estrategia 5. Promover la proximidad y participación ciudadana					
Objetivo 5.1. Consolidar y ampliar los canales y mecanismos de información y atención a la ...					
Acción 5.1.1 Coordinar los puntos de información ciudadana especializados en materia de ...					
Acción 5.1.2 Consolidar y desarrollar la disponibilidad de información en materia de ...					
Objetivo 5.2. Promover y facilitar procesos de participación e implicación ciudadana					
Acción 5.2.1 Determinar la modalidad de participación del tercer sector en la Comisión ...					
Acción 5.2.2 Poner en marcha el proceso de elaboración colectiva de los procedimientos ...					
Acción 5.2.3 Fomentar el aprovechamiento de la capacidad de autoorganización de la ...					

Estrategia 6

	2017	2018	2019	2020	2021
Estrategia 6. Realizar el seguimiento, la evaluación y la difusión del Plan Estratégico					
Objetivo 6.1. Articular los procedimientos de seguimiento, evaluación y gestión de cambios ...					
Acción 6.1.1. Constituir y regular una Mesa de Seguimiento y Evaluación del Plan Estratégico					
Acción 6.1.2. Realizar un balance periódico del grado de ejecución del Plan Estratégico					
Acción 6.1.3. Realizar el informe de evaluación final del Plan Estratégico					
Objetivo 6.2. Establecer el sistema de difusión pública de la información existente en ...					
Acción 6.2.1 Articular la difusión pública de la información de ejecución del Plan Estratégico					

ANEXOS

ANEXO 1. MEDIDAS DE LA LEY POR LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA VIVIENDA Y COMPETENCIAS MUNICIPALES

En los siguientes cuadros, se presenta un resumen de las medidas de la Ley 2/2017, de 3 de febrero, de la Generalitat, por la Función Social de la Vivienda de la Comunitat Valenciana (en adelante LFSV) con mayor relevancia respecto a las competencias municipales.

Cuadro 4. Medidas de la LFSV y competencias municipales

MEDIDA	(Art. 8 LFS) PROMOCIÓN Y GESTIÓN DE LA VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA
ADMINISTRACION/ES COMPETENTES	- Generalitat - Municipios, con criterios de sostenibilidad financiera
FINANCIACIÓN	(Art. 9 LFS) La Generalitat ofrecerá la colaboración del Instituto Valenciano de Finanzas y de cualquier otro medio autonómico que pueda facilitar el acceso a mejores condiciones de financiación para el desarrollo de estas políticas. Para el desarrollo de políticas locales de ampliación de los recursos destinados a vivienda social, la Generalitat se comprometerá a incrementar la financiación destinada a los entes locales que las acometan en un incremento proporcional a la inversión local realizada, no superando el 50 % del total de la intervención a realizar.
CONDICIONES EN LA LFSV	Sólo se prevé el apoyo financiero a la inversión que los municipios puedan realizar en materia de vivienda pública, atendiendo a si han realizado o no inversiones para la <u>creación de un patrimonio público de suelo y viviendas públicas suficientes</u> para el desarrollo de las políticas de vivienda social objeto de esta ley, evitando la concentración y segregación espacial de los solicitantes y garantizando la cohesión social del espacio urbano.

Fuente: Elaboración propia.

Cuadro 5. Medidas de la LFSV y competencias municipales

MEDIDA	(Art. 8 LFS) REGISTROS MUNICIPALES DE OFERTA Y DE DEMANDA DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA
ADMINISTRACION/ES COMPETENTES	- Municipios
FINANCIACIÓN	No existe
CONDICIONES EN LA LFSV	(Art. 11 LFS) Los ayuntamientos podrán disponer también de sus correspondientes registros de demandantes, sean de naturaleza temporal o permanente, que habrán de coordinarse con el registro de demandantes de la Generalitat. En coordinación con la Conselleria competente en materia de vivienda, de manera que existirá un registro único, centralizado y accesible desde cualquier punto de información de los organismos públicos competentes en materia de vivienda.
OBSERVACIONES	La LFS habla de que pueden existir registros de oferta municipales (art. 8), pero sólo regula el contenido del registro autonómico, en el artículo 11. En cuanto al Registro de viviendas deshabitadas, se contempla que sólo existirá el de carácter autonómico, ya que la ley no reconoce competencias a los ayuntamientos para incoar la declaración administrativa de vivienda deshabitada. Igualmente, se prevé en el artículo 16.2 que quienes tengan la consideración de grandes tenedores deberán comunicar a la Conselleria competente en materia de vivienda, semestralmente, la relación de sus viviendas deshabitadas. No se reconocen por lo tanto competencias a los Ayuntamientos en este sentido.

Fuente: Elaboración propia.

Cuadro 6. Medidas de la LFSV y competencias municipales

MEDIDA	(ART. 8 LFS) ESTABLECER SERVICIOS DE MEDIACIÓN
ADMINISTRACION/ES COMPETENTES	- Municipios, en coordinación con la Generalitat
FINANCIACIÓN	Líneas presupuestarias Dirección General de Vivienda Generalitat DENOMINACIÓN LÍNEA: Desarrollo de la <i>Ley por la Función Social de la Vivienda</i> con la colaboración de los ayuntamientos. BENEFICIARIOS PREVISTOS: Ayuntamientos. DESCRIPCIÓN Y FINALIDAD: Convenios con ayuntamientos para mediación ante desahucios y financiación de políticas locales de vivienda social. 1.500.000 DENOMINACIÓN LÍNEA: <i>Ley por la Función Social de la Vivienda</i>: mediación y colaboración institucional BENEFICIARIOS PREVISTOS: Entes autónomos y organismos colaboradores DESCRIPCIÓN Y FINALIDAD: Cobertura de lo previsto en la <i>Ley por la Función Social de la Vivienda</i> para mediación y colaboración institucional con acuerdos preventivos de ejecuciones hipotecarias 1.300.000 DENOMINACIÓN LÍNEA: <i>Ley por la Función Social de la Vivienda</i>: emergencias habitacionales BENEFICIARIOS PREVISTOS: Familias. DESCRIPCIÓN Y FINALIDAD: Cobertura de lo previsto en la <i>Ley por la Función Social de la Vivienda</i> para conceder alquileres de emergencia a personas en situación de desahucio e intervención en procesos de ejecución hipotecaria mediante contratos de arrendamiento con opción de compra. 1.900.000 DENOMINACIÓN LÍNEA: Desarrollo de la <i>Ley por la Función Social de la Vivienda</i> en materia de mediación BENEFICIARIOS PREVISTOS: Empresas de seguros. DESCRIPCIÓN Y FINALIDAD: Financiación de seguros para mediaciones con vistas a prevenir los Desahucios. 1.200.000
CONDICIONES EN LA LFSV	En aquellos supuestos en que los hogares usuarios de una vivienda se vean privados de ella como consecuencia de cualquier proceso civil, ya sea declarativo o ejecutivo, tramitado a consecuencia del impago de sus deudas. Estos servicios de mediación deberán en todo caso coordinarse con los Servicios Sociales
OBSERVACIONES	

Fuente: Elaboración propia.

Cuadro 7. Medidas de la LFSV y competencias municipales

MEDIDA	(Art. 8 LFS) TRAMITACIÓN/RESOLUCIÓN DE AYUDAS ESTABLECIDAS EN MATERIA DE ALQUILER Y PARA PALIAR LA POBREZA ENERGÉTICA
ADMINISTRACION/ES COMPETENTES	- A solicitud de los Municipios, como entidades colaboradoras de la Generalitat
FINANCIACIÓN	Líneas presupuestarias Dirección General de Vivienda Generalitat DENOMINACIÓN LÍNEA: Actuaciones para emergencia social y pobreza Energética BENEFICIARIOS PREVISTOS: Ayuntamientos y ONGs. DESCRIPCIÓN Y FINALIDAD: Actuaciones para pago de alquileres a colectivos en riesgo de exclusión canalizadas por Ayuntamientos. 2.000.000
CONDICIONES EN LA LFSV	Cuando estas ayudas sean compatibles con las concedidas para estos mismos fines por otras administraciones públicas, se deberán instrumentar los debidos mecanismos de colaboración que permitan unificar las ayudas recibidas con la finalidad de que los ciudadanos y las ciudadanas puedan solicitarlas en un procedimiento único ante la administración local.
OBSERVACIONES	(Art.23 LFS) El Consell podrá establecer reglamentariamente aquellas obligaciones de servicio público que las compañías suministradoras deberán cumplir para prevenir los cortes de suministro en los casos mencionados. Las administraciones públicas podrán celebrar los acuerdos o convenios necesarios con las compañías de suministro de agua potable, de gas y de electricidad a fin de garantizar que concedan ayudas a fondo perdido a las personas y unidades de convivencia en situación de riesgo de exclusión residencial o les apliquen descuentos muy notables en el coste de los consumos mínimos, de conformidad con las obligaciones de servicio público establecidas. Las empresas suministradoras de estos servicios que deban realizar un corte de suministro deben solicitar previamente un informe a los Servicios Sociales municipales para determinar si la persona o la unidad de convivencia se encuentra en una de las situaciones de riesgo de exclusión residencial..

Fuente: Elaboración propia.

Cuadro 8. Medidas de la LFSV y competencias municipales

MEDIDA	(Art. 22) AYUDAS PÚBLICAS AL ALQUILER
ADMINISTRACION/ES COMPETENTES	- A solicitud de los Municipios, como entidades colaboradoras de la Generalitat
FINANCIACIÓN	(Art. 22) La conselleria competente en materia de vivienda establecerá un sistema de ayudas para el pago de alquiler a las personas y unidades de convivencia con ingresos bajos o moderados, donde el coste de la vivienda los puede situar en riesgo de exclusión social residencial, de forma que no se supere el 25 % de los ingresos. 2. A tal efecto, se establecen dos tipos de prestaciones: a) Ayudas para el pago del alquiler acogidas a convocatorias públicas periódicas que se establezcan mediante concurrencia y en las condiciones que se determinen. b) Prestaciones de urgencia para hacer frente al pago de alquiler o de cuotas hipotecarias en situaciones especiales de emergencia y en las condiciones que se establezcan, pudiéndose otorgar sin concurrencia y con los informes previos favorables de los Servicios Sociales municipales.
CONDICIONES EN LA LFSV	Los municipios que lo soliciten podrán actuar como entidades colaboradoras en el proceso de concesión de estas ayudas. En tal caso, deberán resolverlas de acuerdo con los criterios determinados por la conselleria competente en materia de vivienda y coordinar su concesión con las ayudas propias que, en su caso, puedan otorgar, unificando el procedimiento de solicitud a fin de simplificar los trámites a la ciudadanía

Fuente: Elaboración propia.

Cuadro 9. Medidas de la LFSV y competencias municipales

MEDIDA	Art. 24 FOMENTO DEL ALQUILER
ADMINISTRACION/ES COMPETENTES	- Generalitat - Municipios
FINANCIACIÓN	-
CONDICIONES EN LA LFSV	Sistema voluntario de obtención o de oferta de viviendas privadas para su puesta en alquiler, en el que se incluirán necesariamente las inscritas en el Registro de viviendas deshabitadas y las adquiridas a consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto o de aquellas otras acciones dirigidas a garantizar el uso social de la vivienda. Se establecerá un sistema de concertación pública y privada para estimular a los propietarios e inversores a poner en el mercado de alquiler viviendas para personas y unidades de convivencia con dificultades para acceder a dicho mercado con ingresos inferiores a 4,5 veces el indicador público de renta de efectos múltiples. En estos casos, las administraciones públicas concertarán el aseguramiento de los riesgos inherentes a la ocupación habitacional de las viviendas que garanticen el cobro de la renta, los desperfectos causados, la responsabilidad civil, la asistencia del hogar y la defensa jurídica.
OBSERVACIONES	Los Ayuntamientos tienen competencias para realizar programas similares, sin tener que seguir los condicionantes de la LFS

Fuente: Elaboración propia.

Cuadro 10. Medidas de la LFSV y competencias municipales

MEDIDA	Artículo 25. ALQUILER SOLIDARIO
ADMINISTRACION/ES COMPETENTES	- Generalitat
FINANCIACIÓN	
CONDICIONES EN LA LFSV	Alquiler solidario de pisos vacíos que necesitan algún tipo de rehabilitación cuyos propietarios no pueden atender estos gastos. Las personas propietarias harán cesión de la vivienda a la Generalitat para que, a través de la red de intermediación, se disponga, para su arrendamiento, de un período máximo de seis años. La Conselleria competente en materia de vivienda será la encargada, en estos casos, de hacer el estudio económico y la rehabilitación pertinente, gastos que, junto a todos los derivados de la gestión, serán compensados con el cobro de la renta mensual hasta que estos estén cubiertos.
OBSERVACIONES	Los Ayuntamientos tienen competencias para realizar programas similares, sin tener que seguir los condicionantes de la LFS

Fuente: Elaboración propia.

ANEXO 2. DESCRIPCIÓN TÉCNICA DE LOS ENCUENTROS REALIZADOS

En total, se han realizado de 24 encuentros, implicando 38 agentes de distintas entidades.

Para facilitar al máximo la expresión de las observaciones y propuestas de los participantes en las entrevistas con relación al objeto de estudio, los encuentros se han desarrollado en un contexto poco formal y con la técnica de entrevista semi-directiva, una técnica habitual de la investigación cualitativa en ciencias sociales. De este modo, el desarrollo de las entrevistas se ha apoyado en un guion de entrevistas general, completado con un listado de materias específicas a tratar para cada categoría de entrevistados. La duración de los encuentros ha variado entre 30 y 90 minutos.

A partir de cada encuentro, se ha elaborado un resumen de los puntos centrales. Este resumen se compartió a continuación con las personas participantes, para que lo puedan revisar, y conseguir de este modo unos textos reflejan con una suficiente aproximación el punto de vista de cada persona y colectivo. Al finalizar este proceso colaborativo, se disponer de una importante base de datos cualitativos sobre la situación habitacional en la ciudad de València.

Tabla 2: Encuentros y agentes participantes.

Categoría	Encuentros	Entidades/iniciativas/áreas	Agentes participantes
Agentes de usuarias y usuarios	8	13	20
Administración y sociedades públicas	10	6	10
Sociedades públicas	4	4	5
ETSAV	2	2	3
Total	24	24	38

Fuente: Elaboración propia

Relación de las personas que han participado en los encuentros, por categorías:

Administración

1. Rafael Rubio, coordinador del área de Urbanismo del Ayuntamiento de Valencia
2. Sandro Pons, arquitecto urbanista, asesor en la Alcaldía del Ayuntamiento de Valencia
3. Carmen Sauri Rodrigo, Jefa del Servicio de Patrimonio del Ayuntamiento de Valencia
4. Ana Novo Belenguer, Jefa de Sección Mantenimiento y Administración de Vivienda del Servicio de Patrimonio del Ayuntamiento de Valencia
5. Fernando Aledón, jefe del Servicio de Licencias del Ayuntamiento de Valencia
6. Ferran Senent, Trabajador social del Ayuntamiento de València, Coordinador de Servicios Sociales generales del Ayuntamiento de Valencia
7. Isabel Lozano Làzaro, Concejala Delegada de Igualdad y Políticas Inclusivas y Concejala Delegada de Inserción Socio-Laboral del Ayuntamiento de Valencia
8. Sento Puchades, asesor en la Concejalía de Inserción Socio-Laboral
9. Noemí Piles Rovira, Servicio de Rehabilitación, Dirección General de Vivienda, Generalitat Valenciana.
10. David Osset, jefe sección promotores públicos, Servicio de Coordinación, Dirección General de Vivienda, Generalitat Valenciana.

Sociedades públicas

1. José Antonio Martínez Roda, gerente de la empresa municipal de vivienda AUMSA
2. Vicente Gallart, Gerente de la sociedad pública Plan Cabanyal-Canyamelar
3. Begoña Serrano, Directora del Instituto Valenciano de la Edificación (IVE).
4. Helena Beunza Ibañez, Directora General de la Entidad de Infraestructuras de la Generalitat Valenciana (EIGE)
5. María Jesús Rodríguez Ortiz, Jefa del Servicio de Parque Público, EIGE

ETSAV

1. Iván Cabrera i Fausto, Jefe de Estudios y Subdirector de la ETSA (actual director)
2. Vicente Mas Llorens, Director de la Escuela Técnica Superior de Arquitectura
3. Alicia Llorca Ponce, economista, profesora en la Escuela de Arquitectura

Agentes de usuarios y usuarias – Asociaciones

1. Dolores Manrubia, Plataforma de Afectados por la Hipoteca de la ciudad de Valencia
2. Jesús González, Plataforma de Afectados por la Hipoteca de la ciudad de Valencia
3. Teresa, Asociación vecinal de Natzaret
4. Tomás Correa, Asociación local del colectivo gitano “Millorem el Cabanyal”
5. Jordi Bosch López de Andújar, Director Colegio Santiago Apóstol, El Cabanyal
6. Josep Gavalda, Asociación “Per l’Horta”
7. Josep Martínez, presidente de la Asociación vecinal “Russafa Descansa”
8. Carlos Durán, Asociación vecinal Patraix
9. Salvador Soriano, Asociación vecinal Orriols Conviu
10. Luis Vargás Durán, Asociación vecinal Orriols Conviu
11. Pep Bellver, asociación vecinal de Benicalap
12. Julio Moltó, Asociación vecinal de Nazaret

Agentes de usuarios y usuarias – Procesos participativos y mediación

1. Carmel Gradolí Martínez, arquitecto, Coordinador de Va Cabanyal
2. Arturo Sanz Martínez, arquitecto, proceso participativo Benimaclet
3. Silvia Bronchales, arquitecta, proceso participativo Benimaclet
4. Graziano Brau, arquitecto, proceso participativo Benimaclet
5. Lluís Benlloch, sociólogo, proceso participativo Natzaret
6. Elena de Oleza, arquitecta, proceso participativo Natzaret
7. Víctor Soriano Tarín, arquitecto, proceso participativo Orriols
8. Nacho Collado Gosálvez, jurista, Servicio de información y mediación en vivienda del Ayuntamiento.

ANEXO 3. PROCEDIMIENTO OPERATIVO DE ELABORACIÓN COLECTIVA DE LOS PROCEDIMIENTOS ASOCIADOS A LA ESTRATEGIA 1

En el marco de los trabajos realizados para este Plan de Vivienda, se ha desarrollado una herramienta operativa para una elaboración colectiva de las reglas de funcionamiento del registro de demandantes, los criterios de baremación, y el procedimiento de adjudicación los recursos habitacionales. La herramienta está accesible en www.abierta.redexperta.org.

Sin embargo, con anterioridad a su puesta en práctica, sería preciso un acuerdo sobre la orientación fundamental del contenido de la propuesta inicial, y en particular el nivel de implicación y colaboración de las distintas Concejalías. El contenido actual de la herramienta (ver más abajo) se inspira directamente de la propuesta de gestión unificada de los recursos habitacionales presentada con anterioridad.

6.4.1. El procedimiento de Red Experta Abierta

Una red experta fomenta la participación de personas expertas en un proyecto colaborativo. El ejemplo más conocido es la creación colaborativa de una enciclopedia, la Wikipedia, y existen ejemplos en muchos otros ámbitos, con objetivos y alcances diversos: Peer-to-Patent (participación pública en el proceso de examen de patentes) NovaGob (red de encuentro de

profesionales públicos), Future of Melbourne (herramienta wiki para la planificación de la ciudad), etc.

Las redes expertas abiertas son un planteamiento reciente, en curso de desarrollo, sobrevenido con las nuevas tecnologías de información y comunicación, por lo que interesa incluir en estos proyectos una marcada preocupación por el seguimiento y elementos de desarrollo experimental.

En el procedimiento de red experta, se entiende experto en un sentido amplio, como quién puede ofrecer contribuciones cualificadas sobre una temática determinada, por conocimientos o experiencia. En un tema como la adjudicación de los recursos habitacionales, tienen por lo tanto la consideración de experto y experta: el personal técnico del ayuntamiento concernido, asociaciones de personas con necesidades específicas, usuarios y usuarias que han intentado – con o sin éxito – de conseguir una ayuda o la atribución de una vivienda pública, etc.

Para la puesta en práctica de la herramienta, una vez alcanzado un consenso sobre el contenido inicial de la propuesta, esta se envía a los grupos concernidos por la cuestión, que a su vez puede difundirla. Cualquier persona puede participar, la única condición es la creación de una cuenta, que puede ser anónima. El procedimiento de trabajo y las herramientas de coordinación son similares a las de la Wikipedia. Se precisa de una persona coordinadora, que promueve el funcionamiento colaborativo, media en los posibles conflictos y mantiene el proyecto dentro de los límites de los objetivos establecidos.

6.4.2. Contenido inicial de la herramienta

A continuación, se presentan las distintas páginas de la herramienta de elaboración colectiva, que componen la propuesta inicial para la elaboración colectiva de la propuesta *Procedimiento de adjudicación de viviendas públicas y ayudas* para el Ayuntamiento de València.

PAGINA INICIAL: PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS PÚBLICAS Y AYUDAS**Coordinación entre administraciones**

- Coordinación del registro de demandantes entre Concejalías 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

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

- [Principios generales del procedimiento de adjudicación de viviendas públicas y ayudas](#)
- [Registro de oferta](#)

Cuadro 11. Propuesta para la elaboración colectiva. Página inicial.



The screenshot shows the 'RED EXPERTA ABIERTA' website interface. On the left is a sidebar with navigation links: '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', and 'Citar esta página'. The main content area has a header with user links (Max Gilling, Discusión, Preferencias, Lista de seguimiento, Contribuciones, Salir) and a search bar. The title is 'Procedimiento de adjudicación de viviendas públicas y ayudas'. A green box contains a call to action: '¡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 lleguen dónde realmente se necesitan. Sólo la participación de todos los sectores puede asegurar un resultado equitativo y transparente. - ¡Participar es sencillo!'. Below this is the title 'Elaboración colectiva de una propuesta de procedimiento de adjudicación de viviendas públicas y ayudas para el Ayuntamiento de Valencia.' followed by a section 'Coordinación entre administraciones' with two bullet points: 'Coordinación del registro de demandantes entre concejales del Ayuntamiento y Consellerías de la Generalitat Valenciana' and 'Coordinación del proceso de atribución entre concejales de vivienda y servicios sociales.' The next section is 'Fases de la solicitud de vivienda pública o ayuda' with four numbered phases: 1ª fase: Solicitud de inscripción en el Registro de demandantes; 2ª fase: Examen de la admisibilidad (with sub-bullets for criteria); 3ª fase: Clasificación de las demandas (with sub-bullets for selection criteria); and 4ª fase: Adjudicación (with a sub-bullet for the valuation commission). The final section is 'Ver también' with two links: 'Principios generales del procedimiento de adjudicación de viviendas públicas y ayudas' and 'Registro de oferta'.

Fuente: www.redexperta.org

COORDINACIÓN DEL PROCESO DE ATRIBUCIÓN ENTRE CONCEJALÍAS DE VIVIENDA Y SERVICIOS SOCIALES

La coordinación de la adjudicación de viviendas y ayudas entre las Concejalías de Vivienda y Servicios sociales del Ayuntamiento de València puede hacerse con distintos niveles de integración.

Opción considerada: Gestión conjunta del parque de viviendas y las ayudas

Una gestión conjunta de la oferta de viviendas y ayudas de la ciudad, con unos criterios de adjudicación consensuados.

Esta opción no excluye que pueda haber cupos de viviendas y ayudas para distintos perfiles de demandantes, incluso para demandantes con o sin necesidad de acompañamiento.

Exige una mayor integración del funcionamiento de las Concejalías de servicios sociales y vivienda con respecto a la atribución y gestión de viviendas, y la atribución de ayudas. En particular, exige tomar varias decisiones concertadas:

- Decisión de unos criterios de adjudicación conjuntos.
 - Estos criterios de adjudicación deberán diferenciar diferentes perfiles de demanda, adecuadas a diferentes tipos de oferta (por ejemplo, viviendas adaptadas para personas con diversidad funcional o mayores, viviendas que exigen un mínimo de ingresos, ayudas al alquiler, viviendas en zonas dónde hay que preservar un mínimo nivel de mezcla social, etc.).
 - La adopción de criterios puede exigir tomar decisiones sobre consideraciones fundamentales. En particular, para la demanda con necesidad múltiple, tradicionalmente atendida por servicios sociales, si se adopta una visión de *"Housing First"* en un sentido amplio, es decir no limitado a las personas sin hogar. Desde esta óptica, se ofrece el acceso a una vivienda en prioridad, como elemento facilitador de la consecución de otros objetivos de integración.¹⁵⁴ Desde una óptica inversa, la adjudicación de vivienda va condicionada a la consecución anterior de otros objetivos de integración. Los criterios actuales de servicios sociales parecen adoptar en mayor medida esta segunda óptica.
- Decisión sobre cómo gestionar las viviendas y ayudas: gestión por la Concejalía de Vivienda, por la Concejalía de servicios sociales o por una comisión mixta. Es muy importante la creación de un protocolo muy claro entre Servicios Sociales y Vivienda.

Justificación

Esta opción presume que, en la práctica, no es posible separar las personas demandantes de vivienda en dos categorías suficientemente diferenciadas. Igualmente considera que no se puede crear un registro de demandantes que excluya a personas con necesidad de acompañamiento.

Ventajas

Mutualización de los medios.

Limita el riesgo de derivar a Vivienda situaciones de necesidad o vulnerabilidad, aunque sean temporales, y que no sean atendidas de manera adecuada.

Posible opción alternativa: Gestión autónoma dos cupos de viviendas y ayudas por las Concejalías de vivienda y servicios sociales

Cada Concejalía gestiona su propio cupo de viviendas y ayudas, y aplica sus propios criterios de baremación. Son necesarios mecanismos de intercambio de información, así como criterios que permitan que una demanda pueda pasar de un servicio al otro en función de sus características y evolución.

Esta óptica presume que es posible y operacional separar las personas demandantes de vivienda en dos categorías, correspondiendo a las competencias por dos Concejalías distintas. Por una parte, personas

¹⁵⁴ Existe un acuerdo entre el Ayuntamiento y la Generalitat para poner en marcha el programa en València, aunque sea en un sentido más restrictivo, limitado a personas sin hogar, conforme a una nota de prensa del 26/04/2016 publicada por la Vicepresidencia y Conselleria de Igualdad y Políticas Inclusivas: [La Generalitat y el Ayuntamiento de València pondrán en marcha el programa Housing First para personas sin hogar.](#)

con ingresos insuficientes para la satisfacción de sus necesidades de vivienda, sin necesidad de acompañamiento. Por otra parte, personas que, además del acceso a una vivienda, precisan de un acompañamiento.

Una gestión autónoma respetaría en mayor grado el nivel actual de colaboración y separación de competencias entre las Concejalías.

REGISTRO DE DEMANDANTES

El **Registro de demandantes** de vivienda es el instrumento que centraliza la atención al conjunto de la demanda de personas y hogares cuya situación personal les impide poder disfrutar de una vivienda asequible, digna y adecuada.

El procedimiento de adjudicación de viviendas públicas y ayudas es el instrumento que concilia la demanda registrada con la oferta registrada en el Registro de oferta.

Coordinación con el registro de demandantes de la Generalitat

El registro de demandantes de la ciudad de València habrá de coordinarse con el registro de demandantes de la Generalitat, conforme al Artículo 11.3. párrafo 3º de la *Ley por la función social de la vivienda*:

*"Los ayuntamientos podrán disponer también de sus correspondientes registros de demandantes, sean de naturaleza temporal o permanente, que habrán de coordinarse con el registro de demandantes de la Generalitat."*¹⁵⁵

Coordinación del registro de demandantes con la Concejalía de Servicios Sociales

Según la *Ley por la función social de la vivienda*,¹⁵⁶ la inscripción en el registro de demandantes es un requisito para poder hacer efectivo el derecho a una vivienda.

Desde esta perspectiva, incluiría totalidad de la demanda de vivienda, incluyendo la demanda de colectivos atendidos por Servicios Sociales.

El acceso para la apertura y modificación de registros se debería facilitar a todo el funcionariado que tenga responsabilidades en el apoyo, información y mediación respecto de los diversos recursos y servicios municipales.

CRITERIOS DE ADMISIBILIDAD

En el procedimiento de adjudicación de viviendas públicas y ayudas, los **criterios de admisibilidad** determinan si una demanda se incluye en el registro de demandantes.

¹⁵⁵ [Ley 2/2017, de 3 de febrero, de la Generalitat, por la Función Social de la Vivienda de la Comunitat Valenciana](#), Art. 11.3., párrafo 3º.

¹⁵⁶ [Ley 2/2017, de 3 de febrero, de la Generalitat, por la Función Social de la Vivienda de la Comunitat Valenciana](#), Art.2.2, 2º.

Ingresos

Propuesta

Límite máximo de ingresos: el mayor entre las dos siguientes posibilidades:

- Mínimo en función del número de miembros del hogar:
 - 1 miembro: 1,5 IPREM
 - 2 miembros: 2 IPREM
 - 3 miembros: 2,5 IPREM
 - para cada miembro adicional: +0,5 IPREM
- Mínimo en función del mercado de alquiler en la ciudad de València.
 - 14.400€

Se aumenta el límite máximo de ingresos en un 0,5 IPREM para los hogares con al menos un miembro con necesidad de una vivienda accesible.

Justificación

Justificación del mínimo en función del número de miembros del hogar

Se respetan los mínimos previstos por la *Ley por la Función Social de la Vivienda*¹⁵⁷ y se introduce una mejora para unidades de convivencia mayores de 3 personas.

Justificación del mínimo en función del mercado de alquiler

El mínimo debe tomar en cuenta la realidad del mercado de alquiler de València. Para esta propuesta, se ha considerado que no existe oferta de viviendas en alquiler por debajo de los 300€. Si el alquiler no debe representar más del 25% de los ingresos, el mínimo se calcula como $300€ \times 12 \times 4 = 14.400€$.

Este mínimo se revisa anualmente.

Justificación del aumento del mínimo si hay necesidad de accesibilidad

Se toma en cuenta el hecho de que el acceso a una vivienda adecuada puede representar un mayor coste para personas con diversidad funcional o movilidad reducida.

Bienes y ahorros

Propuesta

- Ningún miembro de la unidad de convivencia dispone de una vivienda en propiedad.
- El total de los bienes y ahorros de la unidad de convivencia no superan los 100.000€.

¹⁵⁷ La ley 2/2017 de la función social de la vivienda, en su artículo 2, fija los siguientes límites para ser titular de un derecho exigible a un alojamiento asequible, digno y adecuado (entre paréntesis, la ampliación prevista para el siguiente ejercicio):

- 1 miembro: 1 IPREM (1,5 IPREM)
- 2 miembros: 1,5 IPREM (2 IPREM)
- 3 miembros y más: 2 IPREM (2,5 IPREM)

Justificación

Es necesario tomar en cuenta también los bienes de la unidad de convivencia, y no solo los ingresos, para determinar si un hogar tiene necesidad de ayuda pública para el acceso a una vivienda.

Residencia

Propuesta

Se exige el empadronamiento en la ciudad de València con una antelación mínima de 6 meses a la fecha de presentación de la demanda de inclusión en el registro de demandantes.

Precio del alquiler de la vivienda actual

Propuesta

No se excluye ninguna demanda en razón del alquiler que paga para la vivienda actual. Sin embargo, en el cálculo de una subvención al alquiler, sólo puede incluirse la renta de alquiler hasta los límites siguientes:

- 300 Euros para una persona sola.
- 50 Euros adicionales para cada persona adicional de la unidad de convivencia.

Justificación

Las ayudas se ofrecen con prioridad a las personas y hogares con menores ingresos. Limitar además el precio de los alquileres puede excluir a los hogares que más necesitan una ayuda, en particular en un contexto de falta de oferta de alquileres asequibles, como es el caso en la actualidad. Sin embargo, tampoco parece recomendable subvencionar cualquier nivel de alquiler, para no incentivar el crecimiento de los precios. La solución propuesta - no limitar el precio de los alquileres admisibles, pero imponer un tope a la parte subvencionable de los alquileres - se utiliza en Alemania y Francia.

El precio máximo subvencionable del alquiler tiene que tomar en cuenta la composición de la unidad de convivencia.

CRITERIOS QUE DETERMINAN LA NECESIDAD DE UN INFORME DE SERVICIOS SOCIALES

Además de los criterios de admisibilidad, se examinan también unos criterios que pueden significar la necesidad de derivar el hogar o la persona a Servicios Sociales. Si los criterios determinasen la posible necesidad de derivar la persona o el hogar a Servicios Sociales, se pide una valoración de la situación de la persona o el hogar por Servicios Sociales.

Criterios de determinan cuando se pide una valoración de Servicios Sociales

Se implica a Servicios Sociales cuando se detecta uno de los siguientes supuestos.

- Detección de una posible situación de emergencia social.
- Detección de otros factores que sitúen a la persona o a la familia en carencia material severa según el indicador AROPE
- Petición por el demandante o la demandante.

Efecto de la valoración por servicios sociales

Si se determina que la persona o el hogar precisa de una atención específica y acompañamiento, será atendida por los servicios sociales del Ayuntamiento.

En cualquier supuesto, la demanda se mantiene en el registro de demandantes, incluyendo en la ficha de la demanda, en su caso, la necesidad de un acompañamiento. Asimismo, en caso de que la valoración haya determinado algún otro criterio que se toma en cuenta para la clasificación de la demanda en el procedimiento de adjudicación, se incluye esta información en la ficha (por ejemplo, situación de violencia de género).

REQUISITOS DE LOS RECURSOS HABITACIONALES

Para cada vivienda o conjunto de viviendas (y también para los otros recursos residenciales), se determinan unos requisitos que tienen que cumplir las demandas consideradas compatibles con esta vivienda o recurso habitacional.

Además, se pueden determinar requisitos para conjuntos de viviendas o recursos, para garantizar la mezcla social (por ejemplo, que, en un bloque de viviendas, no puede haber más que un porcentaje determinado de personas con necesidad de acompañamiento social) o asegurar el acceso de toda la población a los recursos.

La decisión sobre los requisitos que delimitan la lista de demandantes que puede acceder a una determinada vivienda debe hacerse en función de criterios transparentes y consensuados, y respetar a la vez criterios de igualdad, de necesidad y de sostenibilidad social.

En concreto, cuando se libera una vivienda para su adjudicación, o se pone a disposición un otro tipo de recurso habitacional (ayudas al alquiler...), se determinan en primer lugar las demandas compatibles con dicho recurso. La determinación del subconjunto de demandas se realiza de manera automática, en función de las características de la demanda y los requisitos del recurso habitacional.

Los requisitos están definidos en la ficha de la vivienda o el recurso habitacional, inscrito en el registro de oferta, en función de las características del recurso, el contexto urbano y social en que se inscribe, y las prioridades de la política de vivienda.

Un sistema de estas características se utiliza en Quebec.¹⁵⁸

Viviendas adaptadas

Propuesta

Las viviendas adaptadas sólo pueden ofrecerse a personas que necesitan una vivienda adaptada (personas con movilidad reducida o diversidad funcional).

¹⁵⁸ [Procedimiento de adjudicación de una vivienda asequible en Quebec \(en francés\)](#)

Tamaño de las viviendas

Propuesta

Las viviendas sólo se pueden adjudicar a personas o unidades de convivencia cuya composición sea proporcional a la superficie o habitaciones disponibles.

Propuesta indicativa de límites mínimos y máximos:

- Estudio: 1 persona (demandantes individuales)
- 1 dormitorio: 1-2 personas (demandantes individuales o unidades de convivencia de 2 personas)
- 2 dormitorios: 2-3 personas (demandas para unidades de convivencia incluyendo 2 o 3 personas)
- 3 dormitorios: 4-5 personas
- 4 dormitorios: 5-8 personas
- 5 dormitorios: más de 5 personas

Justificación

Necesidad de un aprovechamiento óptimo del parque de viviendas públicas.

Viviendas adecuadas para demandas con/sin necesidad de acompañamiento

Propuesta

Determinadas viviendas pueden considerarse aptas solamente para demandantes sin necesidad de acompañamiento social, o, al contrario, reservarse solamente para demandantes con necesidad de acompañamiento.

Criterios de decisión por definir.

Nivel de ingresos mínimos

Propuesta

Para determinadas viviendas u otros recursos, se requieren demandantes con un nivel de ingresos mínimo predeterminado.

Criterios de decisión por definir.

Justificación

Razones que pueden justificar el requisito de ingresos mínimos para determinados recursos habitacionales:

- Asegurar la mezcla social
- Asegurar que la política de vivienda pueda llegar a todas las personas con necesidades de vivienda
- Limitar el gasto público en subvenciones al alquiler, por ejemplo en viviendas situadas en copropiedades con elevados gastos de comunidad.

Ayudas al alquiler

Propuesta

Las ayudas al alquiler solo pueden adjudicarse a demandas en alquiler o en busca de un alquiler.

CRITERIOS DE PUNTUACIÓN

Propuesta inicial de criterios de puntuación su peso relativo.

Perdida de la vivienda habitual

Propuesta

Perdida de la vivienda habitual por causas independientes de la voluntad del hogar demandante. Se considera cualquier tipo de pérdida de vivienda sobrevenido:

- pérdida de la vivienda principal en propiedad, en alquiler u en otras situaciones de tenencia
- pérdida de vivienda por impago u por otros motivos, como la pérdida de una vivienda en alquiler por aumento desproporcionado del alquiler, que el hogar ya no puede pagar, o recuperación de la vivienda alquilada o cedida por el propietario.

Hasta 30 puntos, en función del grado de urgencia.

Necesidad de determinar grados de urgencia y los medios para atestar la situación.

Justificación

Una alta puntuación asociada a determinadas situaciones de emergencia permite asegurar que una vivienda disponible se adjudique con prioridad a hogares o personas confrontadas con estas situaciones de emergencia. Para resolver entre varias situaciones de urgencia, se tiene en cuenta el total de la puntuación, incluyendo todos los criterios.

Un sistema de puntuación de estas características se utiliza en París.¹⁵⁹

Para respetar los principios de igualdad y no discriminación definidos por la *Ley por la Función Social de la Vivienda*¹⁶⁰, todas las situaciones de pérdida o falta de vivienda habitual tienen que tratarse con igualdad.

Ingresos de la unidad de convivencia

Propuesta

Ingresos inferiores al máximo admisible según los criterios de admisibilidad:

0,2 puntos por punto porcentual por debajo del nivel de ingresos máximo. Puntuación máxima: 50 puntos (ningún ingreso).

¹⁵⁹ [Criterios de baremación utilizados por el ayuntamiento de París \(en francés\)](#)

¹⁶⁰ Ver Artículo 11.3 y Título VI de la Ley 2/2017.

Familias monoparentales y menores a cargo

Propuesta

Por cada niña o niño menor de 16 años: 5 puntos (10 puntos si es familia monoparental)

Riesgo de exclusión social

Propuesta

Informe de Servicios Sociales que atesta que la persona o el hogar no necesita una atención específica, pero que la falta de una vivienda adecuada conlleva un alto riesgo de deriva hacia la necesidad de atención de Servicios Sociales.

10 puntos (¿posibilidad de variar en función del nivel de riesgo?)

Criterios no incluidos

- La **edad**. Las características protegibles atribuidas a determinadas edades se toman en cuenta en los criterios de ingresos (tanto **jóvenes** como **mayores**) y movilidad reducida (en particular mayores).
- Personas con **diversidad funcional** o **movilidad reducida**: tienen acceso exclusivo a las viviendas adaptadas. Un seguimiento de la demanda y la oferta debe permitir de adecuar la oferta.
- Sobre-ocupación de la vivienda actual (**hacinamiento**): difícil de medir.
- **Familia numerosa**: su situación se toma en cuenta en la puntuación por menores a cargo y en la puntuación de los ingresos.

COMISIÓN DE VALORACIÓN

Una **Comisión de valoración** decide sobre la propuesta de adjudicación definitiva, sobre la base de la baremada de demandas que cumplen los requisitos.

La comisión de valoración es mixta y compuesta de representantes de:

- La Concejalía de Vivienda
- La Concejalía de Servicios Sociales

Valorar la posibilidad de incluir miembros del tercer sector en la Comisión.

La Comisión de valoración dispone de un margen subjetivo de decisión, que le permite modificar los resultados de la baremación automática.

Es necesario definir claramente este margen y el procedimiento que tiene que seguir la Comisión de valoración en este caso.

PRINCIPIOS GENERALES DEL PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS PÚBLICAS Y AYUDAS

El **procedimiento de adjudicación de viviendas públicas y ayudas** es el instrumento que concilia la demanda registrada en el Registro de demandantes con la oferta registrada en el Registro de oferta.

Condiciones

Para poder resultar adjudicatario de una vivienda pública o de una ayuda pública para el arrendamiento de una vivienda, hay que estar inscrito en el Registro de demandantes.

Principios generales del procedimiento de adjudicación

En razón de la limitación de medidas disponibles, existe la necesidad de **priorizar** unas demandas frente a otras. El procedimiento de adjudicación debe de responder a las características siguientes:

- **Legal:** El procedimiento es compatible con la legislación vigente.
- **Universal:** Se incluye a toda la población con necesidades de vivienda no satisfechas, evitando la discriminación de determinados colectivos frente a otros.
- **Equitativo:** valora todas las situaciones que justifiquen necesidades particulares, buscando un equilibrio entre las necesidades individuales, y tomar en cuenta consideraciones colectiva.
- **Equilibrado:** la acción pública no puede limitarse su acción a unos colectivos, sino buscar un equilibrio entre los distintos colectivos con necesidades.
- **Objetivo:** la adjudicación se realiza en función de unos criterios preestablecidos y consensuados.
- **Optimizado:** buscar uso óptimo de los recursos disponibles y aprovechar todos los recursos disponibles (viviendas y ayudas)

Compatibilidad con la Ley 2/2017, por la Función Social de la Vivienda

El nuevo marco legal fijado por la reciente Ley 2/2017, de 3 de febrero, de la Generalitat, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana, publicada en el DOGV del 9 de febrero, vincula las posibilidades de colaboración y financiación de las actuaciones municipales al cumplimiento de los objetivos establecidos en la propia ley. Por esta razón, la elaboración de la presente propuesta parte de un procedimiento que pueda coordinarse con la administración autonómica.

Criterios de puntuación

El sistema de baremación decidirá que demandas se considerarán prioritarias y cuales se descartarán. Tendrá un impacto directo sobre la vida de muchas personas y determinará si las ayudas lleguen realmente dónde más se necesitan.

Para asegurar una máxima equidad, no dejar de lado ningún colectivo ni ninguna circunstancia, la elaboración de este sistema de baremación quiere contar con todos los puntos de vista.

REGISTRO DE OFERTA

Registro de oferta

El **Registro de oferta** centraliza el conjunto medios disponibles para dar respuesta a la demanda registrada en el Registro de demandantes. La conciliación de la demanda con la oferta se hace por medio del procedimiento de adjudicación de viviendas públicas y ayudas.

Para cada vivienda o conjunto de viviendas (y también para los otros recursos), se determinan, en su caso, los requisitos del recurso, que determinan las demandas compatibles.

Recursos incluidos en el Registro de oferta

La inclusión en el registro implica la cesión de la gestión del recurso, y en particular su adjudicación a una demanda inscrita en el registro de demandantes. No significa modificación ninguna de la adscripción de las viviendas a un determinado servicio o la propiedad de la vivienda.

Las viviendas y otros recursos potencialmente disponibles son los siguientes:

- Inclusión de las viviendas de las Concejalías de Servicios Sociales, Patrimonio y Vivienda, descontando las viviendas cedidas para programas específicos.
- Inclusión progresiva de las viviendas dependiendo de otros servicios o entidades del Ayuntamiento (Aumsa...) .
- Negociación de la posibilidad de poder incluir también las viviendas públicas perteneciendo a otras administraciones o entidades, y situadas en el término municipal de València (Plan Cabanyal, EIGE, Generalitat).
- Inclusión de las futuras promociones de vivienda protegida.
- Inclusión de las viviendas privadas puestas a disposición de la administración para su gestión (viviendas cedidas por entidades financieras, viviendas captadas en un programa de movilización de vivienda vacía, etc.).
- Inclusión de recursos residenciales que no son vivienda (alojamientos, refugios...).
- Inclusión de recursos complementarios o subsidiarios (ayudas y subvenciones).

ANEXO 4. SUELOS DE NATURALEZA PATRIMONIAL APTOS PARA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL

En este Anexo se incorpora la información de suelos patrimoniales aptos para edificación residencial, excepto los solares que se encuentran en el ámbito de Cabanyal-Canyamelar, por encontrarse adscritos a su propia planificación.

1.- Ciutat Vella (2019)

UBICACIÓN PARCELA	SUPERFICIE	NÚMERO DE PLANTAS	CARACTERÍSTICAS
10. c/En Borrás	118,80	4	Conjunto Histórico Protegido
11. c/ Exarchs	52	4	Conjunto Histórico Protegido
12. c/ Exarchs	220,85	4 (B+1)	Conjunto Histórico Protegido
13. Plaza Tossal	85,5	4	Conjunto Histórico Protegido
14.Calle Micalet	212,02	3	Conjunto Histórico Protegido
16. San Miguel, 22	267,04	4	Conjunto Histórico Protegido
27. Ripalda	361,20	4	Conjunto Histórico Protegido

2.- C/ Brasil - L' Olivereta-Nou Moles (2019)

UBICACIÓN PARCELA	SUPERFICIE	NÚMERO DE PLANTAS	CARACTERÍSTICAS
22. Calle BRASIL	300,46	6	
23. Calle BRASIL	581,21	6	
24. Calle BRASIL	397,66	6	
25. Calle BRASIL	1.751,78	6-7	

3.- Quatre Carreres – En Corts (2021)

UBICACIÓN PARCELA	SUPERFICIE	NÚMERO DE PLANTAS	CARACTERÍSTICAS
1. Calle Planas, 43	282,82	5	Residencial plurifamiliar
32. Calle Planas	1.400,50	2	Unifamiliares "Casas de Poble"
33. Calle Planas, 39	363,95	5	Residencial plurifamiliar
15. Zapadores	113,18	6	Residencial plurifamiliar

4.- Quatre Carreres – Fonteta de Sant Lluís (2021)

UBICACIÓN PARCELA	SUPERFICIE	NÚMERO DE PLANTAS	CARACTERÍSTICAS
7. Músico Chapí	200	5	Residencial plurifamiliar
8. Cura Palanca	203,74	4	Residencial plurifamiliar

5.- Pintor Sabater - Quatres Carreres- Ciutat Arts i Ciències) (2019)

UBICACIÓN PARCELA	SUPERFICIE	NÚMERO DE PLANTAS	CARACTERÍSTICAS
2. Pintor Sabater	1.200,48	14, 15 ó 16- modelo Torre	Mixta vpp- renta libre

6.- Patraix- Sant Isidre (2020)

UBICACIÓN PARCELA	SUPERFICIE	NÚMERO DE PLANTAS	CARACTERÍSTICAS
17. Arquitecto Segura	552,13	7	Ensanche. Ambos pendientes de regularizar con solar lindante irregular.
18. José Andreu Alabarta	1.042,47	7	

7.- Natzaret

UBICACIÓN PARCELA	SUPERFICIE	NÚMERO DE PLANTAS	CARACTERÍSTICAS
19. Macarena	101	2	Unifamiliares "Casas de Poble"
29. 12 solares de Unifamiliares		2	Unifamiliares "Casas de Poble"
35. Parque de Nazaret	96	3	Residencial Plurifamiliar

8.- Otras zonas

UBICACIÓN PARCELA	SUPERFICIE	NÚMERO DE PLANTAS	CARACTERÍSTICAS
Campanar 9. Plaza Padre Domenech – Av. Pío XII	236,62	10	Residencial plurifamiliar
Sant Antoni 21. Hermanos Fabrilo (La Saidia - Sant Antoni)	88,60	9	Residencial plurifamiliar
Benicalap 26. Hermanos Machado (Benicalap)	1.169	7	Residencial Plurifamiliar 41 viviendas de protección pública
Faitanar. 34. Sociopolis La Torre RPF – VPP. 50% Generalitat.	1.782	21	Residencial plurifamiliar 50% de parcela para residencial de protección pública

Mapa general



PLAN ESTRATÉGICO DE VIVIENDA PARA LA CIUDAD DE VALÈNCIA

[illegible]

372

[illegible]

13. Plaza Tossal

**INFORME DE CIRCUNSTANCIAS
URBANÍSTICAS**

AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
Ei de Desenvolupament Urbà i Vivienda
Servei de Patrimoni

INFORMACIÓ CARTOGRÀFICA

PARTICIÓ URBANÍSTICA:
Superficie gràfica (m²): 177.04
Superficie real (m²): 177.04
Hacienda (Sole C): 34

INFORMACIÓ URBANÍSTICA:
DOCUMENT URBANÍSTIC:
R.O.C. 14/07/1989 - DOGV 03/05/1993
R.O.C. 14/07/1989 - DOGV 03/05/1993

CLASIFICACIÓ:
Categorización del suelo: (SU) Suelo Urbano

CAUIFICACIÓ:
Calificación Urbanística: (C-IP) 1/C. Histórico Protegido C.Vella Cutat Vella

USOS:
Uso Principal y Protección: (R) Residencial plurifamiliar

CONDICIONES DE PARCELA:
Parcela (m²): 177.04
Parcela (m²): 177.04
Parcela (m²): 177.04

CONDICIONES DE VOLUMEN:
Módulo (m³): 177.04
Módulo (m³): 177.04
Módulo (m³): 177.04

PROT. PARCIAL:
4

DIJEROS Y ELEMENTOS SALIENTES:

APARCAMENTOS:

OBSERVACIONES:

Fecha Emisió: 14 de julio de 2017
Pàgina: 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.

14.Calle Micalet

**INFORME DE CIRCUNSTANCIAS
URBANÍSTICAS**

AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
Ei-ai de Desariolli Urbani i Vivienda
Servici de Planejament

INFORMACIÓN CARTOGRÁFICA

PARTICIÓN URBANÍSTICA:
Superficie gráfica (m²): 274.46
Superficie real (m²): 274.46
Hacienda (Sole C): 34

INFORMACIÓN URBANÍSTICA:
DOCUMENTO URBANÍSTICO:
BOE 14/07/1989 - DOGV 03/05/1993
BOE 14/07/1989 - REP. EBOIC/6/10/1989 BIC z. central CV. CTU. 89-4/16 BOP. 3/8/16

CLASIFICACIÓN:
Categorización del suelo: (SU) Suelo Urbano

CALIFICACIÓN:
Calificación Urbanística: (C) P-1/C. Histórico Protegido C. Vella Cutat Vella

USOS:
Uso Principal: (R) Residencial plurifamiliar
Uso Secundario: (R) Residencial plurifamiliar

CONDICIONES DE PARCELA:
Parcela (m²): 100.00
Parcela (m²): 100.00
Parcela (m²): 100.00

CONDICIONES DE VOLUMEN:
Módulo: 100.00
Módulo: 100.00
Módulo: 100.00

PROT. PARCIAL:
37#BIC-M

OTROS ELEMENTOS SALIENTES:

APARCAMIENTOS:

OBSERVACIONES:

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.

16. San Miguel, 22

**INFORME DE CIRCUNSTANCIAS
URBANÍSTICAS**

INFORMACIÓN CARTOGRÁFICA

PARTICIÓN URBANÍSTICA:
Superficie parcela (m²): 1
Superficie parcela (m²): 680.99
Hacienda (Sole C): 28

INFORMACIÓN URBANÍSTICA:
DOCUMENTO URBANÍSTICO:
BOE 14/07/1989 - DOGV 03/05/1993
BOE 14/07/1989 - DOGV 03/05/1993
BOE 14/07/1989 - DOGV 03/05/1993

CLASIFICACIÓN:
(SU) Suelo Urbano

CALIFICACIÓN:
(CHP) 111C - Histórico Protegido

USOS:
(R) Residencial plurifamiliar

CONDICIONES DE PARCELA:
Parcela (m²): 1
Parcela (m²): 680.99

CONDICIONES DE VOLUMEN:
Módulo (m²): 42

PROTEGIDO-3Z

APARCAMENTOS: No será exigible reserva

OBSERVACIONES:

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.

[illegible]

22. Calle BRASIL

**INFORME DE CIRCUNSTANCIAS
URBANÍSTICAS**

AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
Estat de Desenvolupament Urbà i Vivienda
Servei de Patrimoni

INFORMACIÓN CARTOGRÁFICA

Escala: 1:1000

PARTICIÓN URBANÍSTICA:
Superficie gráfica (m²): 2.097,87
Superficie real (m²): 2.097,87
Hacienda (m²): 33

INFORMACIÓN URBANÍSTICA:
DOCUMENTO URBANÍSTICO:
R.O.C. 14/07/1989 - DOGV 03/05/1993
R.O.C. 14/07/1989 - DOGV 03/05/1993
R.O.C. 14/07/1989 - DOGV 03/05/1993

CLASIFICACIÓN:
(SU) Suelo Urbano

CAUIFICACIÓN:
(ENS-14) Ensanche Parcela 4

USOS:
(R) Residencial plurifamiliar
(Art. 6.17 Norm. Urb.)

CONDICIONES DE PARCELA (Art. 6.18 Norm. Urb.):
Parcela (m²): 100,00
Parcela (m²): 100,00
Parcela (m²): 100,00

CONDICIONES DE VOLUMEN (Art. 6.19 Norm. Urb.):
Altura máxima (m): 3,70
Altura mínima (m): 4,80

APARCAMENTOS: 1 Pza. por viv. + las correspondientes a otros usos

OBSERVACIONES:
Alcos solo en Edificios hasta 8 plantas. Art. 6.19.5.a. Edificabilidad Residencial: 7.987 m². Edificabilidad Terciana: 2.092 m².

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.

PLAN ESTRATÉGICO DE VIVIENDA PARA LA CIUDAD DE VALÈNCIA

[illegible]

INFORME DE CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS

AYUNTAMIENTO DE VALENCIA
= rea de Desarrollo Urbano y Vivienda
Servicio de Planeamiento

INFORMACIÓN CARTOGRÁFICA

PARTICIÓN URBANÍSTICA: INFORMACIÓN URBANÍSTICA:

DOCUMENTO URBANÍSTICO:

BOE 14/07/1989 - DOG 03/05/1993

CLASIFICACIÓN:

(SU) Suelo Urbano

CALIFICACIÓN:

(E) Suelo Urbano

USOS:

(R) Residencial plurifamiliar

Art. 6.17 Norm. Urb.

Art. 6.17 Norm. Urb.

Art. 6.17 Norm. Urb.

Art. 6.17 Norm. Urb.

Art. 6.17 Norm. Urb.

Art. 6.17 Norm. Urb.

Art. 6.17 Norm. Urb.

Art. 6.17 Norm. Urb.

Art. 6.17 Norm. Urb.

Art. 6.17 Norm. Urb.

Art. 6.17 Norm. Urb.

Art. 6.17 Norm. Urb.

Art. 6.17 Norm. Urb.

Art. 6.17 Norm. Urb.

Art. 6.17 Norm. Urb.

Art. 6.17 Norm. Urb.

Art. 6.17 Norm. Urb.

Art. 6.17 Norm. Urb.

32. Calle Planas

**INFORME DE CIRCUNSTANCIAS
URBANÍSTICAS**

INFORMACIÓN CARTOGRÁFICA

1:1000

PARTICIÓN URBANÍSTICA:
Superficie gráfica (m²): 1
Superficie real (m²): 2.550,01
Hacienda (Sole C): 41

INFORMACIÓN URBANÍSTICA:
DOCUMENTO URBANÍSTICO:
R.O.C. 14/07/1989 - DOGV 03/05/1993
R.O.C. 14/07/1989 - DOGV 03/05/1993
R.O.C. 14/07/1989 - DOGV 03/05/1993

CLASIFICACIÓN:
(SU) Suelo Urbano

USOS:
(R) Residencial Unifamiliar
(R) Residencial Unifamiliar
(R) Residencial Unifamiliar

CONDICIONES DE PARCELA (Art. 6.29 - 6.30 N.L.U.):
Parcela (m²): 60,00
Parcela (m²): 4,00
Parcela (m²): 60,00

CONDICIONES DE VOLUMEN:
Módulo (m³): 243
Módulo (m³): 243
Módulo (m³): 243

PROTEGIDO:
Protegido: No
Protegido: No
Protegido: No

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.Calle Planas, 39

**INFORME DE CIRCUNSTANCIAS
URBANÍSTICAS**

AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
Ei del Desenvolupament Urbà i Vivienda
Servei de Patrimoni

INFORMACIÓN CARTOGRÁFICA

1:1000

PARTICIÓN URBANÍSTICA:
Superficie gráfica (m²) 1,148.41 Subparcela 1 Superficie real (m²) 1,148.41 Hectáreas (Ha) 0.41

INFORMACIÓN URBANÍSTICA:
DOCUMENTO URBANÍSTICO:
E.O.U. 1407/1989 - DOGV 03/05/1993 (MP1877) - MPOU Zagueros Diagonal, RD 11/11/97, DOGV 7/1/98

CLASIFICACIÓN:
Categoría del Suelo (SU) Suelo Urbano

CAUIFICACIÓN:
Categoría Urbanística (ENS-1) Erasmiche

USOS:
Uso Permitido y Protección (Per.) Residencial plurifamiliar Art. 6.17 Norm. Urb.

CONDICIONES DE PARCELA (Art. 6.18 Norm. Urb.):
Parcela (P) 100.00 6.00 6 x 10 60

CONDICIONES DE VOLUMEN (Art. 6.19 Norm. Urb.):
Módulo Parcela 5 3.70 <= H <= 4.80

APARCAMENTOS: 1 Pta. por viv. + las correspondientes a otros usos

OBSERVACIONES:
Alcos solo en Edificios hasta 8 plantas. Art. 6.19.5.a.

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.

[illegible]

7. Música Chapí

**INFORME DE CIRCUNSTANCIAS
URBANÍSTICAS**

AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
Estat de Desenvolupament Urbà i Vivienda
Servei de Patrimoni

INFORMACIÓN CARTOGRÁFICA

PARTICIÓN URBANÍSTICA:
Superficie gráfica (m²): 1,133.08
Superficie real (m²): 1,133.08
Hacienda (Sole C): 48

INFORMACIÓN URBANÍSTICA:
DOCUMENTO URBANÍSTICO:
R.O.C. 14/07/1989 - DOGV 03/05/1993
R.O.C. 14/07/1989 - DOGV 03/05/1993
(MP-1698B) - 0005

CLASIFICACIÓN:
(SU) Suelo Urbano
Categorización del Suelo

CAUIFICACIÓN:
(ED) Edificación Alberte
Categorización Urbanística

USOS:
(R) Residencial plurifamiliar
Uso Permitido y Protección
Uso Permitido y Protección
Uso Permitido y Protección

CONDICIONES DE PARCELA:
Parcela (m²): 111.111
Parcela (m²): 111.111
Parcela (m²): 111.111
Parcela (m²): 111.111

CONDICIONES DE VOLUMEN:
Altura Máxima (m): 5
Altura Máxima (m): 5
Altura Máxima (m): 5
Altura Máxima (m): 5

DIJEROS Y ELEMENTOS SALIENTES:
APARCAMIENTOS:
OBSERVACIONES:

Fecha Emisión: 15 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.

PLAN ESTRATÉGICO DE VIVIENDA PARA LA CIUDAD DE VALÈNCIA

[illegible]

388

[illegible]

18. José Andreu Alabarta

**INFORME DE CIRCUNSTANCIAS
URBANÍSTICAS**

AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
Estat de Desenvolupament Urbà i Vivienda
Servei de Patrimoni

INFORMACIÓN CARTOGRÁFICA

PARTICIÓN URBANÍSTICA:
Superficie gráfica (m²): 1 Subparcela Superficie real (m²): 5.530,78 Hectáreas (Hect.): 48

INFORMACIÓN URBANÍSTICA:
DOCUMENTO URBANÍSTICO:
F.O.U. R.O.E. 14/07/1989 - DOGV 03/05/1993

CLASIFICACIÓN:
Categorización del suelo: (SU) Suelo Urbano

CALIFICACIÓN:
Categorización Urbanística: (ENS-1) Ensanche

USOS:
Uso Principal y Protección: (R) Residencial plurifamiliar Art. 6.17 Norm. Urb.
Uso Secundario y Protección: (R) Residencial plurifamiliar Art. 6.17 Norm. Urb.

CONDICIONES DE PARCELA (Art. 6.18 Norm. Urb.):
Parcela (m²): 100,00 Parcela mínima (m²): 60 Parcela máxima (m²): 60

CONDICIONES DE VOLUMEN (Art. 6.19 Norm. Urb.):
Altura máxima (m): 3,70 ≤ H ≤ 4,80

APARCAMIENTOS: 1 Pza. por viv. + las correspondientes a otros usos

OBSERVACIONES:
Alcos solo en Edificios hasta 8 plantas. Art. 6.19.5.a.

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.

19. Macarena

**INFORME DE CIRCUNSTANCIAS
URBANÍSTICAS**

AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
Estat de Desenvolupament Urbà i Vivienda
Servei de Patrimoni

INFORMACIÓN CARTOGRÁFICA

1:1000

PARTICIÓN URBANÍSTICA:
Superficie gráfica (m²) 172.35 Subparcela 1 Superficie real (m²) 172.35 Hectáreas (Ha) 0.49

INFORMACIÓN URBANÍSTICA:
DOCUMENTO URBANÍSTICO:
E.O.U. 1407/1989 - DOGV 03/05/1993 (R14459) - PRM Nazaret (M5-A) PC 07/01/99 BOP 6303/99 con NNLUU.

CLASIFICACIÓN:
(SU) Suelo Urbano

CALIFICACIÓN:
(UFA-1B) Vivienda Unifamiliar Agrupada tipo "Casas de Poble"

USOS:
(R) Residencial Unifamiliar (Art. 6.28 Norm. Urb.)

CONDICIONES DE PARCELA (Art. 6.29 - 6.30 NNLUU):
Parcela mínima (m²) 400 Parcela máxima (m²) 600 Parcela mínima (m²) 400 Parcela máxima (m²) 600

CONDICIONES DE VOLUMEN (Art. 6.30 Norm. Urb.):
Módulo Parcela 2 Área Parcela (m²) 400 Área Parcela (m²) 600

APARCAMENTOS:
SI no se ha rotulado el número de plazas el máximo será de 2 p. No son de aplicación los Art. 6.30 apartados 4a, 5a y Art. 6.34 NNLUU. Edificabilidad 327 m²/m²s.

OBSERVACIONES:
SI no se ha rotulado el número de plazas el máximo será de 2 p. No son de aplicación los Art. 6.30 apartados 4a, 5a y Art. 6.34 NNLUU. Edificabilidad 327 m²/m²s.

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.

Fecha Emisión: 14 de julio de 2017
Página: 1/1

29. 12 solares de Unifamiliares

**INFORME DE CIRCUNSTANCIAS
URBANÍSTICAS**

AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
Ei de Desenvolupament Urbà i Vivienda
Servei de Patrimoni

INFORMACIÓN CARTOGRÁFICA

PARTICIÓN URBANÍSTICA:
Superficie gráfica (m²) 1 485,29 49
Superficie real (m²) 1 485,29 49

INFORMACIÓN URBANÍSTICA:
DOCUMENTO URBANÍSTICO:
BOE 14/07/1989 - DOGV 03/05/1993
BOE 14/07/1989 - DOGV 03/05/1993

CLASIFICACIÓN:
Categoría del suelo: (SU) Suelo Urbano

CALIFICACIÓN:
Categoría Urbanística: (UFA-1A) Vivienda Unifamiliar Agrupada tipo "Casas de Poble"

USOS:
Uso Principal: (R) Residencial Unifamiliar
Uso Secundario: (Art. 6.28 Norm. Urb.)

CONDICIONES DE PARCELA (Art. 6.29 - 6.30 N.L.U.):
Parcela mínima: 400 m² Parcela máxima: 600 m² Parcela mínima de superficie: 400 m² Parcela máxima de superficie: 600 m²

CONDICIONES DE VOLUMEN (Art. 6.30 Norm. Urb.):
Módulo: 400 m² Altura máxima: 6 m

OTROS DATOS:
Alcance de la parcela: 400 m² Área total: 400 m²

APARCAMIENTOS:
Si no se ha rotulado el número de plantas el máximo será de 2 p. No son de aplicación los Art. 6.30 apartados 4a, 5a y Art. 6.34 N.L.U. Edificabilidad 884 m²/m².

OBSERVACIONES:
Si no se ha rotulado el número de plantas el máximo será de 2 p. No son de aplicación los Art. 6.30 apartados 4a, 5a y Art. 6.34 N.L.U. Edificabilidad 884 m²/m².

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.

35. Parque de Nazaret

**INFORME DE CIRCUNSTANCIAS
URBANÍSTICAS**

INFORMACIÓN CARTOGRÁFICA

PARTICIÓN URBANÍSTICA:
Superficie gráfica (m²): 1,868.28
Superficie real (m²): 1,868.28
Hacienda (Sello C): 49, 50

INFORMACIÓN URBANÍSTICA:
DOCUMENTO URBANÍSTICO:
R.O.C. 14/07/1989 - DOGV 03/05/1993
F.O.U. 7 - C. 03/05/1993

CLASIFICACIÓN:
(SU) Suelo Urbano
Contribución del Suelo:

CALIFICACIÓN:
(CHP-30) Conjunto Histórico Protegido Nazaret
Uso Público y Protección
(Ref.) Residencial plurifamiliar
Art. 6.6 Norm. Urb.
Uso Privado y Protección

USOS:
Uso Público y Protección
Uso Privado y Protección

CONDICIONES DE PARCELA (Art. 6.9 Norm. Urb.1):
Parcela (m²): 60.00
Parcela (m²): 4.00
Parcela (m²): 60

CONDICIONES DE VOLUMEN:
Módulo (m²): 3M2
Módulo (m²): 5
Módulo (m²): 5

PROTEGIDO

APARCAMIENTOS: No será exigible reserva

OBSERVACIONES:
Consultar Capítulo quinto del título tercero de las Normas Urbanísticas. Se tendrá en cuenta lo establecido en el Art. 3.70.3 de las N.N.U.U. del P.G.O.U.

DIJEROS Y ELEMENTOS SALIENTES:

FECHA DE EMISIÓN: 14 de julio de 2017
PÁGINA: 1/1

9. Plaza Padre Domenech – Av. Pío XII

**INFORME DE CIRCUNSTANCIAS
URBANÍSTICAS**

AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
E-Plan de Desenvolupament Urbà i Vivienda
Servei de Patrimoni

INFORMACIÓN CARTOGRÁFICA

1:1000

PARTICIÓN URBANÍSTICA:
Superficie gráfica (m²) 1 Subparcela 1 Superficie asignada (m²) 856.84 Hectáreas (Hec.) 27

INFORMACIÓN URBANÍSTICA:
DOCUMENTO URBANÍSTICO:
F.O.U. 1407/1989 - DOGV 03/05/1993. Decreto de Desarrollo

CLASIFICACIÓN:
Categoría del Suelo (SU) Suelo Urbano Polígono General

CAUFICACIÓN:
Categoría Urbanística (ED) Edificación Albergue

USOS:
Uso Principal y Protección (Art. 6.23 Norm. Urb.) Residencial plurifamiliar
Uso Secundario y Protección (Art. 6.24 Norm. Urb.) Residencial plurifamiliar

CONDICIONES DE PARCELA (Art. 6.24 Norm. Urb.):
Superficie (m²) 200.00
Volumen (m³) 12.00
Altura (m) 10
Anchura (m) 4.30
Profundidad (m) 5.30

CONDICIONES DE VOLUMEN (Art. 6.25 Norm. Urb.):
Superficie (m²) 31.40
Volumen (m³) 12.00
Altura (m) 4.30
Profundidad (m) 5.30

APARCAMIENTOS: 1 Pza. por viv. + las correspondientes a otros usos

OBSERVACIONES:

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.

21. Hermanos Fabrilo (La Saidia - Sant Antoni)

**INFORME DE CIRCUNSTANCIAS
URBANÍSTICAS**

AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
E-Plan de Desenvolupament Urbà i Vivienda
Servei de Patrimoni

INFORMACIÓN CARTOGRÁFICA

PARTICIÓN URBANÍSTICA:
Superficie gráfica (m²) 1,241.49
Superficie real (m²) 1,241.49
Hacienda (Sole C) 22, 28

INFORMACIÓN URBANÍSTICA:
DOCUMENTO URBANÍSTICO:
R.O.C. 14/07/1989 - DOGV 03/05/1993
F.O.U. 7. C. 20000

CLASIFICACIÓN:
(SU) Suelo Urbano
Calificación: Edificación Urbana

EDU (Edificación Urbana):
(R) Residencial plurifamiliar
(Art. 6.23 Norm. Urb.)

USOS:
Usos Permitidos y Prohibidos

CONDICIONES DE PARCELA (Art. 6.24 Norm. Urb.):
Superficie (m²) 1200
Volumen (m³) 200.00
Altura (m) 12.00
Distancia (m) 90

CONDICIONES DE VOLUMEN (Art. 6.25 Norm. Urb.):
Módulo (m²) 28.50
P.B. 4.30
H. 5.30
S. 31.40
S. 31.40
S. 31.40

APARCAMIENTOS: 1 Pza. por viv. + las correspondientes a otros usos

OBSERVACIONES:

Fecha Emisión: 14 de julio de 2017
Página: 1/1

26. Hermanos Machado (Benicalap)

**INFORME DE CIRCUNSTANCIAS
URBANÍSTICAS**

AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
Estat de Desenvolupament Urbà i Vivienda
Servei de Patrimoni

INFORMACIÓ CARTOGRÀFICA



1:1000

PARTICIÓ URBANÍSTICA:		Superfície gràfica (m ²)		Superfície útil (m ²)		Habitat (m ²)	
2.289,52		1		2.289,52		22	

INFORMACIÓ URBANÍSTICA:	
DOCUMENT URBANÍSTIC:	Document de Desenvolupament (PP+438) - Benicalap (SINPR), RG 2110-98 DOGV 114-99 INLUD 1/3-99
CLASIFICACIÓ:	ISUNP/Suelo Urbanizable No Programado
CALIFICACIÓ:	Edificació Urbana
USOS:	Residencial plurifamiliar (Ref.) Residencial plurifamiliar (Ref.) Residencial plurifamiliar (Ref.)
CONDICIONES DE PARCELA (Art. 6.24 Norm. Urb.):	Superfície útil (m ²) 200,00; Superfície útil (m ²) 12,00; Superfície útil (m ²) 90; Superfície útil (m ²) 39 por 100
CONDICIONES DE VOLUMEN (Ap. 1.3.2 Norm. PP):	Altura máxima (m) 4,30 <= H <= 5,30; Superfície útil (m ²) 22.940 m ²
CONDICIONES DE ELEMENTOS SALENTES (Art. D1 Ap. 22 Norm. PP):	Elementos salientes (m) 1 pza. por viv. + las correspondientes a otros usos
OBSERVACIONES:	Densidad max 72 viv/Ha. Art. 44 Ap. 2.2. Ord. PP. Se permite un alero retranqueado 3,25 m ² ocup. Max. 50%. Condiciones específicas ver Art. D.1. Ap. 2.2. Ord. PP.

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.

34. Sociopolis La Torre RPF – VPP. 50% Generalitat.

**INFORME DE CIRCUNSTANCIAS
URBANÍSTICAS**

AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
Ei-ai de Desenvolupament Urbà i Vivienda
Servei de Patrimoni

INFORMACIÓN CARTOGRÁFICA

1:1000

PARTICIÓN URBANÍSTICA:

Superficie gráfica (m²) 748.02

Superficie (m²) 60

INFORMACIÓN URBANÍSTICA:

DOCUMENTO URBANÍSTICO:

Plan de Ordenación Urbana (POU) de la Zona de Sociopolis La Torre

CLASIFICACIÓN:

USO: Residencial plurifamiliar

USOS:

USO: Residencial plurifamiliar

CONDICIONES DE PARCELA (Art. 6.2b Ord. PEI):

Altura máxima: 6m

Altura mínima: 2m

CONDICIONES DE VOLUMEN (Art. 7.2 Ord. PEI):

Altura máxima: 6m

Altura mínima: 2m

APARCAMIENTOS: Art. 10 anexo al R.P.C.V. de LRAU

OBSERVACIONES:

Edificabilidad Máx. Residencial 9.490 m² y Terciana 610 m². Consultar Fichas de Ordenación Urbanística del las Normas del Plan Especial.

FECHA: 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.

ANEXO 5. DOCUMENTO RESUMEN DEL PLAN ESTRATÉGICO DE VIVIENDA PARA LA CIUDAD DE VALENCIA

En este Anexo se incorpora a continuación el documento resumen del Plan Estratégico de Vivienda para la ciudad de València. Se mantiene la numeración de las páginas propia al resumen, para facilitar la consulta del documento resumen como documento independiente.

