



Ajuntament d'Alcoi

Juan Manuel López Borrás, Vicesecretario del Ayuntamiento de Alcoy

CERTIFICO: Que en la sesión Ordinaria realizada por la Junta de Gobierno Local el día 2 de abril de 2026, consta en el acta lo siguiente:

6868/2026 HABITATGE

APROVACIÓ DE LES BASES ESPECIFIQUES PER A LA CONVOCATÒRIA DE CESSIÓ D'HABITATGE MUNICIPAL EN RÈGIM DE LLOGUER A L'EDIFICI MUNICIPAL INTERGENERACIONAL DEL CARRER SANT MATEU 102-104

En relació amb l'expedient de cessió dels habitatges municipals intergeneracionals del carrer Sant Mateu 102-104 que compta amb els següents **ANTECEDENTS**:

PRIMER.- L'Ajuntament ha promogut la construcció de l'edifici municipal d'habitatges intergeneracionals situat al carrer Sant Mateu, núm. 102-104, compost per 18 habitatges, amb espais comuns i serveis comunitaris, amb la finalitat de fomentar la convivència intergeneracional i la inclusió social.

SEGON.- L'actuació respon a les necessitats detectades en el municipi, derivades de l'envelliment poblacional, l'increment de llars unipersonals i les dificultats d'accés a l'habitatge per part de la població jove, així com a la necessitat d'impulsar models residencials sostenibles i socialment cohesionadors.

TERCER.- Per les tècniques Departament d'Habitatge s'han elaborat les **Bases específiques reguladores de la convocatòria** per a la cessió dels habitatges en règim de lloguer social, en les quals es determinen els requisits d'accés, el procediment d'adjudicació, el sistema de baremació, així com els drets i obligacions de les persones adjudicatàries. Amb posterioritat s'aprovarà el corresponent Reglament d'us dels habitatges i zones comunitàries, així com la resta de disposicions que es consideren adients per al desenvolupament del projecte habitatge intergeneracional (model de sol·licitud, contracte de lloguer i compromís social)

QUART.- El programa contempla la reserva d'un mínim de quatre habitatges per a entitats del tercer sector i iniciatives vinculades a l'àmbit universitari, amb la finalitat de promoure projectes d'inclusió residencial i suport a persones amb diversitat funcional.

CINQUÉ. Consta en l'expedient informe tècnic relatiu a la determinació dels preus de lloguer conforme a criteris de lloguer social, així com la resta d'informes preceptius per a la tramitació de l'expedient.

Conforme a los antecedentes obrantes en el departamento



Ajuntament d'Alcoi

FONAMENTS DE DRET

- 1.- De conformitat amb l'article 47 de la Constitució Espanyola, tots els espanyols tenen dret a gaudir d'un habitatge digne i adequat.
- 2.- La Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge, i la Llei 2/2017, de la Generalitat Valenciana, per la funció social de l'habitatge, estableixen el marc jurídic per a garantir l'accés a l'habitatge i la seua funció social.
- 3.- L'article 16 de l'Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana atribueix als poders públics la competència per a promoure les condicions necessàries per a fer efectiu el dret a l'habitatge.
- 4.- D'acord amb el que disposa la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local, els municipis tenen competències en matèria d'habitatge i serveis socials.
- 5.- La Llei 3/2019, de la Generalitat, de Serveis Socials Inclusius de la Comunitat Valenciana estableix el marc per a la promoció de polítiques d'inclusió social

Ateses les següents bases:

PRIMER. OBJECTE DE LA CONVOCATÒRIA

La implantació d'una promoció d'habitatge amb criteris d'intergeneracionalitat en el terme municipal d'Alcoi es fonamenta en l'anàlisi de les dinàmiques demogràfiques, la configuració del parc residencial existent i els objectius de sostenibilitat urbana i funcionalitat social que han d'orientar el desenvolupament de sòl destinat a habitatge protegit.

Des d'una perspectiva demogràfica, el municipi presenta una estructura poblacional caracteritzada per un índex d'envelliment elevat i una tendència sostinguda cap a l'increment de llars unipersonals, especialment entre la població de més edat. Aquesta circumstància genera una demanda específica d'unitats residencials adaptades, funcionalment accessibles i integrades en entorns urbans consolidats, alhora que posa de manifest l'existència de processos d'infraocupació residencial. En aquest context, **el model d'habitatge intergeneracional es configura com un instrument adequat per optimitzar la densitat d'ús efectiva del parc edificat i promoure estructures de convivència basades en la complementarietat funcional entre diferents cohorts d'edat.**

Des del punt de vista de l'estructura urbana, Alcoi presenta un teixit consolidat amb una elevada proporció de sòl urbà desenvolupat i una morfologia urbana compacta, fet que reforça la idoneïtat d'estratègies orientades a la regeneració, reutilització i intensificació funcional del parc residencial existent, en coherència amb els principis de desenvolupament urbà sostenible i contenció del consum de sòl. En aquest sentit, la incorporació de tipologies residencials intergeneracionals permet incrementar la complexitat funcional del teixit urbà, afavorint la polivalència social i generacional i contribuint a la revitalització del medi urbà consolidat.

En l'àmbit tipològic i funcional, aquest model residencial es basa en la coexistència d'unitats residencials autònomes amb espais col·lectius de caràcter comunitari, configurant un sistema híbrid que combina la privacitat residencial amb la disponibilitat d'infraestructures comunes orientades a la interacció social, el suport mutu i l'optimització dels recursos compartits. Aquesta configuració permet millorar els indicadors d'eficiència en l'ús de l'edificació, reduir els costos operatius associats al manteniment i afavorir la sostenibilitat econòmica i funcional del conjunt residencial.



Ajuntament d'Alcoi

Així mateix, des de la perspectiva de la funció social de l'habitatge públic, **la implementació d'aquest model contribueix a diversificar l'oferta residencial protegida, donant resposta a les necessitats específiques de diferents segments de població mitjançant una mateixa actuació edificatòria.** Aquest enfocament permet maximitzar el rendiment social de la inversió pública, optimitzar la relació entre superfície construïda i nombre d'usuaris beneficiaris i reforçar el paper de l'habitatge com a infraestructura social.

D'altra banda, la configuració d'entorns residencials intergeneracionals contribueix a la generació de sistemes informals de suport i supervisió passiva, amb efectes positius sobre l'autonomia personal, la percepció de seguretat i la qualitat de vida dels residents, **reduint potencialment la demanda de recursos assistencials institucionalitzats i afavorint models d'atenció comunitària.**

Finalment, des de la perspectiva urbanística i de gestió del sòl públic, aquest model s'alinea amb els criteris d'eficiència en l'assignació de recursos, sostenibilitat urbana, cohesió social i optimització funcional que han de regir les actuacions en matèria d'habitatge protegit. La seva implantació en el context urbà d'Alcoi contribueix a reforçar l'estructura residencial existent, afavorir la regeneració del teixit urbà consolidat i garantir una resposta residencial adaptada a l'evolució demogràfica i social del municipi.

En el marc de la concepció d'aquest espai intergeneracional com a recurs residencial inclusiu, es preveu la seua funcionalitat **com a suport per a col·lectius integrats per persones amb diversitat funcional**, mitjançant un model d'habitatge que afavorisca el desenvolupament d'una vida autònoma en un entorn normalitzat, **amb el corresponent acompanyament i supervisió per part de les entitats de referència.**

A aquest efecte, s'han mantingut reunions de treball i contactes amb diferents entitats, amb la finalitat d'articular la implementació d'aquest programa dins del conjunt residencial. Com a resultat d'aquest procés de coordinació, **s'ha determinat la reserva de quatre habitatges destinats a la participació d'entitats del tercer sector, així com a iniciatives vinculades a l'àmbit universitari, amb l'objectiu de promoure projectes d'inclusió residencial, suport comunitari i innovació social.**

SEGON. DESCRIPCIÓ TÈCNICA

Es tracta d'un edifici en C. Sant Mateu núm. 102- 104, en el barri del Partidor. Un bloc de 18 habitatges intergeneracionals, amb equipaments i jardins privats per als usuaris, i amb dos locals cedits a una associació de veïns del barri. És un edifici sostenible, integrador i intel·ligent.

El projecte està ubicat en sòl urbà i entre mitjaneres i es distribueix en planta baixa més quatre plantes i planta baixa-coberta. Es tracta d'un edifici amb coberta inclinada, integrat dins de la trama urbana en la qual s'insereix.

En la **planta baixa** s'ubica l'accés a l'edifici, que s'obri en diagonal per accedir a l'edifici. A més, en la façana que recau al carrer s'ubiquen dos locals, que se cediran a l'associació de veïns del Partidor. En la zona de planta baixa vinculada amb l'interior de la parcel·la se situa l'aparcament de vehicles de mobilitat personal i l'habitació destinada per a la separació de residus.

La primera planta està distribuïda amb 3 habitatges intergeneracionals, un local comunitari, bany i magatzem al servei de la comunitat, que complementen el programa residencial i de convivència.



Ajuntament d'Alcoi

En les plantes superiors es troben 15 habitatges intergeneracionals. Cinc habitatges per planta s'articulen al voltant d'un pati central. Una circulació perimetral, que facilita els accessos als habitatges i serveix de lloc de trobada i convivència entre els veïns.

En l'última **planta baix-coberta**, està la bugaderia, una terrassa i 3 espais d'ús municipal.

Tipologia d'habitatges:

Existeixen dues tipologies d'habitatges:

HABITATGE DOBLE: habitatges d'un dormitori (10 unitats): consten de zona de dia, composta per menjador-cuina, un dormitori i un servei.

Segons ubicació i m2 de superfície es diferencien de TIPUS: B, D i E

ESTUDI: habitatges estudi (8 unitats): amb un únic espai semi-compartit de saló-menjador-cuina-dormitori, amb servei separat.

Segons ubicació i m2 de superfície es diferencien de TIPUS: A i C

Distribució dels habitatges segons col·lectius:

Entitats: 4

Persones Majors: 9

Persones Joves: 5

En cas que la cessió no puga realitzar-se segons el que es recull en les bases, els habitatges passaran a ser cedits per altre col·lectiu segons la baremació.

TERCER. FONAMENTACIÓ JURÍDICA.

Per a l'elaboració d'aquestes bases s'ha tingut en compte la normativa sectorial aplicable en la matèria, així com la normativa en règim del sector públic, a saber:

- L'article 47 de la Constitució Espanyola reconeix el dret a gaudir d'un habitatge digne i adequat.
- Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge. L'objecte d'aquesta llei és la regulació del contingut bàsic del dret de propietat de l'habitatge en relació amb la seua funció social, que inclou el deure de destinar la mateixa a l'ús residencial previst per l'ordenament jurídic, en el marc dels instruments d'ordenació territorial i urbanística, així com de mantindre, conservar i rehabilitar l'habitatge, atribuint als poders públics la funció d'assegurar el seu adequat compliment, en l'àmbit de les seues respectives competències, a través de l'aplicació de les mesures que legalment procedisquen.



Ajuntament d'Alcoi

- L'article 16 de l'Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana estableix, d'altra banda, l'obligació de la Generalitat de garantir aquest dret, finalitat a la qual s'orienta la legislació valenciana en matèria d'habitatge.
- Llei 2/2017, de 3 de febrer, per la funció social de l'habitatge de la Comunitat Valenciana
- Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local. (LRBRL)
- Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les administracions públiques.
- Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de Règim Jurídic del Sector Públic.
- LLEI 3/2019, de 18 de febrer, de la Generalitat, de Serveis Socials Inclusius de la Comunitat Valenciana.

QUART. PERSONES DESTINATÀRIES

Els habitatges adscrits a aquest Programa són les vivendes que estan situades en l'Edifici Intergeneracional Municipal de la Placeta Les Eres al C. Sant Mateu, 102-104.

Podran demandar habitatges adscrits a aquest Programa Intergeneracional **únicament majors i jòvens** que complisquen amb **els requisits generals i requisits específics** que es detallen a continuació:

1.) Requisits generals:

- Estar empadronat/empadronada en el municipi d'Alcoi amb residència efectiva d'un any.
- En cas de migrants vulnerables, estar en possessió de la documentació identificativa de l'estranger regularitzada. No s'accepten persones en situació d'irregularitat administrativa.
- No ser titular d'un dret, personal o real, en ple domini o usdefruit, o altres drets d'ús, possessió o gaudi d'un habitatge.
- Estar al corrent de les obligacions tributàries amb l'ajuntament.
- No estar ocupant de forma irregular un habitatge públic o privat, ni haver-lo ocupat en cap ocasió.
- Obtenir una puntuació mínima en l'entrevista de 10 punts.

Respecte als **ingressos de la unitat convivencial:**

1. Les unitats convivencials han de comptar amb una capacitat econòmica compresa entre 1,5 i 3 vegades l'Indicador Públic de Renda d'Efectes Múltiples mensual (IPREM), per persona, referit a 12 pagues.
2. Acreditar la disposició actual d'una font d'ingressos regular, estable i suficient per a fer front als pagaments de lloguer.

Respecte als **animals de companyia:**

Es permet la tinença d'animals de companyia en els habitatges, entenent-la com un element positiu per al benestar emocional i la convivència intergeneracional. Tanmateix, per tal



Ajuntament d'Alcoi

d'assegurar unes condicions adequades d'espai i convivència, només es podrà disposar d'un animal de companyia per habitatge.

Els animals de companyia hauran de complir la normativa vigent en matèria de benestar, identificació i sanitat animal, estar degudament censats i amb la documentació actualitzada.

2.) Requisits específics.

a) Per a habitatges de majors:

Respecte a la **composició de la unitat convivencial**:

1. La unitat convivencial haurà d'estar integrada per una o dues persones unides per matrimoni o constituïdes com a parella de fet, l'edat de les quals siga més de 65 anys en la data de presentació de la corresponent sol·licitud d'inscripció.
2. Que no estiguen laboralment actives.
3. Que han de gaudir d'unes condicions personals que garantisquen poder portar una vida autònoma.
4. No han de tindre càrregues familiars.
5. Que s'obliguen en el contracte d'arrendament a la realització d'almenys quatre hores setmanals en activitats de participació i desenrotllament comunitari.

b) Per als habitatges de jòvens:

Respecte a la **composició de la unitat convivencial**:

1. La unitat convivencial haurà d'estar integrada per una o dues persones unides per matrimoni o constituïdes com a parella de fet, l'edat de les quals estiga compresa entre els 18 i els 35 anys en la data de presentació de la corresponent sol·licitud d'inscripció.
2. No han de tindre càrregues familiars.
3. Que s'obliguen en el contracte d'arrendament a la realització d'almenys quatre hores setmanals en activitats de participació i desenrotllament comunitari.

CINQUÈ. SOL·LICITUDS I DOCUMENTACIÓ

Les sol·licituds hauran de ser presentades en la Seu Electrònica municipal, en el Registre General de l'Ajuntament, o en qualsevol altre registre previst en les normes vigents de conformitat amb el que es preveu en l'article 16 de la Llei 39/2015, de Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques.

El termini de presentació serà de **20 dies hàbils** a partir de l'endemà de la publicació de l'extracte d'esta convocatòria en el BOP.

A les sol·licituds s'acompanyarà a més i de manera obligatòria la següent documentació, de la persona sol·licitant i de la parella, en funció del grup de sol·licitants:

a) Per als habitatges de majors:

- Fotocòpia del Document Nacional d'Identitat.
- Llibre de família o Certificat d'inscripció en el Registre Civil o de parelles de fet.



Ajuntament d'Alcoi

- Volant d'empadronament col·lectiu i històric.
- Certificat Cadastral de béns immobles d'àmbit nacional expedit en el Departament de Tributs de l'Ajuntament d'Alcoi.
- Declaració de l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques corresponent a l'últim any. En cas de no haver fet declaració, certificat de la Delegació d'Hisenda de no constar com a contribuent.
- Certificat de pensions expedit per l'organisme pagador. (INSS)

b) Per als habitatges de jòvens:

- Fotocòpia del Document Nacional d'Identitat.
- Llibre de família o Certificat d'inscripció en el Registre Civil o de parelles de fet.
- Volant d'empadronament col·lectiu i històric.
- Certificat Cadastral de béns immobles d'àmbit nacional expedit en el Departament de Tributs de l'Ajuntament d'Alcoi.
- Declaració de l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques corresponent a l'últim any. En cas de no haver fet declaració, certificat de la Delegació d'Hisenda de no constar com a contribuent.
- Contracte de treball i últimes 6 nòmines.
- Certificat de Vida Laboral.
- Certificat de pensions expedit per l'organisme pagador, en el seu cas.
- Certificació del SEPE dels ingressos percebuts en els 6 últims mesos.
- Document d'inscripció en SEPE com a demandant d'ocupació (*DARDE).
- Certificat de LABORA de no haver renunciat a cap lloc de treball, curs o Pla Integral d'Ocupació durant l'últim any.

SISÈ. PROCEDIMENT I BAREMACIÓ

La presentació de la sol·licitud comporta l'autorització a l'Ajuntament per consultar les dades necessàries per a verificar el compliment dels requisits, llevat d'oposició expressa, en els termes previstos a la normativa de protecció de dades.

No serà corregible la presentació extemporània de la sol·licitud, conforme al que es preveu en la normativa vigent.

S'ha de presentar una única sol·licitud per unitat de convivència.

Si la sol·licitud no s'acompanya de la documentació necessària justificativa de la situació de la persona sol·licitant, es requerirà per a la presentació en el termini improrrogable de 10 dies, comptats a partir de l'endemà de la notificació del requeriment. Transcorregut el termini de 10 dies sense que la part interessada haja presentat la documentació, se la tindrà per desistida de la seua sol·licitud, prèvia resolució dictada en els termes de l'article 68 de la Llei 39/2015.



Ajuntament d'Alcoi

La instrucció del procediment correspondrà al Departament d'Habitatge de l'Ajuntament d'Alcoi.

Vençut el termini de presentació de les sol·licituds s'iniciarà el procés de valoració, estudi i baremació de totes les-peticions.

S'estableix un termini de 20 dies hàbils per a aquesta part del procediment.

Per a la baremació de les sol·licituds d'habitatge municipal en l'edifici intergeneracional s'utilitzarà la següent escala de valoració:

a) Barem per a ponderar les sol·licituds de persones majors:

Circumstàncies sobre l'habitatge		
A. Carència sobrevinguda d'habitatge (Màxim 20 punts)		
A.1	Catàstrofe o sinistre definitiu o esdeveniment irreversible sotmés a curt termini, que impossibilita la residència. A mode merament enunciatiu, les situacions d'incendi, inundació, ruïna funcional declarada, sense perjudi de qualssevol altres que anàlogament siguen així considerats que hagen ocorregut durant l'any anterior a la inscripció.	20
A.2	Haver sigut desnonat d'un habitatge en arrendament, o estar incurs en un procediment de desnonament, sempre que s'acredite el motiu del procediment siga per finalització del contracte.	10
A.3	Habitar en un immoble en arrendament la renda anual del qual siga superior al 30% dels ingressos.	5
A.4	Habitar en un habitatge compartit en arrendament.	5
A.5	Habitar en un habitatge que no tinga condicions de funcionalitat, habitabilitat, seguretat i accessibilitat en els termes previstos per la normativa aplicable.	5
<i>Aquestes circumstàncies no es podran acumular</i>		
B. Circumstàncies personals d'especial vulnerabilitat (Màxim 5 punts)		
B.1	Integrar almenys a una persona en la unitat convivencial que siga víctima de violència de gènere, del terrorisme, o de tràfic d'éssers humans.	5
B.2	Integrar almenys a una persona de la unitat convivencial en situació de discapacitat, diversitat funcional superior al 33% o dependència.	5
<i>Aquestes circumstàncies no es podran acumular.</i>		
C. Residència en el municipi (Màxim 15 punts)		
C.1	Superior a 5 anys d'empadronament	5
C.2	Superior als 10 anys d'empadronament en Alcoi	10
C.3	Més de 20 anys d'empadronament en Alcoi.	15
<i>Aquestes circumstàncies són excloents.</i>		
D. Ingressos familiars (Màxim 20 punts)		
D.1	Major que 1,5 i menor que 2 vegades l'IPREM	20



Ajuntament d'Alcoi

D.2	Major que 2 i menor o igual que 3 vegades l'IPREM	10
<i>Aquestes circumstàncies són excloents</i>		
E. Valoració Tècnica (Màxim 40 punts)		
E.1	Experiència en l'àmbit socio-comunitari	Màxim 10 punts
E.1.1.	Participació en programes de voluntariat, membre de juntes directives, o altra situació, degudament acreditada, en alguna entitat de l'àmbit socio-comunitari.	10
E.2	Entrevista personal	Màxim 30 punts
E.2.1	Capacitat per a facilitar la convivència.	10
E.2.2	Capacitat de decisió i iniciativa.	10
E.2.3	Motivació i interès pel treball comunitari.	10
Aquests criteris són acumulables. S'ha d'obtenir una puntuació mínima en l'entrevista de 10 punts. Si no s'aconsegueix aquesta puntuació la persona serà exclosa del procés de selecció per als habitatges de l'edifici Intergeneracional.		
Puntuació total màxim 100 punts.		

b) Barem per a ponderar les sol·licituds de jòvens:

Circumstàncies sobre l'habitatge		
A. Situacions referents a l'habitatge actual (Màxim 15 punts)		
A.1	Primer accés a l'habitatge	15
A.2	Habitar en un habitatge compartit en arrendament.	5
A.3	Habitar en un immoble en arrendament la renda anual del qual siga superior al 30% dels ingressos.	10
<i>Aquestes circumstàncies no es podran acumular</i>		
B. Circumstàncies personals d'especial vulnerabilitat (Màxim 5 punts)		
B.1	Integrar almenys a una persona en la unitat convivencial que siga víctima de violència de gènere, del terrorisme, o de tràfic d'éssers humans.	5
B.2	Integrar almenys a una persona de la unitat convivencial en situació de discapacitat, diversitat funcional superior al 33% o dependència.	5
<i>Aquestes circumstàncies no es podran acumular</i>		
C. Residència en el municipi (Màxim 10 punts)		
C.1	Superior a 5 anys d'empadronament	5
C.2	Superior als 10 anys d'empadronament en Alcoi	10



Ajuntament d'Alcoi

<i>Aquestes circumstàncies són excloents</i>		
D. Ingressos familiars (Màxim 20 punts)		
D.2	Major que 1,5 i menor que 2 vegades l'IPREM	20
D.3	Major que 2 i menor o igual que 3 vegades l'IPREM	10
<i>Aquestes circumstàncies són excloents</i>		
E. Valoració Tècnica (Màxim 45 punts)		
E.1	Currículum Vitae	Màxim 20 punts
E.1.1	Participació en programes de voluntariat, pràctiques formatives, o altra situació, degudament acreditada, en alguna entitat de l'àmbit socio-comunitari.	10
E.1.2.	Formació acadèmica o complementaria dins de l'àmbit socio-comunitari	10
<i>Aquests criteris són acumulables</i>		
E.2	Entrevista personal	Màxim 30 punts
E.2.1	Capacitat per a facilitar la convivència	10
E.2.2	Capacitat de decisió i iniciativa	10
E.2.3	Motivació i interès pel treball comunitari.	10
Aquests criteris són acumulables. S'ha d'obtindre una puntuació mínima en l'entrevista de 10 punts. Si no s'aconsegueix aquesta puntuació la persona serà exclosa del procés de selecció per als habitatges de l'edifici Intergeneracional.		
Puntuació total màxim 100 punts		

*En cas d'empat de puntuació, es donarà prioritat a la sol·licitud amb més puntuació obtinguda en l'apartat E.

Per l'acreditació/justificació de les circumstàncies a baremar, s'ha d'acompanyar a les sol·licituds, a més de la documentació recollida en l'apartat CINQUÉ, la següent:

A. Carència sobrevinguda d'habitatge:

A.1. Ordre de desallotjament emesa per la Inspecció Tècnica d'Edificis, de l'Ajuntament d'Alcoi.

A.2. Auto del procediment judicial de desnonament per finalització del contracte de lloguer, instruït per qualsevol de les Seccions Civils i d'Instrucció dels Tribunals d'Instància d'Alcoi.

A.3 i A.4. Contracte de lloguer i últim rebut de pagament de la renda.

A.5. Informe emes per un/na tècnic/a competent que acredite la no habitabilitat del habitatge.



Ajuntament d'Alcoi

B. Circumstàncies personals d'especial vulnerabilitat:

B.1.

- Per acreditar la condició de víctima de violència de gènere: Resolució judicial que reconega l'existència d'un acte de violència sobre la dona i/o Certificat del Centre Dona.

- Per acreditar la condició de víctima del terrorisme: Certificat de Víctima del Terrorisme o Familiar emés pel Ministeri de l'Interior.

- Per acreditar la condició de víctima de tràfic d'éssers humans: Document acreditatiu emés pels serveis públics d'atenció especialitzada o altres tipus d'organismes públics designats per a tal efecte.

B.2. Certificat de resolució del grau de discapacitat i/o acreditació de la situació de dependència.

A més, per a ponderar en les sol·licituds de **persones majors**:

E. Valoració Tècnica:

E.1.1 Certificat acreditatiu de la participació com a persona voluntària o haver format part d'alguna junta directiva, en una entitat degudament acreditada de l'àmbit sociocomunitari, amb indicació expressa del període i la duració de l'activitat desenvolupada.

I per a ponderar les sol·licituds dels **joves**:

E. Valoració Tècnica:

E.1 Currículum vitae

E.1.1 Certificat acreditatiu de la participació com a persona voluntària o en règim de pràctiques formatives en una entitat degudament acreditada de l'àmbit sociocomunitari, amb indicació expressa del període i la duració de l'activitat desenvolupada.

E.1.2 Titulació universitària i/o de Formació Professional de les següents titulacions reconegudes de l'àmbit sociocultural: Educació Social, Treball Social, Psicologia, Sociologia, Pedagogia, Educació Infantil, Integració Social, Animació Sociocultural i Turística, Promoció de la Igualtat de Gènere i Mediació Comunicativa. Certificats de formació en matèria sociocomunitaria impartits per entitats degudament acreditades.

Presentació d'al·legacions per part de les persones interessades

Una vegada finalitzat el procés d'estudi i baremació de les sol·licituds presentades, i publicada la llista provisional de persones admeses i excloses, així com la puntuació obtinguda, s'obri un termini de **deu (10) dies hàbils**, comptadors a partir de l'endemà de la seua publicació en el tauler d'anuncis i/o seu electrònica de l'Ajuntament, perquè les persones interessades puguen formular les al·legacions que estimen oportunes.

Les al·legacions hauran de presentar-se mitjançant registre electrònic o presencialment en qualsevol dels registres previstos en la normativa vigent.

Vençut el termini indicat, i una vegada examinades les al·legacions presentades, l'òrgan instructor elevarà la proposta de resolució definitiva a l'òrgan competent per a la seua aprovació.

Resolució i publicació del llistat definitiu de persones adjudicatàries



Ajuntament d'Alcoi

Examinades, si escau, les al·legacions presentades per les persones interessades, l'òrgan competent dictarà la corresponent **resolució definitiva**, que inclourà:

- La relació definitiva de persones admeses.
- La puntuació definitiva assignada.
- La relació de persones adjudicatàries i, si escau, la llista d'espera.
- La relació definitiva de persones excloses amb indicació del motiu.

Aquesta resolució es publicarà en el tauler d'anuncis i en la seu electrònica municipal, i produirà els efectes de notificació a totes les persones interessades.

SETÈ. COMISSIÓ DE VALORACIÓ I SEGUIMENT.

1. L'equip Tècnic del Departament d'Habitatge serà l'encarregat de la valoració de les sol·licituds.

2. El Departament d'habitatge serà l'encarregat de:

- a) Donar compte a la Comissió Tècnica d'Habitatge i Polítiques Inclusives del procediment i selecció de les persones adjudicatàries.
- b) Si calguera, establir prioritats en el seguiment dels casos.

VUITÈ. EXCLUSIÓ DE L'ADJUDICACIÓ.

És motiu d'exclusió no complir els requisits d'accés, o que el sol·licitant no aporte la documentació per acreditar els requisits d'accés a l'habitatge en el termini establert.

NOVÈ. RÈGIM DE CESSIÓ.

El règim d'adjudicació dels habitatges inclosos en l'àmbit d'aplicació de les presents bases serà de lloguer temporal.

DESÈ. DURADA DE LA CESSIÓ.

-Per a joves:

La duració del contracte, en caràcter ordinari, s'establirà en un any, prorrogable cada any i fins a un màxim de tres anys, sempre que es mantinguen les circumstàncies que han motivat la cessió de l'immoble, i es complisquen totes les condicions i els objectius fixats, així com les obligacions contractuals de participació en la comunitat.

-Per a majors:

La duració del contracte, en caràcter ordinari, s'establirà en un any, prorrogable cada any i fins a un màxim de set anys, sempre que es mantinguen les circumstàncies que han motivat la cessió de l'immoble, i es complisquen totes les condicions i els objectius fixats, així com les obligacions contractuals de participació en la comunitat. Finalitzada aquest termini, s'estudiarà de nou les circumstàncies i en seu cas, s'aprovarà un nou contracte.



Ajuntament d'Alcoi

ONZÈ. EXTINCIÓ DE L'OCUPACIÓ.

L'arrendament finalitzarà o se'n podrà resoldre el dret d'ús corresponent, entre d'altres, pels motius següents:

- Finalització del termini de l'autorització administrativa relativa a l'ús.
- Millora de la situació personal o de la unitat de convivència que permeta obtenir un altre allotjament.
- Incompliment dels deures per part de la persona adjudicatària.
- Voluntat de finalització d'ús de l'habitatge per part de la mateixa persona adjudicatària.
- Incompliment del contracte de lloguer i/o del Compromís social vinculat a la cessió de l'immoble.
- Mort de la persona adjudicatària o del titular de la unitat de convivència, llevat dels casos que siga possible un canvi de titularitat.
- Pèrdua d'algun requisit que donava accés a l'ús.
- Incompliment del pla de treball, en els casos en què la persona adjudicatària hi estiga vinculada.
- Per altres raons de força major que es determinen per part del Departament d'Habitatge i/o la Comissió tècnica.

DOTZÈ. PREU DEL LLOGUER.

Segons Informe tècnic de data 16/02/2026 de l'Arquitecte tècnic municipal, el valor total de la construcció segons projecte és d'1.841.228,69 €, corresponent a la suma del valor del sol i de la construcció.

En condicions normals de mercat i per a l'arrendament d'habitatges o locals, l'import anual en

concepte de lloguer es calcula sobre la base del 6% del valor total de l'immoble. En el cas particular que ens ocupa, en tractar-se d'habitatges de lloguer social i tenint en compte la capacitat econòmica del col·lectiu al qual van dirigides els habitatges, s'ha aplicat per analogia els criteris del procediment d'adjudicació d'habitatge previst en el Decret del Consell 106/2021, per la qual cosa s'ha considerat adequat aplicar un percentatge mínim del 3% sobre el preu d'arrendament previst.

Per a obtindre el valor de cada unitat privativa de l'edifici s'ha tingut en compte la superfície construïda de cada element privatiu, considerant inclosa en cadascuna, la part proporcional d'elements destinats a zones comunes, sales comunitàries, jardins i altres espais
d'ús
no privatiu de l'immoble.

HABITATGE TIPUS	UNITATS	SUPERFÍCIE HABITATGE	VALOR DE LA UNITAT	PREU DE LLOGUER
A - Estudi	4	32,82 m ²	83.963,13 €	210,00 €
B - Doble	4	42,34 m ²	108.435,81 €	271,00 €
C - Estudi	4	36,35 m ²	93.115,51 €	229,00 €
D - Doble*	3	39,50 m ²	101.074,10 €	253,00 €
E - Doble	3	42,79 m ²	109.430,62 €	274,00 €



Ajuntament d'Alcoi

*Habitatge tipus D – Doble; el dormitori té espai reduït.

TRETZÈ. DESPESES ASSOCIADAES A L'ÚS DE L'HABITATGE.

Les persones adjudicatàries es responsabilitzaran del pagament dels subministraments i de la taxa de brossa i clavegueram de l'habitatge assignat.

Així mateix, la persona adjudicatària satisfarà a la Comunitat de Propietaris una vegada siga constituïda, les despeses derivades del manteniment dels serveis comuns de l'immoble en forma de quota de comunitat. Provisionalment, s'adoptaran els acords oportuns per al sosteniment de les despeses dels serveis comuns.

CATORZÈ. MÈTODE DE PAGAMENT.

1. La renda mensual derivada del contracte d'arrendament haurà de satisfer-se dins dels terminis establerts, mitjançant alguna de les modalitats següents:

a) Domiciliació bancària (modalitat preferent).

La persona adjudicatària haurà de designar un compte bancari del qual siga titular o cotitular, autoritzant expressament l'Ajuntament a efectuar el càrrec corresponent (model de SOL·LICITUD DOMICILIACIÓ BANCÀRIA). L'Ajuntament girarà el rebut de la renda mensual abans del dia 15 de cada mes.

b) Pagament mitjançant document de cobrament.

En cas de no optar per la domiciliació bancària, l'Ajuntament emetrà el corresponent rebut o carta de pagament, que serà notificat al domicili de la persona adjudicatària. L'import haurà de fer-se efectiu abans del dia 15 de cada mes, a través dels mitjans de pagament habilitats a aquest efecte.

2. El pagament fora del termini establert podrà donar lloc a l'aplicació dels recàrrecs o interessos que, si escau, resulten procedents d'acord amb la normativa vigent i amb el que es dispose en el contracte d'arrendament.

QUINZÈ. IMPAGAMENTS.

1. Constitueix causa de resolució del contracte d'adjudicació de l'habitatge el fet de deixar impagades dues mensualitats completes de la renda o de les quantitats assimilades a aquesta, consecutives o no.

2. Detectada la situació d'impagament, l'òrgan gestor competent requerirà formalment la persona adjudicatària perquè, en el termini de quinze (15) dies hàbils comptadors des de l'endemà de la notificació del requeriment, se satisfaga íntegrament les quantitats degudes.

3. Transcorregut el termini indicat sense que s'haja produït el pagament íntegre del deute, s'iniciarà el corresponent procediment administratiu de resolució contractual, amb tràmit d'audiència a la persona interessada, de conformitat amb la normativa vigent en matèria de procediment administratiu comú.

SETZÈ. DRETS I DEURES DE L'AJUNTAMENT.

Amb caràcter general, els drets i deures de l'Ajuntament seran els continguts en la normativa vigent.



Ajuntament d'Alcoi

1. L'Ajuntament, d'acord amb el que estableix la normativa vigent, gaudirà entre d'altres, dels següents drets:

- Dret al cobrament del preu del lloguer.
- Dret a requerir informació i documentació necessària de les persones adjudicatàries per tal de verificar possibles canvis en la situació socioeconòmica, o per verificar el compliment de les seves obligacions.
- Dret a rescindir el contracte en cas d'incompliment de les obligacions de la persona o la unitat de convivència beneficiària o en cas de comissió de qualsevol infracció que implique una sanció de finalització de la cessió.
- En cas que la persona adjudicatària cause danys o desperfectes en l'habitatge o en les zones comunes de l'edifici, l'Ajuntament podrà iniciar el corresponent expedient per incompliment de les condicions d'ús, i exigir la reparació dels danys ocasionats, sense perjudici de les altres responsabilitats administratives o civils que puguin correspondre i de la resolució del contracte.

2. Pel que fa als deures, l'Ajuntament tindrà, entre d'altres, els següents:

- Oferir l'habitatge en perfecte estat de conservació i amb els serveis mínims garantits.
- Garantir la pacífica possessió de l'habitatge.
- Respectar i vetllar perquè es respecten els drets dels usuaris.
- Permetre l'ús amb la deguda diligència.
- Complir la normativa que li siga aplicable.
- Mantenir vigent una pòlissa d'assegurança civil.
- Comunicar a la persona o la unitat de convivència beneficiària qualsevol variació en les condicions funcionals que l'afecten.
- Disposar de fulls de reclamació, els quals estaran a disposició dels usuaris, o de qualsevol persona interessada que els demane.

DISSETÈ. DRETS I DEURES DELS USUARIS.

1. Els usuaris dels habitatges regulats en aquestes bases tindran les següents facultats:

- a) A l'ús i gaudi de l'habitatge pel termini de duració establert en el contracte.
- b) Al manteniment de les condicions necessàries perquè l'habitatge siga habitable mentre dure el contracte, llevat que la deterioració siga imputable a l'usuari/ària.
- c) A qualsevol altres drets reconeguts en la legislació aplicable.

2. Els usuaris dels habitatges regulats en aquestes bases deuran complir en les següents **obligacions:**

- a) Destinar l'habitatge a residència habitual i permanent de l'unitat de convivència.
- b) No subarrendar l'habitatge, totalment o parcialment, ni destinar-la a usos distints, ni a estatge vacacional.
- c) No admetre com a ocupants de l'habitatge a persones que no formen part de la unitat de convivència.
- d) Pagar la renda mensual durant el termini marcat en el contracte.
- e) Cuidar l'habitatge i no dur a terme activitats molestes, insalubres o il·legals.
- f) Sufragar les despeses per serveis de subministrament d'electricitat, aigua, gas, telecomunicacions o qualsevol altre.



Ajuntament d'Alcoi

- g) Reparar els danys que, bé per culpa de la persona inquilina, bé per negligència, s'hagen produït.
- h) Permetre l'execució de les obres de conservació o millora per part de l'ajuntament.
- i) Complir les normes de la comunitat sobre neteja, horaris d'oci i zones comunes.
- j) Cuidar i respectar les zones comunes.
- k) Permetre l'accés a l'habitatge en cas d'inspecció pública.
- l) Les obligacions derivades del document "Contracte de Lloguer" que figura com a Annex II
- m) Les obligacions derivades del document "Compromís Social", que figura com a Annex III d'aquest document.

3. L'incompliment d'estes obligacions comportarà d'incoació d'un expedient sancionador, la resolució del contracte, i l'inici de l'expedient de recuperació de l'immoble, en el seu cas.

La Junta de Govern Local adopta per unanimitat, els següents acords:

PRIMER.- Aprovar les Bases específiques reguladores de la convocatòria per a la cessió d'habitatges municipals en règim de lloguer situats a l'edifici intergeneracional del carrer Sant Mateu, núm. 102-104 .

SEGON.- Aprovar la convocatòria pública per a l'adjudicació dels habitatges, d'acord amb el contingut de les bases.

TERCER.- Ordenar la publicació de de la convocatòria en el Butlletí Oficial de la Província, així com en la seu electrònica i el tauler d'anuncis municipal.

QUART.- Facultar al Departament d'Habitatge per a la instrucció del procediment, així com per a la realització de quantes actuacions siguen necessàries per a la seua execució.

Y para que así conste expido el presente en legal forma, en Alcoy, según se desprende del acta y con la reserva que señala el artículo 102.3 del Reglamento Orgánico Municipal del Ayuntamiento de Alcoy, en relación con los términos que resulten de su aprobación.

Vº. Bº.