



Ajuntament d'Alcoi

DEPARTAMENTO DE VIVIENDA

Memoria anual 2020

Concejalía de Vivienda del Ayuntamiento
de Alcoi

OBJETIVOS, FUNCIONES Y PROYECTOS

DESDE UN MARCO ESTRATÉGICO



MEMORIA ELABORADA POR EL EQUIPO DE VIVIENDA:

Ylenia Rosauro, Alba Giner, Ángela Lucas, Inma Beneyto, Jorge Rubio, Trini Rubio y María Baca.

ÍNDICE

1. Introducción	3
2. Objetivos y líneas de acción	4
3. Misión, valores y funciones del departamento	5
4. Equipo técnico del departamento de vivienda	13
5. Usuarios de vivienda municipal, perfiles y tipos de contrato: Alquiler/Precario/Mensual	22
6. Perfiles y estadísticas sobre personas demandantes de vivienda municipal	26
7. Reglamento adjudicación de viviendas sociales.	43
8. Protocolos de actuación	44
9. EVHA	54
10. Proyectos sociales de mediación y mejora de la convivencia	54
10.1 Servicio de mediación comunitaria en zonas vulnerables	54
10.2 Convenio de colaboración "Joves per la integració"	59
11. Ampliación del parque Municipal de vivienda: Proyectos de desarrollo urbano sostenible	62
11.1 Viviendas Colaborativas Placeta Les Eres-EDUSI	62
11.2 Rehabilitación Edificios- <i>Sant Maure 13-La Sardina 14-ARRU</i>	64
12. Oficina de rehabilitación del centro durante la borrasca Gloria	68
13. Observatorio Municipal de la vivienda (OHMA)	78
14. Presupuesto de la Concejalía de Vivienda	80
15. Anexos.	81

1. INTRODUCCIÓN.

Las políticas de vivienda en España se han caracterizado de manera histórica por el carácter mercantilista de la vivienda, donde se ha impulsado por los diferentes gobiernos, el fomento de la propiedad, entendiendo la vivienda como elemento catalizador de las plusvalías del suelo y principalmente como proceso dinamizador de la actividad económica dejando a un margen las políticas de vivienda como factor de inclusión y vertebración social. A raíz de la crisis inmobiliaria de 2008, se han hecho visibles las carencias de estas políticas públicas incapaces de garantizar el acceso a la vivienda y proteger a las personas más vulnerables de nuestra sociedad.

Fruto de esta grave crisis económica, tanto las administraciones públicas como diferentes organismos internacionales han visto necesario transformar la concepción de la vivienda con un cambio de paradigma que impulse a incorporar en las agendas públicas de los diferentes gobiernos diferentes instrumentos tanto en el ámbito legislativo como político que permitan marcar una nueva estrategia integral que garantice los derechos sociales y proteja frente a los efectos del contexto globalizado en el que vivimos.

En el caso de la Comunidad Valenciana, contamos con la Ley por la Función Social, una herramienta que dota a la administración local de una mayor capacidad para desarrollar la nueva estrategia en materia de vivienda. Las líneas de acción principales son:

- Garantizar el acceso a la vivienda
- Fomentar la vivienda en régimen de alquiler
- Movilizar las viviendas vacías
- Impulsar un modelo social de rehabilitación
- Propiciar un entorno inclusivo
- Instaurar un modelo de economía circular en la vivienda
- Orientar la vivienda a los retos de futuro.
- Mejorar la calidad de la vivienda
- Adaptar la gestión en materia de vivienda

Desde la Concejalía de vivienda del Ayuntamiento de Alcoy, pretendemos alinearnos a estas principales líneas estratégicas enmarcadas en el contexto municipal, articulando diferentes acciones arraigadas a la idiosincrasia de nuestro ámbito territorial y haciendo efectiva una nueva política que prioriza el carácter integral y la función social de la vivienda como espacio donde desarrollar un proyecto de vida.

Este documento tiene la finalidad de plasmar y describir los objetivos, acciones y funciones principales que se llevan a cabo en de departamento de vivienda así como los futuros retos a los que se enfrenta.

2. OBJETIVOS Y LÍNEAS DE ACCIÓN

Objetivos generales de la concejalía de Vivienda:

- 1- Garantizar el acceso a la vivienda de las personas más vulnerables.
- 2- Instaurar el modelo de la vivienda social como elemento integrador en la comunidad.
- 3- Explorar nuevas fórmulas de innovación social en materia de vivienda.
- 4- Contribuir al desarrollo urbano sostenible de la ciudad
- 5- Promover la participación ciudadana en la planificación estratégica de vivienda.

Objetivos específicos:

1. *Dotar de habilidades sociales y personales a los usuarios de vivienda para facilitar la emancipación institucional.*

LÍNEAS DE ACCIÓN
1.1 Estableciendo un circuito de Intervención social en cada unidad familiar.
1.2 Trabajo en red con las entidades y departamentos implicados
1.3 Acompañamiento e información para el acceso a los recursos y servicios.
1.4. Asesoramiento y tramitación de ayudas y bonificaciones.

2. *Ampliar el parque público de vivienda municipal:*

LÍNEAS DE ACCIÓN
2.1 Partida económica específica para la adquisición de viviendas
2.2 Proyectos de rehabilitación de edificios municipales a través del Plan ARRU(Sant Joan, Sant Mateu)
2.3 Proyecto E-Dusi de viviendas colaborativas: Eco Barrio Placeta Les Eres.
2.4 Convenio de cesión con entidades financieras (SAREB)

3. *Reforzar la cohesión social a través del trabajo en la convivencia y la diversidad.*

LÍNEAS DE ACCIÓN
3.1 Proyecto de mediación socio-comunitaria en las zonas vulnerables de la ciudad.
3.2 Sensibilización sobre el cuidado y buen uso de la vivienda.

3.3 Reuniones periódicas con las comunidades de vecinos

4. *Establecer indicadores y estadísticas que permitan conocer la realidad y evaluar las acciones que se llevan a cabo.*

LÍNEAS DE ACCIÓN

4.1 Estadísticas trimestrales sobre las atenciones y el perfil de demandantes

4.2 Estudio de la situación habitacional en Alcoi

4.3 Protocolos de actuación en situaciones de desahucio o desalojo inminente

4.4 Procedimentar recogida de datos e información relevante.

5. *Fomentar la participación social en la construcción de las políticas públicas en materia de vivienda.*

LÍNEAS DE ACCIÓN

5.1 Creación del Observatorio Municipal de la Vivienda de Alcoy (OHMA)

5.2 Mesa de coordinación entre Bienestar Social, Vivienda y Entidades sociales.

5.3 Comisión técnica de Infancia y Adolescencia.

3. MISIÓN, VALORES Y FUNCIONES DEL DEPARTAMENTO DE VIVIENDA

El Departamento de Vivienda se configura orgánicamente dentro del área de Territorio, Sostenibilidad y medio ambiente del Ayuntamiento de Alcoy.

Este Departamento pretende con su trabajo, dar respuesta a las necesidades planteadas por los ciudadanos en materia de vivienda con la prestación de servicios integrales y de calidad.

La Misión

El equipo técnico que conforma este departamento se plantea la misión de posicionarse como agente de referencia para garantizar el acceso y difusión de la información que se genera en el mismo, centralizando toda la información, gestión y tramitación en materia de vivienda en un único punto de atención con el objetivo de facilitar el acceso a las políticas de vivienda de la ciudadanía.

Se pretende conseguir este reconocimiento por parte de la ciudadanía y el resto de administraciones como un departamento de referencia para:

- Ofrecer calidad de servicios y profesionalidad en la atención a las necesidades de los ciudadanos.
- Centralizar la prestación de servicios ejerciendo funciones de información, asesoramiento, mediación, tramitación, gestión y administración.
- Facilitar y elaborar información clara.
- Atender e intervenir de forma personalizada.

Los Valores

Los valores que se quieren transmitir en la atención son:

- Orientación del servicio al ciudadano.
- Proximidad en el territorio.
- Polivalencia y flexibilidad de adaptación a nuevas demandas.
- Vocación social en el diseño.
- Prestación de los servicios.
- Trabajo transversal y colaborativo entre las diferentes áreas del mismo ente local.
- Intervención integral y emancipadora.
- Trabajo en red coordinado con las otras administraciones y entidades (locales y autonómicas).

Las Funciones

Dentro del Departamento de vivienda se podrían englobar en seis puntos, y se podrían definir como el conjunto de actividades afines y coordinadas, necesarias, para la realización adecuada del trabajo por parte de las profesionales.

Los cinco bloques donde se podrían englobar las seis funciones principales:

1. Información y derivación.

- ✓ Recepción y acogida en el Departamento como punto de referencia al ciudadano.
- ✓ Información a la ciudadanía de los recursos especializados en materia de vivienda.
- ✓ Información sobre procedimientos, trámites, requisitos y documentación de todos los recursos municipales y autonómicos existentes.

- ✓ La derivación, en su caso, de aquellos aspectos relacionados con la vivienda que no se tratan en el departamento, pero que tienen aspectos sociales que influyen en la situación precaria en la que se ven algunos ciudadanos inmersos.

2. Asesoramiento

El asesoramiento supone una atención personalizada y especializada, a menudo dirigida por un profesional que estudia el caso y recibe el ciudadano con una agenda preestablecida y formando parte de un protocolo de actuación definido previamente.

3. Mediación.

La función de mediación, en este punto, va más allá del mismo concepto de mediar debido a que incorpora, además, la función de asesorar al ciudadano -Estudia las necesidades de vivienda de los solicitantes e informa y orienta a las personas sobre aspectos técnicos, legales o administrativos relacionados con la vivienda.

También se puede llevar a cabo la función de mediación como servicio complementario, sobre todo en temas de comunidades de propietarios, ya sea participando en la toma de decisiones, promover la accesibilidad, solucionar problemas de habitabilidad o mejorar la convivencia entre vecinos.

4. Tramitación y gestión.

Incluye todas las actividades administrativas de un expediente (recepción de documentación, registro, requerimientos administrativos, control y coordinación de todos los trámites de un proceso, etc.), así como las acciones para llevar a cabo el servicio (la interacción con el ciudadano y con otras administraciones, la gestión de la información, la adjudicación de vivienda, cambios de regímenes de alquiler, cesiones de viviendas municipales, etc).

5. Administración.

A esta función corresponde la gestión de viviendas del parque público. Las actividades asociadas a la Administración son: la adjudicación de vivienda mediante la creación de bolsas de adjudicación de viviendas o mediante procesos de urgencia, la gestión del cobro de recibos de alquiler, la gestión de impagos, del estado de la vivienda, la gestión de incidencias y el trabajo con comunidades de propietarios entre otros.

6. Intervención social

Es la función a nivel social que el departamento va a realizar, se tratará de realizar el seguimiento social de los usuarios que residen en las viviendas sociales propiedad del ayuntamiento, las personas que se encuentran en régimen precario, la realización de su seguimiento, visitas domiciliarias, informes sociales, entrevistas, coordinación con el Departamento de Bienestar social y con otros agentes sociales de la ciudad.

Los servicios que realiza el Departamento de vivienda son:

1. Información y asesoramiento:

1.1 Información a la ciudadanía en general de los recursos y prestaciones económicas existentes en materia de vivienda.

1.1.1 Recursos autonómicos en materia de vivienda.

- Viviendas sociales del EVHA.

1.1.2 Ayudas económicas autonómicas en materia de vivienda.

- Ayudas para el alquiler.
- Ayudas para el alquiler para jóvenes.
- Ayudas de emergencia habitacional.
- Cualquier otra ayuda que pueda surgir por circunstancias puntuales.

1.1.3 Ayudas económicas nacionales en materia de vivienda.

2. Gestión de las viviendas sociales municipales.

2.1 Entrevista inicial.

Previa solicitud de cita personal con el personal técnico del departamento, se realiza una entrevista personal.

La entrevista es la técnica que más se utiliza en Trabajo Social Individualizado y está destinada a obtener y proporcionar información, estudiar si la demanda se adecúa al recurso, recoger datos para la evaluación.

Lo que se pretende es escuchar al ciudadano e intentar dar solución al problema planteado por éste, y en su caso realizar una posible derivación. En la mayoría de casos que se presentan en el departamento son personas que solicitan viviendas sociales, ya sean municipales como autonómicas.

2.2 Solicitud de vivienda municipal

Mediante la cumplimentación del modelo formalizado de solicitud de viviendas municipales.

2.3 Inscripción en el registro propio de solicitantes de viviendas sociales municipales.

2.4 Estudio personalizado del caso

Mediante coordinación con el Departamento de Bienestar Social, se realiza un contraste de datos obtenidos a través de la entrevista. Valoración de posibles situaciones de emergencia, priorizando las familias con mayor necesidad y que mejor se adecuen a las características del recurso.

2.5 Adjudicación de viviendas sociales

La adjudicación de viviendas se puede realizar mediante dos procedimientos:

A. A través del procedimiento de urgencia:

La vivienda de emergencia social constituye un establecimiento residencial de carácter temporal, destinado a acoger a familias, que se encuentran en estado de

necesidad social y/o riesgo de exclusión, facilitando la normalización de su convivencia y su proceso de inserción social.

Las situaciones que contempla para poder acceder a una vivienda de emergencia son las siguientes:

- *Pérdida de su vivienda habitual* como consecuencia de procesos judiciales o extrajudiciales de ejecución hipotecaria, como un desahucio, o por el procedimiento de dación en pago o negocio jurídico similar.
- *Riesgo inminente de pérdida de vivienda* por imposibilidad de hacer frente a las mensualidades de alquiler o hipoteca, y se hayan agotado infructuosamente los procedimientos habituales de negociación de la deuda contraída.
- *Situaciones de hacinamiento, conflictos graves de convivencia, deficientes condiciones de habitabilidad*, otras necesidades de alojamiento alternativo en procesos de incorporación social.
- *Personas víctimas de violencia de género o violencia doméstica o familiar*, residentes en Alcoi, cuya condición se justifique mediante resolución judicial u otro documento que lo acredite.
- *Privación de vivienda por incendio no intencionado, movimientos de terreno, vientos huracanados o inundaciones catastróficas*, que afecten a unidades familiares carentes de medios necesarios, por su precaria situación económica, para solucionar el realojamiento.
- *Declaración de ruina inminente que conlleve el derribo y desalojo inmediato* del inmueble afectado, cuando esté ocupado por unidades familiares cuyos ingresos les impidan realojarse por otros medios.
- *En el caso de personas o familias en situación de riesgo social o especial vulnerabilidad*, encontrándose dentro de un programa específico gestionado por Bienestar social o por entidades sociales sin ánimo de lucro colaboradoras y que presenten una evolución favorable, siempre con informe previo de los servicios sociales municipales.

B. A través de **bolsa municipal de viviendas**

Viviendas sociales municipales destinadas a familias o unidades de convivencia que se encuentren en un estado de necesidad social y/o riesgo de exclusión social, que precisan de un alojamiento para facilitar la normalización de su convivencia y su proceso de inserción social.

Las situaciones que contempla para poder acceder a una vivienda:

- Realojo de familias o unidades de convivencia por ruina inminente del edificio donde tuvieran residencia habitual.
- Relaciones familiares insostenibles por la existencia de malos tratos físicos y/o psíquicos.
- Desahucios judiciales.
- Otros supuestos excepcionales.

2.6 Viviendas municipales de emergencias:

Viviendas municipales utilizadas únicamente en caso de urgente necesidad. Recurso dirigido a familias y unidades de convivencia que requieren de una vivienda de forma urgente, y que no tienen posibilidad de otro recurso.

El tiempo de estancia será de no más de seis meses, aunque en caso de necesidad se podría prorrogar tres meses más.

2.7 Trámites administrativos ligados a la gestión y administración de las viviendas municipales: cobro de recibos de alquiler, gestión de impagos de alquiler y/o de suministros, realización de decretos, atención al público, administración económica para la realización de mejoras en las viviendas municipales, subrogaciones de viviendas, cesiones, etc.

2.8 Estudio de cambios de régimen de alquiler:

Existen tres regímenes de alquiler:

- Precario: por circunstancias eventuales la familia o unidad de convivencia en riesgo de exclusión social no puede asumir el pago de un alquiler y se le cede la vivienda en modo precario, asumiendo únicamente el pago de suministros pertenecientes a su vivienda.
- Mensual: pago de un alquiler mensual con posibilidad de bonificar el mismo, de acuerdo a unos baremos económicos, establecidos y revisados anualmente.
- Anuales: son los regímenes más antiguos actualmente y pagan un alquiler único anualmente.

2.9 Bonificaciones en el alquiler social:

Gestionadas por el administrativo de gestión se realiza siempre cuando una familia o unidad de convivencia es adjudicataria de vivienda municipal, posteriormente son revisadas anualmente, para valorar nuevamente las situaciones económicas de cada una de las familias o unidades de convivencia que opten a este tipo de bonificaciones sociales en el alquiler.

Estas bonificaciones económicas para el pago del alquiler irán en función de la capacidad económica y composición de la unidad familiar, así como de la cuantía de la renta del alquiler.

Cualquier familia o unidad de convivencia puede solicitarlo ante un cambio en su situación personal o familiar, ya sea por pérdida de empleo, finalización de prestación o subsidio, etc.

Para solicitar la bonificación se deberán adjuntar toda la documentación requerida de los seis meses anteriores a la solicitud.

2.9 Mantenimiento y mejora de las viviendas municipales:

Mediante informe técnico realizado previamente por el arquitecto del departamento, se valoran las obras a realizar en la vivienda, ya sean en calidad de mejora o de rehabilitación.

El arquitecto gestiona la coordinación con las empresas contratantes para la realización de las obras.

Habrán viviendas que por su mal estado de conservación, se decide no repararlas. Estas viviendas, mayoritariamente, se ubican en edificios muy antiguos en los que el estado de tuberías, estructura y sistema eléctrico se encuentran muy deteriorados, considerándose muy peligroso vivir allí. Por ello, en muchos casos, las viviendas se tabican evitando así, la ocupación ilegal de las mismas.

Existen otro tipo de viviendas, en las que el estado de la misma no se considera en mal estado, pero se decide su tabicación para evitar su ocupación ilegal, mediante la colocación de una puerta blindada, y así, posteriormente, tenerla a disposición para su reparación.

Las reparaciones o rehabilitación se realizarán siempre en función de la partida económica disponible del departamento, destinadas a estos conceptos.

Será el administrativo de gestión, quien controle, gestione y justifique todas las facturas y gastos que ocasionen las reparaciones y rehabilitaciones.

2.10 Actualización y control del parque público de viviendas en propiedad del Ayuntamiento de Alcoi.

3 Intervención social en las familias y/o unidades de convivencia que determinen el equipo social del departamento de vivienda.

- Coordinación diaria del equipo social del departamento junto con el responsable del mismo.
- Realización de las visitas domiciliarias que se crean oportunas para la realización adecuada en el ejercicio de las funciones básicas del trabajador social.
- Coordinación con el Departamento de Bienestar social.
- Coordinación con los agentes sociales de la ciudad: Cáritas, Cruz roja, y demás recursos que se crean necesarios para realizar las intervenciones y/o derivaciones pertinentes.

4 Coordinación con otros departamentos del Ayuntamiento de Alcoi

- Coordinación con el ÁGORA en materia de empleo.
- Derivaciones al programa "T'acompanyem" para personas en riesgo de exclusión social. Aprendizaje y guía en la utilización de herramientas para la búsqueda de trabajo.
- Coordinación con la Policía Local: desahucios, informe de moradores, y desalojos inmediatos para saber el estado de la vivienda.
- Departamento de recaudación, a través del cual podemos realizar un seguimiento de las deudas contraídas por los inquilinos de las viviendas municipales, ya sean de alquiler como cualquier otro.
- Departamento de patrimonio: gestión de mobiliario urbano.

- Departamento de ITE: realización de la inspección técnica en aquellos edificios propiedad del ayuntamiento.
- Departamento de urbanismo: relacionado en todos aquellos conceptos que puedan verse incorporados en materia de vivienda.
- Departamento de contratación: elaboración de pliegos de proyectos de intervención social comunitaria.
- Secretaria: firma de los contratos de alquiler para las personas adjudicatarias de viviendas municipales.

5 Entitat Valenciana d'Habitatge i Sol

- Realización de decretos de urgencia en la petición de viviendas, para las situaciones que se consideran de urgente necesidad y el ayuntamiento no puede afrontar por no tenencia del recurso.
- Recepción de quejas por parte de inquilinos de viviendas sociales del EVHA: problemas de tuberías, humedades, de obra, etc en los que la entidad tiene la responsabilidad de reparar.
- Facilitar canales de comunicación de las personas inquilinas y/o solicitantes con la entidad.
- Actualización del listado general de personas solicitantes de viviendas sociales.
- Realización de solicitudes de viviendas sociales para facilitar el acceso a una vivienda digna a precios asequibles a aquellos colectivos que requieren mayor protección y que encuentran dificultades para el acceso a una vivienda en condiciones de mercado.
- Coordinación con las personas responsables de esta entidad, para conseguir solucionar problemas surgidos de la convivencia vecinal.
- Comunicación de avisos de ocupaciones ilegales de viviendas.

6 Comunicación directa con los responsables o presidentes de las comunidades de vecinos, en donde se encuentren ubicadas la mayor parte de viviendas municipales.

- Realización de reuniones de vecinos con el objetivo de intentar mediar en los conflictos vecinales más frecuentes: ruidos, molestias a deshoras, la limpieza de la escalera, etc.
- Problemas de impagos en las cuotas de la comunidad de vecinos.
- El ayuntamiento aportará la parte económica proporcional en la realización de obras o reparación en los edificios mayoritariamente, en donde la mayoría de viviendas son municipales.

7 Orientación personalizada de búsqueda de alquiler, para aquellas personas con dificultad de acceso al mercado de alquiler.

8 Coordinación con el Servicio de Mediación e intervención socioeducativa, para la mejora de la convivencia en zonas vulnerables de Alcoi.

9 Protocolo de actuación ante un desahucio y detección de una posible situación de vulnerabilidad.

- Realización de los trámites oportunos para la detección de situaciones de vulnerabilidad o no, ya sean, por impagos de alquiler o de hipoteca.
- 10 Protocolo de actuación ante la ocupación ilegal de viviendas municipales.** (Ver anexo en la memoria).
- 11 Análisis de datos y propuestas de mejora en el servicio.**
- 12 Cualquier otro servicio designado al departamento en función de las circunstancias del momento.**
- 13 Elaboración de posibles proyectos que impliquen nuevas fórmulas habitacionales: CO-HOUSING, housing first, etc.**

4. EQUIPO TÉCNICO DEL DEPARTAMENTO

El departamento de vivienda está compuesto por un equipo multidisciplinar, el cual podemos definir como un conjunto de personas, con diferentes formaciones académicas y experiencias profesionales, que operan en conjunto, durante un tiempo determinado, abocados a resolver un problema complejo, es decir tienen un objetivo común. Cada individuo es consciente de su papel y del papel de los demás, trabajan en conjunto bajo la dirección de un coordinador.

Las ventajas que plantea el trabajar en esta forma de equipos pueden ser:

- La ampliación de perspectiva del trabajo y de análisis, de esta forma se consiguen mejores resultados, ya que la calidad del trabajo se ve incrementada gracias a contar con profesionales de diferentes disciplinas. De hecho, las aportaciones de cada integrante se complementan con las de los demás, pudiendo abordar cualquier proyecto o problema desde una perspectiva integral.
- La toma de decisiones es más fácil: es importante tener en cuenta que, cuando se trata de solucionar un problema o de tomar una decisión importante, disponer de diferentes perspectivas puede facilitar la toma de decisiones, ya que se cuenta con argumentos más completos. Además, estas distintas perspectivas pueden adelantar posibles futuros problemas o escenarios.
- Información más valiosa: Otra gran ventaja de los equipos multidisciplinarios o interdisciplinarios es que en cada interacción se puede generar mucha más información y, lo más importante, información mucho más valiosa de la que cada uno de los miembros podría aportar de manera individual.
- Ahorro de tiempo y energía: Aunque en un primer momento el consumo de tiempo y energía puede ser mayor, ya que hay que establecer lazos y tipos de interacciones, debatir sobre puntos de vista y llegar a acuerdos, lo cierto es que con este tipo de equipos se reducen los tiempos y la energía gastada, entre otras cosas porque se reparten las tareas en función de la disciplina y se pueden prever futuros problemas, a los que se pueden proponer soluciones con mayor antelación.

- Ruptura de las resistencias y criterios preconcebidos

Por último, romper con las resistencias y los criterios preconcebidos, que muchas veces impiden avanzar.

En el departamento de vivienda se trabaja de forma conjunta para acercar al ciudadano todo lo referente en materia de vivienda, gestionando recursos y tramitando las posibles prestaciones económicas del momento.

Los profesionales que conforman el equipo de trabajo del departamento son:

- ❖ Jefe del departamento
- ❖ Personal administrativo de gestión
- ❖ Arquitecto
- ❖ Trabajadora social
- ❖ Educadora social
- ❖ Personal en prácticas formativas de Técnicos en Integración Social.

PERFIL PROFESIONAL DE LA TRABAJADORA SOCIAL

Antes de describir el perfil del trabajador social en el departamento de vivienda del ayuntamiento de Alcoy, es importante enfatizar en los antecedentes que han podido dar lugar a la inclusión de esta figura profesional en este departamento, para entender y por tener una visión globalizada de trabajo social que realiza esta figura dentro del campo de la vivienda.

Es importante tener en cuenta el cambio de paradigma que ha vivido la vivienda a raíz de la crisis económica de 2008. El estallido de la burbuja inmobiliaria es uno de los motivos de la crisis económica y afecta directamente el modelo y los patrones para entender, acceder y proceder en la vivienda. La crisis económica trajo consigo un gran aumento del paro. Como consecuencia de ello las personas en paro dejaron de pagar las cuotas del préstamo hipotecario, o bien la renta de alquiler.

En épocas de crisis afloran necesidades sociales en materia de vivienda que ponen en riesgo el derecho fundamental de toda persona a un nivel de vida digna. Las situaciones de vulnerabilidad que a menudo implican dificultades de acceso y mantenimiento de la vivienda, desahucios, etc., interpelan al conjunto de la sociedad y requieren un acompañamiento y una intervención eficaz de los profesionales del ámbito de la acción social.

Por otra parte, y no menos importante que la realidad social comentada anteriormente, es que la ciudad de Alcoy tiene un gran número de viviendas sociales, unas propiedad del ayuntamiento de Alcoy y otros en propiedad de la Entidad Valenciana de Vivienda y suelo.

La administración recibe anualmente muchas solicitudes de viviendas sociales, tanto de unas como de otras. Gestionar estas solicitudes, realizar el seguimiento de las familias adjudicatarias y priorizar casos de necesidad urgente de vivienda son unos de los motivos por lo que surge la necesidad de implantar la figura del trabajador social en este departamento.

Es desde el trabajo social que se ofrece una mirada técnica y una valoración integral al análisis de las diferentes realidades y situaciones familiares, y no una mirada puramente de gestión y de producción masiva de informes, muchas veces erróneamente llamados sociales. Los trabajadores sociales son expertos en el análisis de la situación de las familias y, de sus necesidades y de la interrelación y la interacción con el medio, y, sobre todo, trabajan para la detección y la prevención de situaciones de riesgo.

Se considera que las personas que trabajen como trabajadores sociales deben tener unas competencias profesionales que le son propias, unas en función de las habilidades y conocimientos de tipo técnico y organizativo que han recibido mediante la formación y otras competencias de carácter más transversal, que son comunes y transferibles a diferentes contextos profesionales, donde las competencias cognitivas y emocionales adquieren un peso específico.

Se entiende por competencias cognitivas las capacidades y aptitudes que la persona debe tener para procesar información y obtener resultados, mientras que las competencias emocionales hacen referencia a las características, actitudes o cualidades particularmente significativas que una persona debe tener para la buena realización de sus actividades y responsabilidades profesionales.

Para este perfil profesional se consideran como capacidades adecuadas las siguientes:

- ✓ Discernir adecuadamente la idoneidad de un recurso o intervención.
- ✓ Ser coherente con la tarea profesional, teniendo en cuenta el proyecto del servicio.
- ✓ Hacer formación continuada en relación a la tarea profesional.
- ✓ Respetar el código deontológico de la profesión.
- ✓ Priorizar y organizarse las tareas a desarrollar.
- ✓ Capacidad para trabajar a nivel individual y grupal.
- ✓ Reflexionar y actuar desde una visión global.
- ✓ Desarrollar la empatía para comprender mejor al otro.
- ✓ Ser objetivo y mantener la distancia profesional adecuada.
- ✓ Ser flexible: dar respuestas inmediatas e intervenir en situaciones imprevistas o nuevas.
- ✓ Saber activar y gestionar las capacidades personales.
- ✓ Mostrarse abierto a la crítica, tener capacidad de autocrítica.
- ✓ Capacidad de negociación, contención y mediación.
- ✓ Tener capacidad de observación y escucha activa.
- ✓ Capacidad de abstracción y análisis.
- ✓ Ser capaz de gestionar adecuadamente las emociones que provoca el propio trabajo.
- ✓ Tener una actitud libre de prejuicios y estereotipos.
- ✓ Capacidad de ser asertivo.
- ✓ Capacidad para gestionar las emociones.

Funciones específicas del servicio:

- Información, orientación y asesoramiento a las personas en relación a los derechos y los recursos municipales y de la Consejería en materia de Vivienda. Información, tramitación y seguimiento de solicitudes de viviendas sociales municipales.
- Información y tramitación de solicitudes de viviendas sociales propiedad del EVHA.
- Coordinación con el EVHA, a fin de mantener una colaboración en las situaciones en las que exista una problemática grave y urgente.
- Establecimiento de madrigueras de comunicación entre las personas adjudicatarias de una vivienda social de la EVHA, y entre la misma entidad.
- Atención directa mediante la entrevista personal, respondiendo a la atención de individuos o grupos que presentan o están en riesgo de presentar, problemas de índole social.
- Información de ayudas económicas en materia de vivienda convocadas por la Consejería de Vivienda:
 - Ayudas al alquiler de vivienda.
 - Ayudas al alquiler para jóvenes.
 - Ayudas de emergencia habitacional.
- Coordinación con el Departamento de Bienestar Social del ayuntamiento de Alcoy para determinar una línea de intervención social y objetivos comunes con relación a un grupo poblacional, comunidad o caso en concreto mediante la aplicación de técnicas y / o recursos.
- Derivar y coordinar con los Servicios Sociales Básicos situaciones en las que se valora que existe otras problemáticas, además de la de vivienda.
- Realización de estudios y diagnósticos sociales de las situaciones de riesgo de exclusión residencial atendidas en el departamento.
- Coordinación y colaboración con los agentes sociales de la ciudad para unificar criterios de intervención en aquellas personas y / o familias que lo necesitan.
- Función de evaluación contrastando los resultados obtenidos en las distintas actuaciones, en relación con los objetivos propuestos, teniendo en cuenta técnicas, medios y tiempos empleados.
- Función preventiva a través de actuaciones sobre las causas que generan problemáticas individuales o colectivas, derivadas de la pérdida de la vivienda o por dificultades en el pago del alquiler o de la hipoteca, por trámites judiciales de desahucios, etc.
- Función de mediación en la que el / la trabajadora social actúa como catalizador, posibilitando la unión de las partes implicadas en el conflicto con el fin de posibilitar con su intervención que sean los propios interesados o comunidades de vecinos que consiguen la resolución del mismo.

PERFIL PROFESIONAL TIS (TÉCNICA EN INTEGRACIÓN SOCIAL)

El departamento de vivienda atiende anualmente un gran número de peticiones ciudadanas, ya sean de índole informativa, solicitando asesoramiento en procesos de desahucios, de problemas vecinales, impagos en el alquiler, o realizando solicitudes de viviendas sociales, etc.

Muchos de estos problemas requieren la intervención de un equipo multidisciplinar, por la complejidad de algunas solicitudes y problemáticas en las que se interviene. El equipo multidisciplinar está formado por un conjunto de personas, con diferentes formaciones académicas y experiencias profesionales, que operan en conjunto, durante un tiempo determinado, abocados a resolver un problema complejo, es decir tienen un objetivo común. Cada individuo es consciente de su papel y del papel de los demás, trabajan en conjunto bajo la dirección de un coordinador.

En el año 2018 se establece una colaboración entre el CIP FP Batoi y el departamento de vivienda del ayuntamiento, con la finalidad de establecer una relación formativa-profesional. Esta relación está basada en ofrecer el departamento de vivienda como lugar profesional para el desarrollo de las prácticas formativas del último año del Grado. Como resultado era la formación profesional de este alumnado a través de las atenciones y trabajo realizado en el departamento y, la aplicación práctica de la formación teórica aprendida hasta el momento en el ciclo formativo.

Entre profesionales del departamento y del CIP FP Batoi, se establecía semanalmente una coordinación para el buen desarrollo de las prácticas formativas.

Para entender mejor la figura profesional del técnico de integración social es fundamental tener claro el concepto de integración social, el cual podemos definir como todo proceso dinámico y multifuncional que posibilita a las personas que se encuentran en un sistema marginal, a participar en el nivel mínimo del bienestar social y vital alcanzado en un determinado país. Es la manera de ayudar a las personas a formar parte de un grupo social. El integrador social o integradora social, como figura profesional dentro de un equipo interdisciplinario, es el que desarrolla acciones para detectar las necesidades y prevenir o mejorar situaciones de personas en riesgo de exclusión social.

La Técnica de Integración Social o técnico (TIS) es un/a profesional que colabora en el desarrollo de habilidades sociales y de autonomía personal en personas que se encuentran en situación de riesgo, interviniendo directamente con las personas, sus familias y los agentes sociales. Se trata de un/a profesional caracterizado por su polivalencia en sus funciones así como por la intervención directa con las personas, actuando desde una perspectiva social.

La finalidad de un integrador social es demostrar el impacto positivo que puede causar dentro de una sociedad, comunidad, núcleo familiar o perspectiva social, el hecho de interaccionar con colectivos en riesgo de exclusión o marginalidad; ofreciendo herramientas, apoyo y oportunidades para potenciar el desarrollo de la misma autonomía y reconocimiento social.

Las funciones que puede realizar:

- Informar a la población de las ayudas y prestaciones que ofrecen los servicios sociales.
- Observar y evaluar contexto y comportamientos de los colectivos que se encuentran en situación de exclusión social.
- Atender e intervenir en las personas o colectivos respondiendo a las necesidades sociales de los individuos vulnerables a la marginalidad y la exclusión social.
- Planificar y llevar a cabo programas de inclusión utilizando la metodología adecuada en función del colectivo.
- Fomentar y garantizar las relaciones de convivencia.
- Promover y garantizar la inclusión dentro de la realidad social proporcionando los recursos disponibles.
- Alcanzar una igualdad social y legitimidad pública.

Para llegar a los fines mencionados, el integrador deberá incidir en los siguientes aspectos, que representan los riesgos que pueden llevar a una situación de marginalidad y / o exclusión social:

- ❖ Economía: Disponer de unos ingresos bajos que dificultan las posibilidades para acceder a la renta.
- ❖ Derecho de ciudadanía: No tener acceso a los derechos ciudadanos. En algunos casos se depende de la relación familiar para acceder a los derechos de ciudadanía.
- ❖ Minorías étnicas: Pertener a un colectivo étnico estigmatizado.
- ❖ Formación: Tener un bajo nivel formativo, no tener acceso y posibilidad para competir dentro del mercado laboral.
- ❖ Ámbito laboral: Baja calificación de las ofertas de trabajo en mercados no regulados, condiciones laborales precarias, trayectorias laborales intermitentes, tener una edad no preferente para el mercado laboral, desigualdades salariales.
- ❖ Familiares: Responsabilidad desigual en el cuidado de personas dependientes. Dificultades para acceder a las ayudas sociales. Pertener a un modelo de familia diferente del hegemónico. Realizar trabajos poco valoradas.
- ❖ Vivienda: Dificultades para obtener y mantener una vivienda digna, vivir en barrios marginales -guetos- o zonas degradadas.
- ❖ Salud: Dificultades de acceso a los recursos y en la comunicación con los servicios sanitarios.
- ❖ Ocio y sociedad: No disfrutar de la posibilidad para acceder a espacios de ocio y relaciones sociales. Los colectivos estigmatizados pueden tener dificultades a la hora de relacionarse en la activación de los recursos personales que faciliten la integración social.

Las competencias profesionales:

1. Elaborar proyectos de integración social aplicando la normativa legal vigente e incorporando la perspectiva de género.

2. Dirigir la implementación de proyectos de integración social coordinando las actuaciones necesarias para llevarlas a cabo y supervisando la realización de las actividades con criterios de calidad.
3. Realizar actuaciones administrativas asociadas al desarrollo del proyecto, aplicando las tecnologías de la información y la comunicación para gestionar la documentación generada.
4. Programar actividades de integración social aplicando los recursos y estrategias metodológicas más adecuadas.
5. Diseñar e implementar actuaciones para prevenir la violencia doméstica, evaluando el desarrollo de las mismas.
6. Diseñar actividades de atención a las necesidades físicas y psicosociales en función de las características de los usuarios y del contexto, controlando y evaluando el desarrollo de las mismas.
7. Organizar las actividades de apoyo a la gestión doméstica en función de las características de la unidad de convivencia, controlando y evaluando el desarrollo de las mismas.
8. Organizar e implementar actividades de apoyo psicosocial mostrando una actitud respetuosa con la intimidad de las personas y evaluando el desarrollo de las mismas.
9. Organizar e implementar actividades de entrenamiento en habilidades de autonomía personal y social, evaluando los resultados conseguidos.
10. Organizar e implementar programas de inserción laboral y ocupacional, evaluando el desarrollo de los mismos y su ajuste al itinerario prefijado.
11. Entrenar en habilidades de comunicación haciendo uso de sistemas alternativos o aumentativos y motivando a las personas usuarias en la utilización de los mismos.
12. Realizar tareas de mediación entre personas y grupos aplicando técnicas participativas y de gestión de conflictos de forma eficiente.
13. Mantener relaciones fluidas con los usuarios y sus familias, miembros del grupo de trabajo y otros profesionales, mostrando habilidades sociales y aportando soluciones a los conflictos que surjan.
14. Adaptarse a las nuevas situaciones laborales, manteniendo actualizados los conocimientos científicos, técnicos y tecnológicos relativos a su entorno profesional, gestionando su formación y los recursos existentes en el aprendizaje a lo largo de la vida y utilizando las tecnologías de la información y la comunicación.
15. Resolver situaciones, problemas o contingencias con iniciativa y autonomía en el ámbito de su competencia, con creatividad, innovación y espíritu de mejora en el trabajo personal y en el de los miembros del equipo.
16. Organizar y coordinar equipos de trabajo, supervisando el desarrollo del mismo, con responsabilidad, manteniendo relaciones fluidas y asumiendo el liderazgo, así como, aportando soluciones a los conflictos grupales que se presentan.
17. Comunicarse con sus iguales, superiores, clientes y personas bajo su responsabilidad utilizando vías eficaces de comunicación, transmitiendo la información o conocimientos adecuados, y respetando la autonomía y competencia de las personas que intervienen en el ámbito de su trabajo.

18. Generar entornos seguros en el desarrollo de su trabajo y el de su equipo, supervisando y aplicando los procedimientos de prevención de riesgos laborales y ambientales de acuerdo con lo establecido por la normativa y los objetivos de la empresa.
19. Supervisar y aplicar procedimientos de gestión de calidad, de accesibilidad universal y de diseño para todos, en las actividades profesionales incluidas en los procesos de producción o prestación de servicios.
20. Realizar la gestión básica para la creación y funcionamiento de una pequeña empresa y tener iniciativa en su actividad profesional con sentido de la responsabilidad social.
21. Ejercer sus derechos y cumplir con las obligaciones derivadas de su actividad profesional, de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, participando activamente en la vida económica, social y cultural.

PERFIL EDUCADOR/A SOCIAL

Las funciones de toda persona profesional están sometidas a la propia evolución de la sociedad, en la que ejerce su actividad, así como la constante demanda de nuevas prestaciones. Por tanto, la figura del educador social se entiende como alguien de válida aplicación a cualquier realidad socio- comunitaria, apareciendo tanto en ámbitos “normalizados” como excluidos, ayudando a los sujetos de la intervención a desarrollarse de forma sana e independiente, modificando determinadas situaciones de índole social y personal, a través de estrategias educativas, y desempeñando una función social de forma que se establezca la atención ante las distintas necesidades, priorizando, sobretudo, en sus procesos de intervención, perspectivas pedagógicas.

Centrándonos en el Departamento de Vivienda, la figura del educador social realiza diversas funciones. En primer lugar, para que se cumpla todo procedimiento de intervención social, es necesario un trabajo en red, así como la coordinación y colaboración con el resto de personas profesionales del equipo social del departamento (trabajadoras sociales), y con los diferentes servicios con los que se interviene (Servicios Sociales, servicios de orientación laboral y formativa, como son NovaTerra y T’Acompanyem; Càrites, Cruz Roja, etc.).

En segundo lugar, es necesaria la realización de un acompañamiento integral, e individualizado con cada una de las personas usuarias, así como una cohesión social entre los distintos miembros que conforman las unidades de convivencia, mejorando así los vínculos entre los mismos, tanto al inicio de la intervención como durante su proceso hasta el final, tratando de establecer un entorno de confianza que permita a las personas usuarias tener un profesional de referencia al que poder acudir ante cualquier situación o circunstancia. Los acompañamientos más habituales se realizan a nivel laboral, derivando a la persona a los diferentes servicios de inclusión laboral, con el objetivo de que la persona en edad legal de trabajar obtenga un empleo estable que le permita conseguir unos ingresos mínimos y con ello desarrollar su propia autonomía; orientación formativa, ofreciendo información y derivando a distintos servicios, para la realización de cursos o ciclos formativos destinados a jóvenes que no quieren trabajar; una supervisión, ayuda y acompañamiento en la gestión económica, para aquellas unidades familiares que no realizan un uso adecuado de sus ingresos económicos; así

como un seguimiento en la convivencia familiar, de forma que se establezca una cohesión de los vínculos y se estrechen las relaciones entre sus miembros.

Otra de las actividades que se realizan es la visita domiciliar a la vivienda adjudicada, de forma que permita establecer un seguimiento del estado de la vivienda, y garantizar el cumplimiento de los objetivos y requisitos establecidos previamente. El seguimiento habitual consiste en la supervisión de las tareas domésticas, el mantenimiento y la higiene en el hogar, la supervisión de animales domésticos, en caso de haberlos, control de los alimentos, y el establecimiento de una buena convivencia vecinal, así como la programación de actividades participativas y de implicación de las unidades familiares en el buen uso de las viviendas municipales, espacios comunes y fomentar una convivencia respetuosa. Dicho seguimiento se realizará de forma ajustada en el tiempo y en la intensidad, en función de las necesidades y de la respuesta obtenida por parte de la unidad de convivencia.

Además, es necesario aplicar técnicas participativas y de gestión de conflictos de forma eficiente ante las posibles situaciones de conflictos vecinales y socio-comunitarios que pudieran surgir, promoviendo así la solidaridad y el respeto; y diseñar actividades de sensibilización sobre el derecho subjetivo a la vivienda y de concienciación del valor de la misma como recurso público.

PERFIL ADMINISTRATIVO/A DE GESTIÓN

El Departamento de Vivienda formaba parte del Departamento de Patrimonio y Vivienda. El personal de este Departamento era exclusivamente administrativo, recurriendo a los Servicios Sociales a la hora de hacer el seguimiento de los usuarios, así como de la emisión de los informes que fueran necesarios.

Con la ampliación del personal y posterior creación del Departamento de Vivienda, se dotó al mismo de Trabajadora/s Social/es y Educadora, lo que ha logrado que el seguimiento de las familias usuarias de las viviendas sociales del Ayuntamiento de Alcoy, así como de los solicitantes, sea más ágil, personal y efectivo.

Además, el Departamento solicita informes a la Unidad Técnica de Patrimonio y Urbanismo, para lo referente a valoraciones de reparaciones, precios de alquiler de las viviendas, conformidad de obras ejecutadas, etc.

Centrándonos exclusivamente en las funciones del Administrativo de Gestión, podríamos enumerar las siguientes:

- Tramitación de las solicitudes recibidas.
- Gestión de los expedientes de otorgamiento y recuperación de las viviendas municipales.
- Creación de las remesas de alquiler (mensuales y anuales).
- Pago de los gastos de comunidad de las viviendas no ocupadas.
- Solicitar informes y, en su caso, contratación de las obras para el mantenimiento de las viviendas.

- Anualmente, solicitar la documentación necesaria, para la tramitación de la reducción del importe del alquiler. de aquellos inquilinos con derecho a ello, por su situación económica y personal.
- Seguimiento de los recibos pendientes de pago.
- Comunicación con el EVha.
- Gestionar las diferentes partidas presupuestarias, así como mantener informados de su situación al Técnico de Administración General y a la Concejala Delegada del Departamento, para su conocimiento y posibles ajustes de cara a ejercicios posteriores.
- Realizar las diferentes fases contables para el pago de facturas por las obras realizadas y otros conceptos.

- Gestión de los fondos de caja fija.
- Envío del correo generado en el Departamento.
- Archivo de expedientes y mantenimiento del mismo.
- Trámites con Iberdrola y Aqualia.
- Atención telefónica y personal.

5. USUARIOS DE VIVIENDA MUNICIPAL, PERFILES Y TIPOS DE CONTRATO ALQUILER: PRECARIO/MENSUAL/ANUAL

La vivienda es un bien imprescindible con el que se cumplen un conjunto de necesidades sociales, a través de las cuales se plasman y desarrollan los procesos de integración y normalización en el seno de cada sociedad, posibilitando la satisfacción de unas determinadas exigencias humanas y el desarrollo de la persona, familia o unidad de convivencia. Es por ello, que los poderes públicos valencianos deben adoptar las medidas adecuadas para garantizar el acceso, uso y disfrute de una vivienda digna por parte de las unidades familiares y las personas, en función de las necesidades y de sus características socioeconómicas y culturales. De acuerdo con el marco legislativo, el derecho a una vivienda digna y adecuada está reconocido en el artículo 25 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos de 1948 y en la Carta Social Europea de 1961. En España, el derecho a la vivienda se establece en el artículo 47 de la Constitución Española.

Las Cortes Valencianas expresan su voluntad de que la vivienda digna sea considerada, no como un mero principio rector de las políticas públicas, sino como un verdadero “derecho fundamental”.

La forma de los hogares ha sufrido importantes cambios en los últimos años, por lo que, actualmente la heterogeneidad constituye su característica más destacable. Se ha producido una disminución generalizada del tamaño de la familia, así como un crecimiento del número de hogares individuales, incidiendo ambos factores sobre la demanda en dos aspectos: el aumento del número de viviendas demandadas y su dimensión de menor tamaño. Dicha demanda procede, fundamentalmente, de jóvenes en edad de emancipación, familias con escasos recursos económicos, inmigrantes, hogares con familias monoparentales, y personas jubiladas de tercera edad.

La notable subida de precios ha provocado que las dificultades de acceso a la vivienda que ya tenían algunos grupos sociales se multipliquen, e impide a un gran número de ciudadanos acceder a la misma y hacer efectivo su derecho constitucional a una vivienda digna.

Es por eso que el Ayuntamiento de Alcoy, posee unas determinadas viviendas municipales destinadas a aquellas personas o familias con dificultades de acceso a la misma, con la finalidad de superar los retos residenciales actuales en los colectivos más vulnerables, promoviendo de esta forma, la inclusión residencial y mejorar la calidad de vida y la autonomía de las personas.

Para poder acceder a dichas viviendas municipales, se realiza un programa de Bolsa de Vivienda, mencionado anteriormente, y, siguiendo unos criterios de baremación, se adjudica a personas, familias o unidades de convivencia.

Toda persona será titular del derecho a acceder a una vivienda municipal en condiciones de igualdad, dignidad y privacidad. Aquellas que consigan ser adjudicatarias de la misma, deberán intervenir en los órganos de participación existentes, participar en la elaboración de los procesos de intervención social que les afecten y en la toma de decisiones relativas a ellos de forma que se establezca un proceso de mejora, autonomía personal e inclusión social; intervenir en los órganos de participación existentes, así como la realización de sugerencias y reclamaciones en su caso.

Además, deberán adoptar una conducta basada en el respeto tanto a las personas profesionales como al resto de las personas usuarias; asumir y cumplir la responsabilidad que le corresponde en su proceso de intervención social, especialmente cuando implique a personas con menores a su cargo.

Atención e intervención de las personas usuarias de vivienda municipal.

Las personas usuarias de vivienda municipal poseen un perfil diferencial, con características similares, siendo la principal necesidad la obtención de una vivienda municipal, por la situación de vulnerabilidad socio-económica que presentan, y como consecuencia, la dificultad generada para poder acceder a la misma por sus propios medios. Es por eso que, una vez adquirida la vivienda, las personas usuarias deben someterse a un seguimiento y a una atención por parte del equipo social y administrativo del Departamento, basada principalmente en una atención integrada e individualizada, de forma que se puedan observar los progresos, el cumplimiento de los objetivos planteados, o en caso contrario, para tratar de que se lleven a cabo.

El Departamento de Vivienda del Ayuntamiento de Alcoy, atiende a un total de 96 unidades familiares o de convivencia, diferenciadas en función del régimen de alquiler, de forma que se atienda de forma personal e integral de acuerdo a las necesidades de la persona, familia o unidad de convivencia. Por tanto, se diferencia entre:

- **Usuarios en régimen precario de alquiler:** Estas personas disponen de unos ingresos económicos muy bajos, por tanto, se entiende que, todo el dinero que perciban lo van a invertir en aquellos servicios que les permitan subsistir, como son los bienes de primera necesidad, estas personas no pagan cuota de

alquiler, y únicamente contribuyen en los gastos de suministros (agua, luz, comunidad, si procede, y basura)

- **Usuarios en régimen anual de alquiler:** Este grupo se caracteriza principalmente por aquellas personas mayores, que perciben un ingreso regular basado en pensiones principalmente, de tipo intermedio o bajo, por lo que pagan un alquiler, aunque siendo éste bastante reducido.
- **Usuarios en régimen mensual de alquiler:** Aquí encontramos a aquellas personas, familias o unidades de convivencia con unos ingresos estables que pueden pagar un alquiler más elevado, en comparación con los dos grupos anteriores. Son, además, los usuarios que más abundan en el Departamento.
- **Usuarios de vivienda de emergencia:** Las viviendas de emergencia se proporcionan como un recurso temporal, ante situaciones de extrema e inmediata necesidad y urgencia, proporcionadas por un tiempo aproximado de 6 meses. Durante este tiempo, se pretende que las personas, familias o unidades de convivencia que residan en estas viviendas, consigan, con la ayuda conjunta de otros servicios, emanciparse y conseguir una vivienda estable en la que poder residir.

Hay que tener en cuenta que la adjudicación de una vivienda municipal se cede como un recurso temporal, ya que lo que se pretende y se espera es que la unidad de convivencia o familiar, pueda, después del tiempo establecido (dos años, prorrogables a uno más), haya podido adquirir los suficientes medios personales, sociales y económicos que les permitan el acceso a la independencia necesaria para abandonar dicha vivienda municipal y así, dejar de depender de un organismo público, como es en este caso, el Ayuntamiento de Alcoy.

Durante el tiempo mencionado en el que la unidad de convivencia se encuentra en la vivienda municipal, las personas profesionales del Departamento de Vivienda llevarán a cabo una atención y un seguimiento con cada una de las personas usuarias.

Para ello, lo que se realiza, en primer lugar, es un Plan Personalizado de Intervención. Se trata de un instrumento básico que desde el centro se propone y se utiliza para recoger las informaciones, valoraciones, objetivos, propuestas de intervención, apoyos y recomendaciones, para que la persona adquiera el mayor grado de autogestión sobre su vida cotidiana a lo largo del proceso de atención; y que, a su vez, requiere de la participación de cada uno de los miembros de la unidad, para mejorar su calidad de vida y hacer que este proyecto pueda funcionar adecuadamente. Dentro del Plan Personalizado de Intervención, se exponen las áreas a trabajar con cada uno de los miembros de la unidad convivencial. Estas áreas suelen corresponderse con:

- Limpieza y mantenimiento del hogar, así como respetar las normas de convivencia y utilizar adecuadamente el inmueble, cuidando tanto la vivienda como los espacios comunes en debidas condiciones de uso y conservación.
- Búsqueda activa a nivel formativo y laboral, para todas las personas en edad legal de trabajar, que se encuentren en situación de desempleo.

- Colaboración con otros servicios y recursos a los que se derive desde el Departamento de Vivienda o desde el Área de Bienestar de Servicios Sociales.
- Seguimiento de las personas menores de edad, en caso que las haya; haciendo una comprobación continua de la escolarización de los menores y de su asistencia, de forma que se evite un posible absentismo escolar; así como protegerlas y atenderlas ante posibles situaciones de riesgo y detectar y actuar ante situaciones de desprotección.
- Salud (física, emocional, funcional y cognitiva), así como la realización y comprobación de un seguimiento médico, en caso de que existan personas mayores o personas con enfermedades.
- Permitir la realización de visitas domiciliarias de las personas profesionales del departamento, de esta forma, se puede contrastar y comprobar si los miembros de la unidad familiar o convivencial están cumpliendo con los objetivos propuestos previamente en dicho Plan.

El equipo social del Departamento de Vivienda hará entrega del mismo, informando a las personas usuarias de su funcionamiento, objetivos y de su respectivo cumplimiento como requisito fundamental, entre otros, de la adjudicación de la vivienda; de cuya copia dispondrán por escrito y en formato accesible.

En segundo lugar, se realiza un seguimiento temporal de los usuarios de vivienda, bien mediante contacto telefónico, como personándose en el Departamento en caso de problemas personales o para la realización de trámites y reparaciones; y realizando visitas domiciliarias a las viviendas adjudicadas.

Las visitas domiciliarias se realizarán con cierta periodicidad por parte del equipo social del Departamento, atendiendo a las necesidades de cada una de las unidades familiares o de convivencia, realizándose, por tanto, de forma más seguida o diferenciada en el tiempo en función de dichas necesidades.

El objetivo de estas visitas es asegurar un mantenimiento de las tareas del hogar, la limpieza, así como de la infraestructura y sus respectivos elementos. Además, se plantean los posibles conflictos que puedan surgir en la convivencia, tanto intrafamiliar como vecinal, proporcionándoles una serie de pautas que permitan mejorar la cohesión en las relaciones y una mejor convivencia en todos los ámbitos.

En tercer lugar, y en concordancia con otros servicios, atendiendo a la finalidad principal a la hora de la adjudicación de vivienda, es decir, que la familia consiga una independencia, autonomía y emancipación propia, el equipo social ayudará a todas aquellas personas que se encuentren desempleadas en edad legal de trabajar, para que encuentren un empleo o realicen una búsqueda activa. Para ello, se les deriva a los servicios específicos en la materia, manteniendo un contacto con las personas profesionales de dichas entidades para asegurar el cumplimiento de las obligaciones de los usuarios.

El mal o nulo mantenimiento que el inquilino o la inquilina le da a su vivienda es otra fuente de conflictos que afecta a la convivencia vecinal. Nos referimos a situaciones como el no mantener la vivienda en un estado óptimo que al final termina afectando a terceras personas. Además, también se observan crispaciones vecinales, sobre todo en lo referente al

pago de la comunidad. Es por ello que, el equipo social del Departamento de vivienda, también atiende a aquellas comunidades de vecinos en las que conviven sus inquilinos municipales, de forma que se aborden las situaciones de conflicto y se propongan soluciones, con la finalidad de mantener una comunidad vecinal civilizada, en la que todos actúen con responsabilidad frente a la misma, desde el respeto.

En resumen, lo que se pretende es una satisfacción de la persona sobre su vivienda y el ambiente vecinal, así como del entorno en el que vive, durante la temporalidad por la que se le adjudica dicha vivienda, y lograr además, una emancipación que les permita obtener una vivienda propia en la que poder realizar sus vidas de forma independiente, con los apoyos económicos suficientes y con todas las libertades.

6. PERFILES Y ESTADÍSTICAS SOBRE PERSONAS DEMANDANTES DE VIVIENDA MUNICIPAL

Las personas que acuden al Departamento de Vivienda de Alcoy suelen encontrarse en Riesgo de Exclusión o Exclusión Social.

El concepto de exclusión social es entendido como la ruptura de la persona con los lazos sociales por la falta de recursos. Este concepto, hace referencia a los sectores desfavorecidos y afectados por los problemas sociales como el desempleo, la falta de vivienda, cambios en la estructura familiar, situaciones de drogodependencia, etc. Por todo ello, las políticas de bienestar social intentan dar respuesta a las necesidades de cada persona dando recursos para la inserción en la sociedad y el desarrollo humano.

El Departamento de Vivienda de Alcoy intenta por medio del recurso de viviendas sociales y el acompañamiento del equipo profesional evitar que la persona y/o unidad de convivencia caiga en la exclusión social nombrada anteriormente puesto que, la vivienda es una de las áreas más fundamentales para el desarrollo humano y es que a partir de ella, se pueden trabajar todos los demás aspectos para la inserción social.

El derecho al alojamiento es reconocido en importantes documentos internacionales como:

- La Declaración Universal de los Derechos Humanos. Art.25 *“Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, viudez, vejez u otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad”*
- Convención Internacional sobre los Derechos Económicos, Sociales y Culturales. Art.11.1. *“Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento”.*

- Convención sobre los Derechos de la Infancia. Art. 27. 3. *“Los Estados Partes, de acuerdo con las condiciones nacionales y con arreglo a sus medios, adoptarán medidas apropiadas para ayudar a los padres y a otras personas responsables por el niño a dar efectividad a este derecho y, en caso necesario, proporcionarán asistencia material y programas de apoyo, particularmente con respecto a la nutrición, el vestuario y la vivienda”.*
- Conferencia Hábitat de las Naciones Unidas (Estambul, 1996).
- Constitución Española. Art.47. *“Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos”.*
- Carta de Derechos Fundamentales de la Unión Europea (Niza 2000) Art.34.3. *“Con el fin de combatir la exclusión social y la pobreza, la Unión reconoce y respeta el derecho a una ayuda social y a una ayuda de vivienda para garantizar una existencia digna a todos aquellos que no dispongan de recursos suficientes, según las modalidades establecidas por el Derecho comunitario y las legislaciones y prácticas nacionales”.*

Por todo ello, el Departamento de Vivienda de Alcoy cuenta con viviendas sociales distribuidas por todo el municipio para facilitar el derecho de acceso, uso y disfrute de una vivienda adecuada a las necesidades de cada unidad familiar. Estas viviendas están destinadas a la integración social atendiendo las necesidades de alojamiento y, por otro lado, el seguimiento, orientación y apoyo por parte del equipo profesional para la inserción social de cada persona.

Uno de los recursos que dispone el Departamento de Vivienda de Alcoy, es la atención a cada persona con algún tipo de necesidad en cuestión de vivienda. Para ello, se les realiza una primera entrevista y, a partir de ahí, una orientación a los recursos que mejor se adapten a la situación.

Para mejorar los recursos y adaptarlos a la población según el tiempo y las características/necesidades que muestran cada persona tras las entrevistas, se realiza un seguimiento y una valoración del perfil por medio de la distribución en diferentes áreas como son:

1. El Sexo
2. La Edad
3. Unidad de convivencia
4. Víctima violencia de género
5. Familia monoparental
6. Pensión no contributiva
7. Pensión contributiva
8. Ayuda social
9. Renta Valenciana Inclusión (RVI)
10. Economía sumergida
11. Contratados

- 12. Debajo del IPREM
- 13. Discapacidad
- 14. Régimen de vivienda

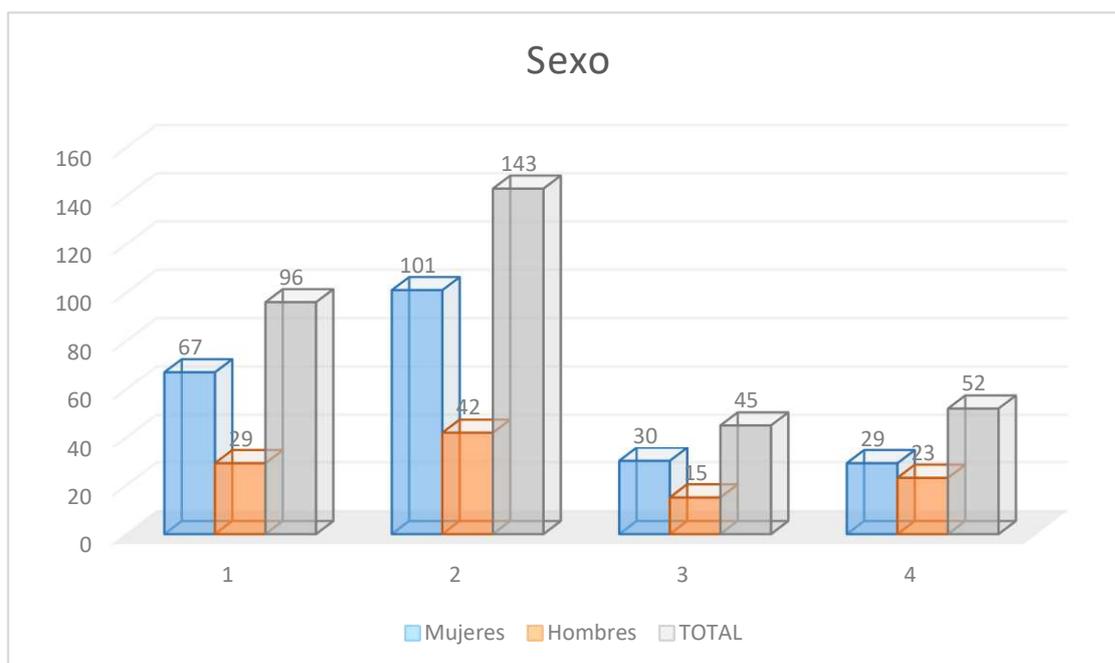
Tras recabar todos los datos necesarios se analizan y se realiza un informe de estadísticas para comprobar el perfil de mayor vulnerabilidad actual e ir adaptando los diferentes recursos con los que cuenta el Departamento.

En la Tabla que mostramos a continuación, se recaba toda la información aportada desde el año 2017 hasta el año 2020 (meses Enero-Febrero) donde podremos observar el número de atenciones realizadas, el número de personas en las distintas áreas y los porcentajes. Seguidamente realizaremos un análisis del tipo de necesidades de cada momento y el tipo de perfil.

Seguidamente, vamos a analizar por medio de la tabla y los gráficos que se presentan a continuación el tipo de perfil según el momento de las atenciones realizadas.

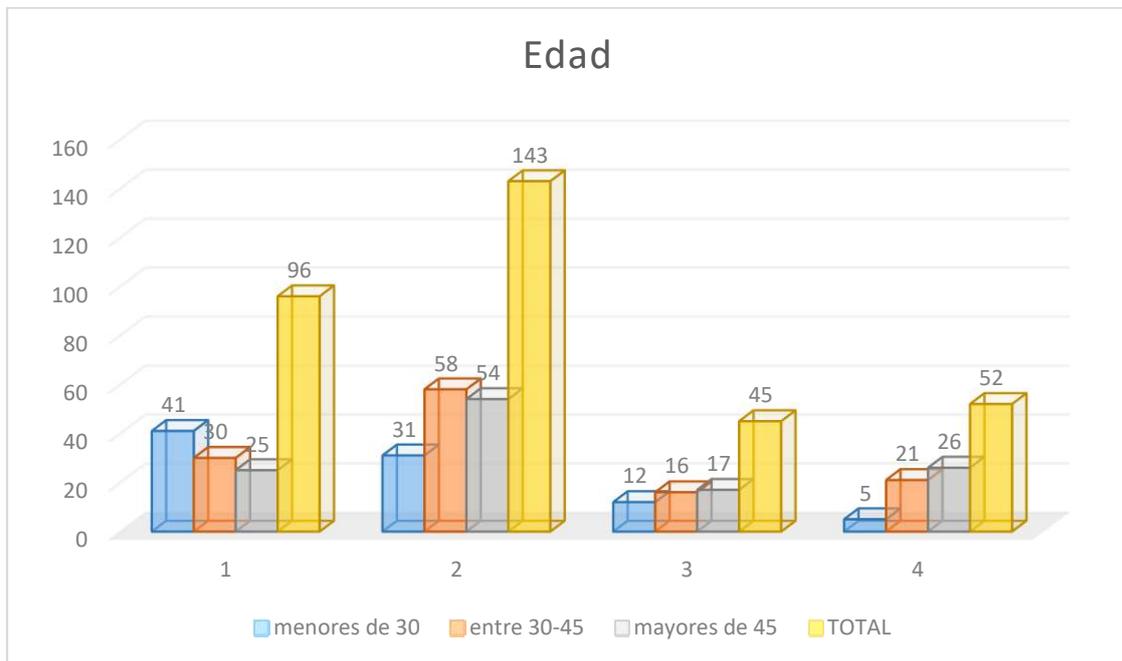
NÚMERO EN GRÁFICOS	DESCRIPCIÓN
1	Atenciones realizadas en el año 2017-2018 (Total 96 atenciones)
2	Atenciones realizadas en el año 2019 Enero-October (Total 143 atenciones)
3	Atenciones realizadas en el año 2019 Noviembre-Diciembre (Total 45 atenciones)
4	Atenciones realizadas en el año 2020 Enero-Febrero(Total 52 atenciones)

Tabla 1: Sexo



Como se puede observar el mayor número de solicitudes para viviendas municipales son por medio de las mujeres. Esto puede deberse a los estereotipos que se siguen teniendo sobre solicitar ayudas sociales que hacen que los hombres no deseen acudir o incluso en otros casos para poder empoderar a la mujer. Sin embargo, conforme va pasando el tiempo se puede apreciar el crecimiento de demanda por medio de los hombres, aunque la mayoritaria sigue siendo por medio de las mujeres.

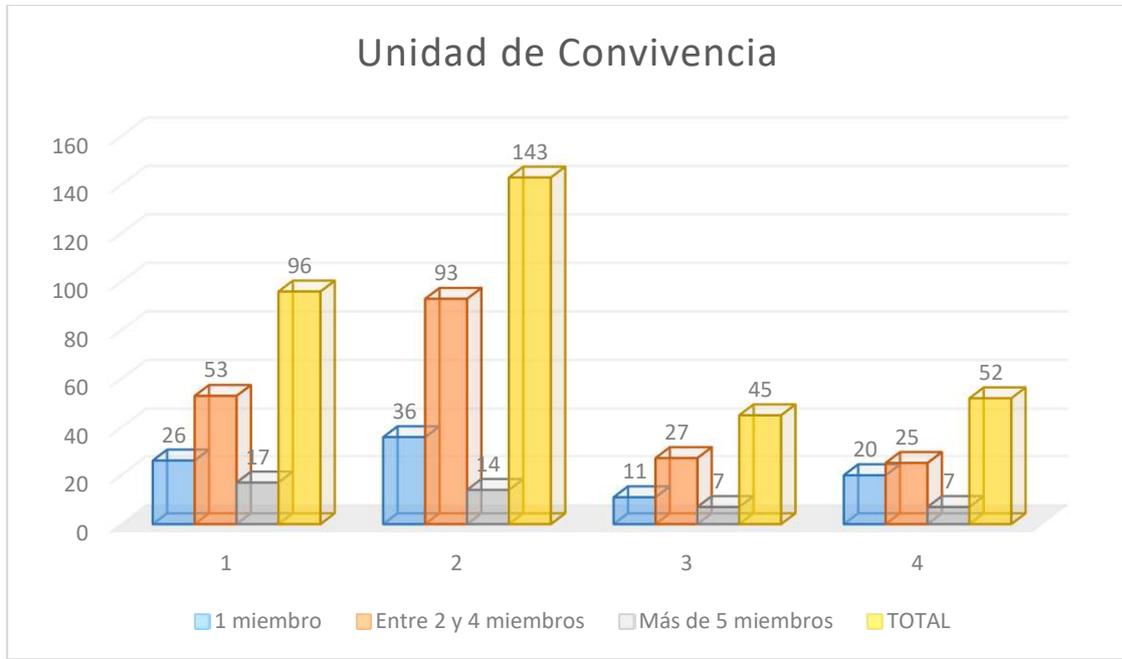
Tabla 2: Edad



Como podemos observar el mayor número de demandantes de viviendas municipales en el año 2017-2018 son personas menores de 30 años. Esto puede deberse al retraso de la emancipación juvenil y la dificultad que existe en el acceso de vivienda para los jóvenes que hace que necesiten de apoyos para poder lograrlo. Sin embargo, conforme van transcurriendo los años vemos un aumento de demanda en personas entre 30-45 años siendo mayoritario en el año 2019 (Enero-October) que según los datos recabados es ocasionado por el aumento del precio en el mercado privado. Por otro lado, a partir del año 2019 (Noviembre-Diciembre) y el año 2020 (Enero-Febrero) se puede analizar un cambio en aumento de demandantes mayores de 45 años.

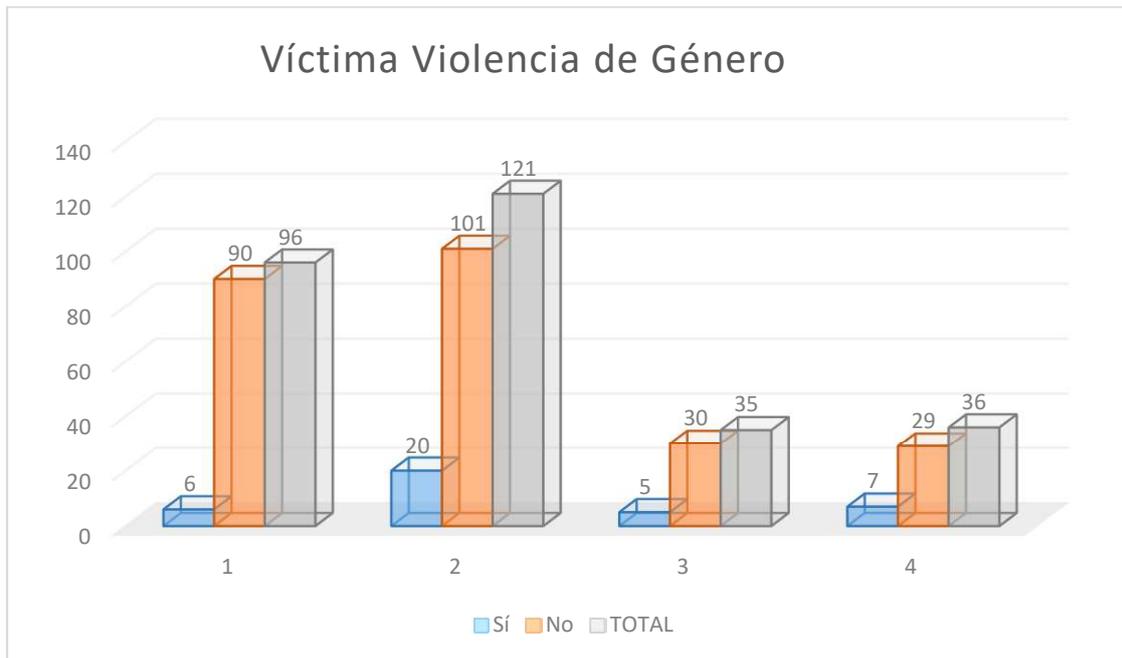
Según las entrevistas realizadas esto puede corresponder a la dificultad de encontrar trabajo a esa edad y por consiguiente poder pagar un alquiler.

Tabla 3: Unidad de convivencia



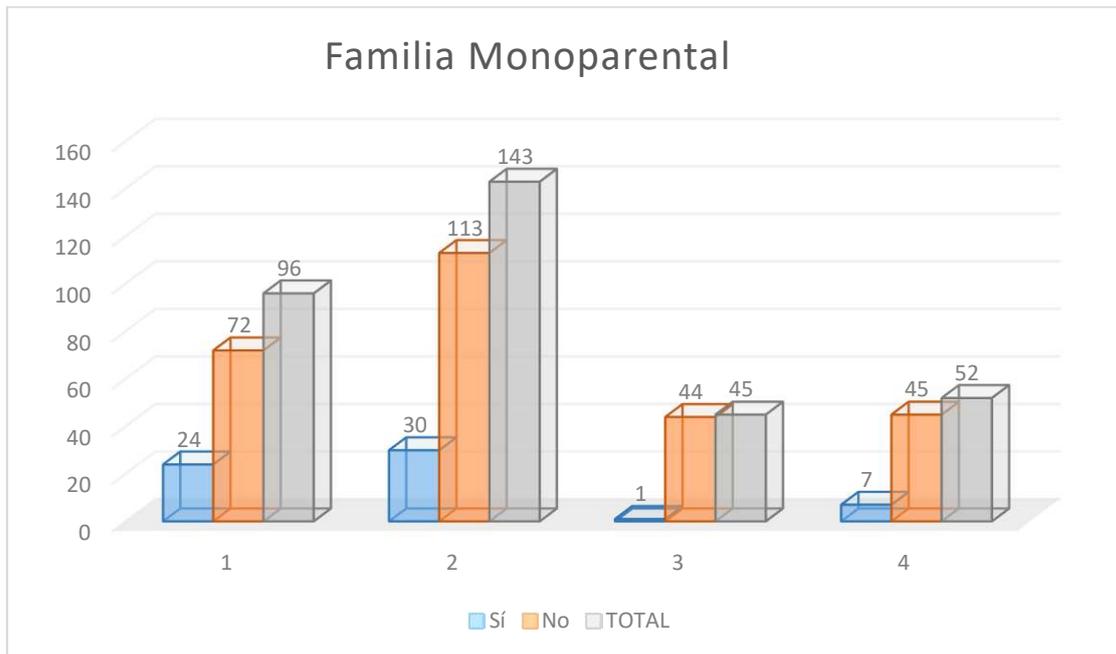
Como podemos apreciar en la tabla, las solicitudes de vivienda municipal suelen ser en familias entre 2 y 4 miembros. Por ello, se realizó Bolsas de Vivienda para más de una persona según la necesidad observada. Por otro lado, conforme va transcurriendo el tiempo aumenta el número de solicitudes de personas de 1 miembro en necesidad de recursos de vivienda y bajar las solicitudes de más personas, lo que nos hace analizar y replantearnos opciones para modificar recursos a las necesidades actuales.

Tabla 4: Víctima violencia de Género



Según las entrevistas realizadas, un gran número de mujeres admiten haber sufrido algún tipo de violencia en la pareja sin embargo, en la gráfica no se considera un número extenso puesto que solo esas mujeres realizaron algún tipo de denuncia. Por tanto, aunque no se observe un número significativo en la tabla de mujeres que solicitan vivienda municipal y que hayan sufrido violencia de género sí que es cierto que según las entrevistas realizadas existe mucho miedo en denunciar los malos tratos por muchas mujeres.

Tabla 5: Familia monoparental



Según los gráficos las atenciones realizadas y solicitudes de vivienda municipal son en pocos casos familias monoparentales. Desde el año 2017-2018 al 2019 se observa un pequeño crecimiento pero que no es crucial ya que, el número de atenciones realizadas en el 2019 es mucho mayor al de los años 2017-2018. Seguidamente vemos una bajada importante a finales del año 2019 y 2020.

INGRESOS PERCIBIDOS

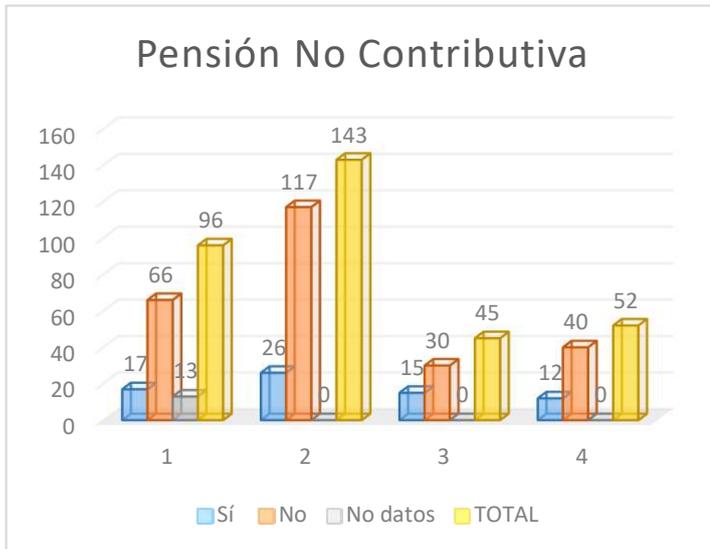


Tabla 6: Pensión no Contributiva

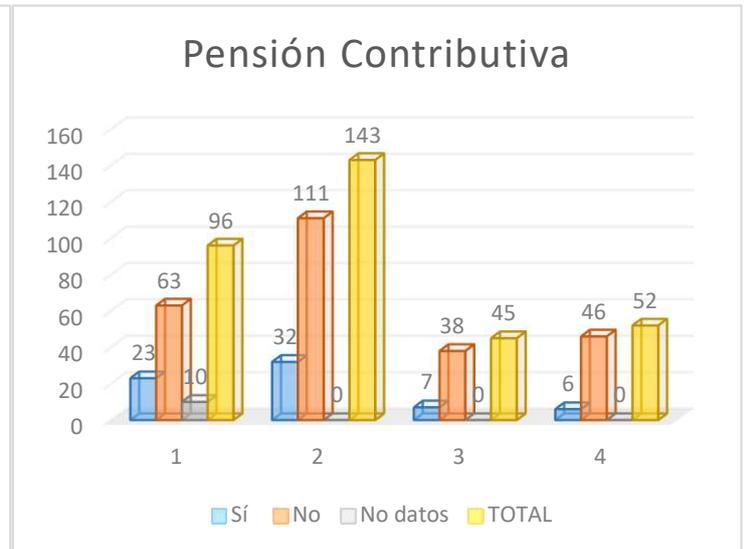


Tabla 7: Pensión Contributiva

Según las tablas 6 y 7 las atenciones realizadas y solicitudes de vivienda municipal, pocos casos perciben una Pensión Contributiva y una Pensión no Contributiva. Desde el año 2017-2018 al 2019 se observa un pequeño crecimiento pero que no es crucial puesto que, el número de atenciones realizadas en el 2019 es mucho mayor al de los años 2017-2018. Seguidamente vemos una bajada importante a finales del año 2019 y 2020.

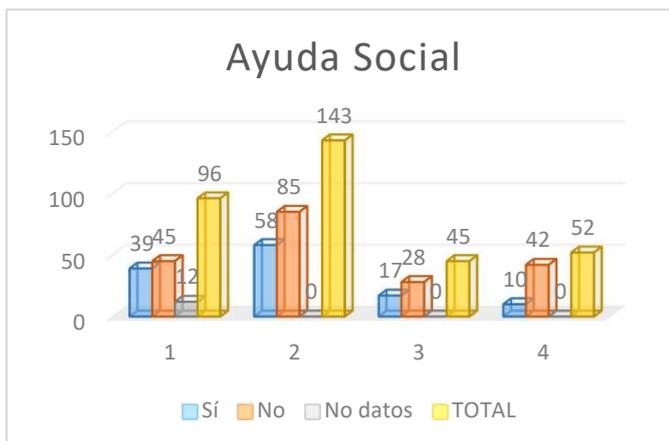


Tabla 8: Ayuda Social

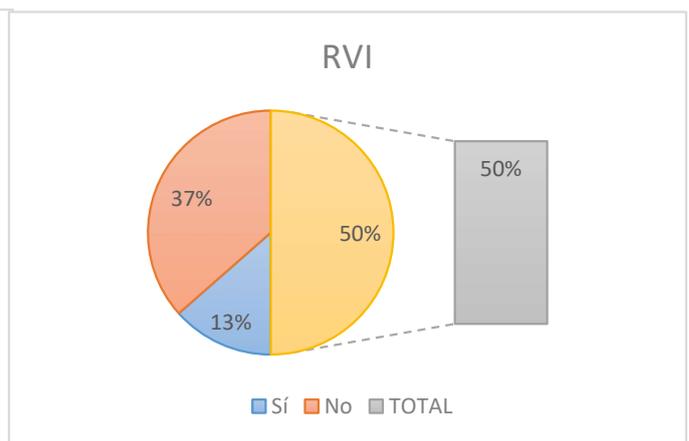
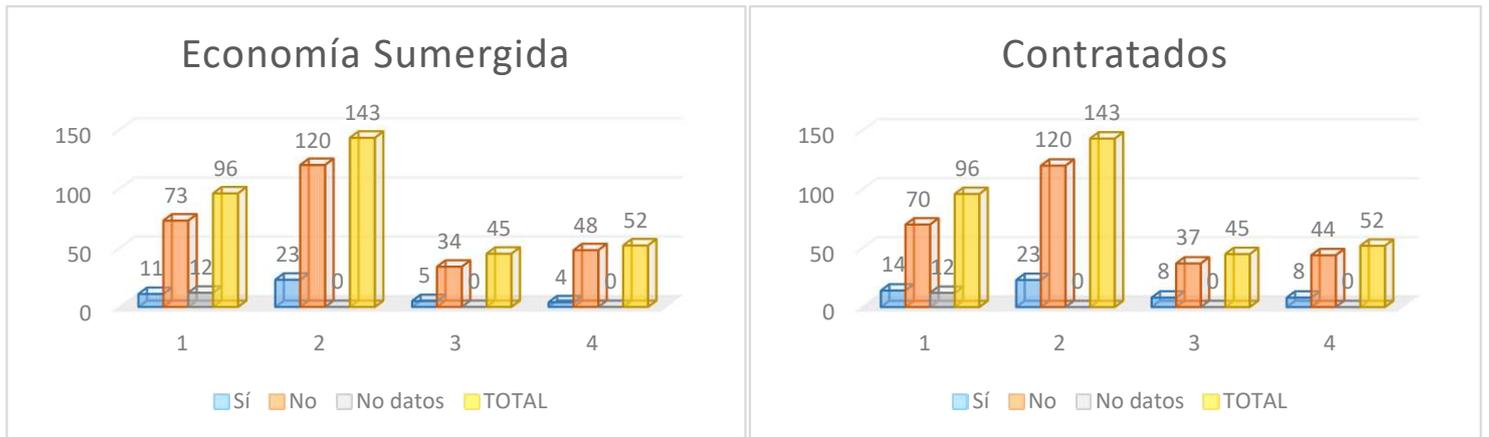


Tabla 9: RVI

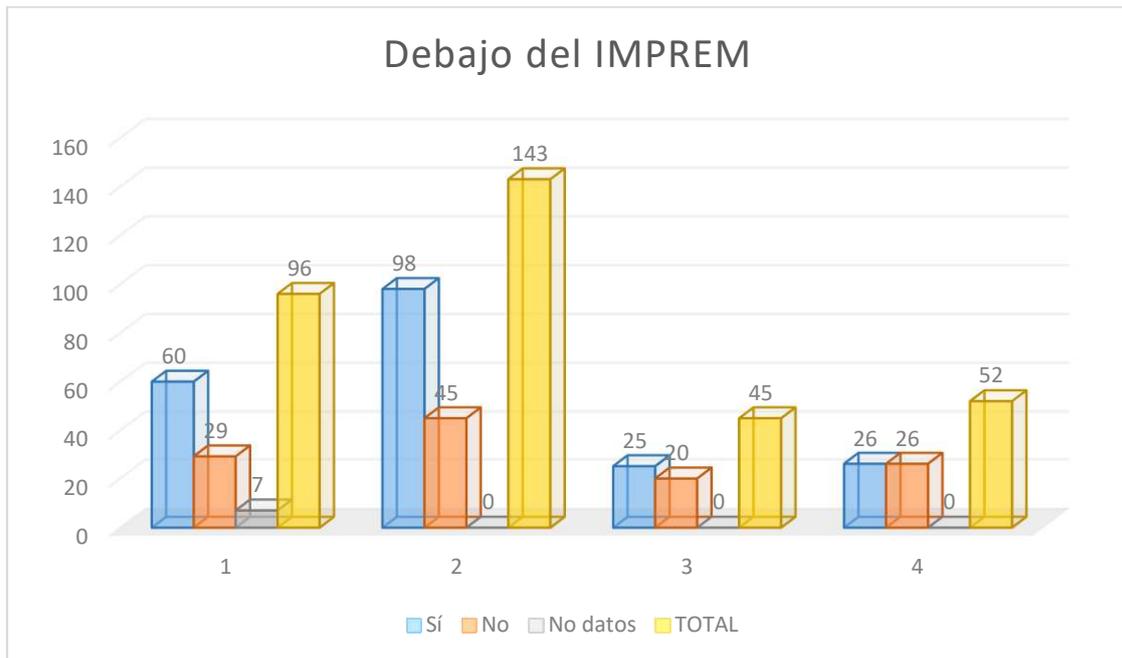
Según los gráficos, los ingresos percibidos en cuestión de ayudas sociales se mantienen equilibrados durante los años en las atenciones y de éstas, un gran número percibe la Renta Valenciana de Inclusión.

Tabla 10: Economía Sumergida **Tabla 11: Contratados**



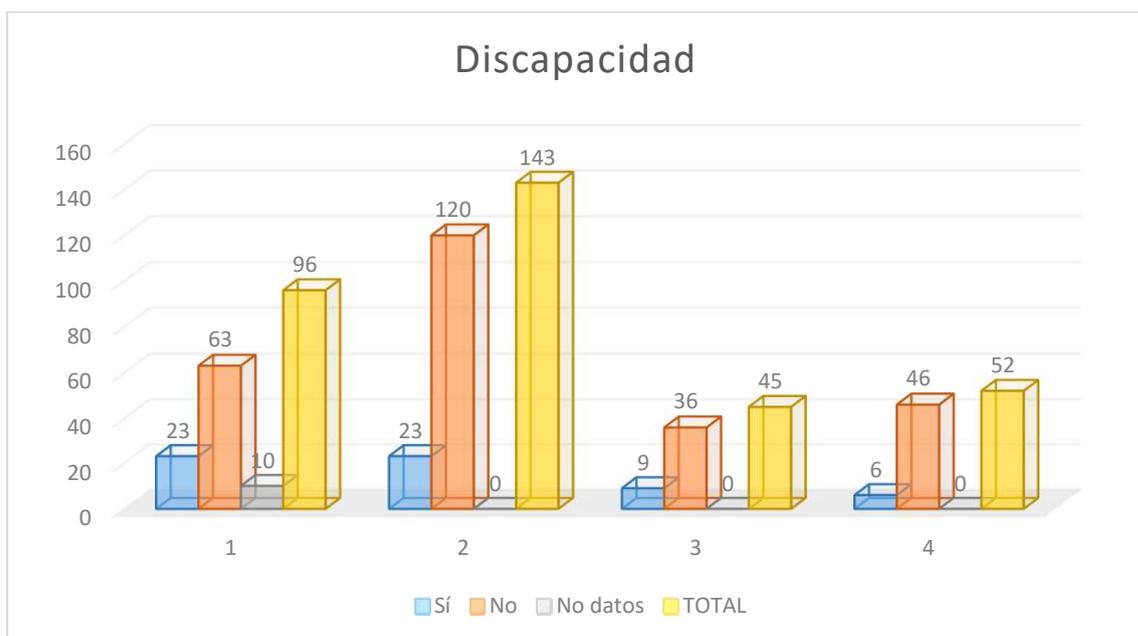
Tanto en la tabla 10, existe una subida en los años 2017-2018 y 2019 (Enero-Octubre) de personas que manifiestan percibir economía sumergida. Sin embargo, existe un descenso en los años 2019 (Noviembre-Diciembre) y 2020 (Enero-Febrero). También hay que analizar que según las entrevistas realizadas muchas personas no desean revelar o exponer haber trabajado sin contrato o estar percibiendo ingresos por medio de la economía sumergida. Por otro lado en la tabla 11, las atenciones realizadas y solicitudes de vivienda municipal son en pocos casos contratados. Desde el año 2017-2018 al 2019 se observa un pequeño crecimiento pero que no es crucial ya que, el número de atenciones realizadas en el 2019 es mucho mayor al de los años 2017-2018. Seguidamente vemos una bajada y estable a finales del año 2019 y 2020.

Tabla 12: Debajo del IPREM



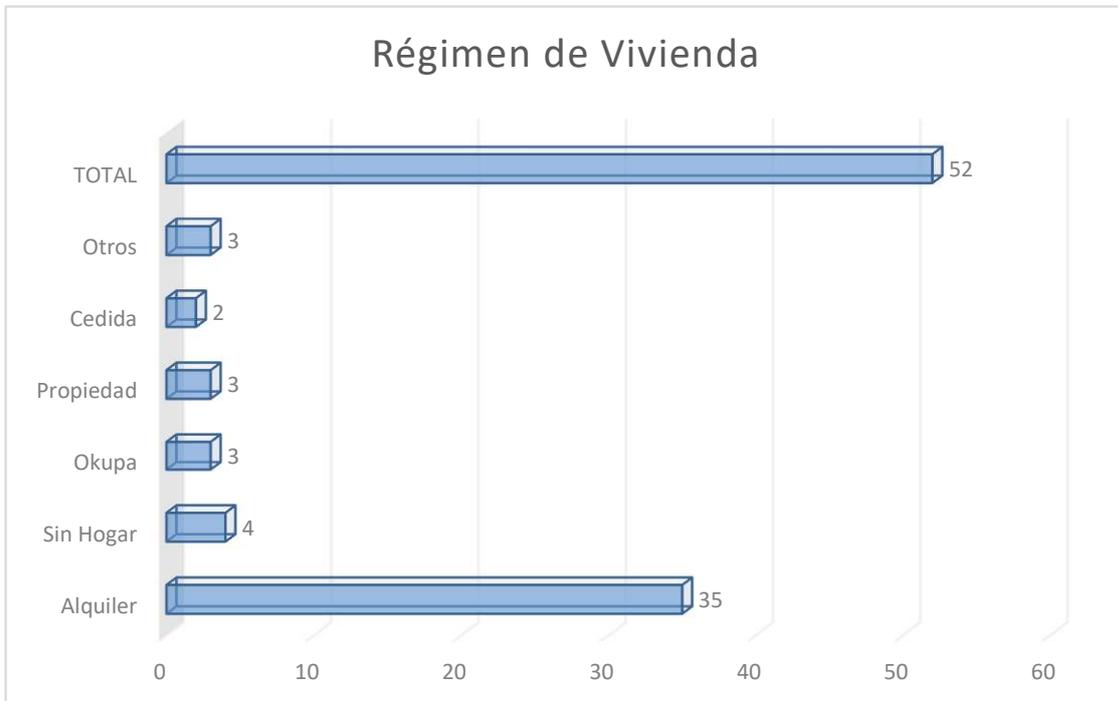
Como podemos observar en la gráfica desde el año 2017-2018 al 2019 (Enero-Octubre) aumenta en gran manera las personas que están por debajo del IPREM. Mientras que en los años 2019 (Noviembre-Diciembre) y 2020 (Enero-Febrero) se equilibra la balanza de personas que están por debajo o por encima del IPREM.

Tabla 13: Discapacidad



Según la gráfica, todas las personas atendidas hay una mínima y de manera equilibrada que documentan algún síntoma de discapacidad.

Tabla 14: Régimen de Vivienda en 2020 (Enero-Febrero)

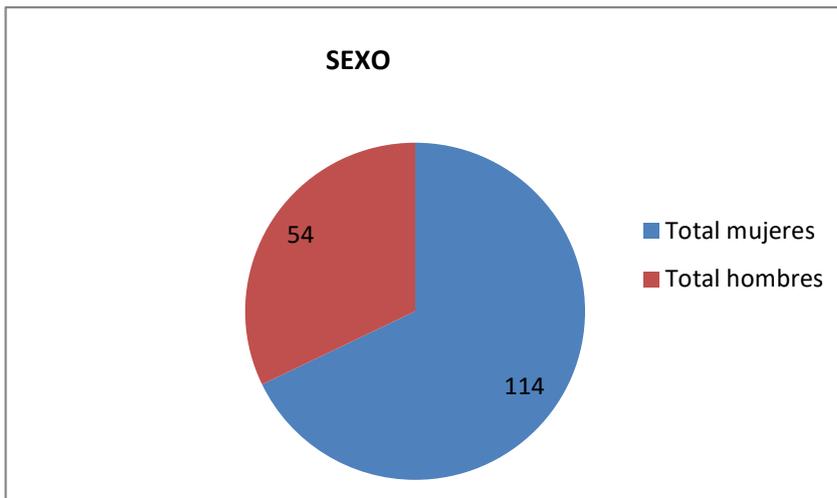


Como podemos observar, la mayor parte de solicitudes y atenciones se encuentran en régimen de vivienda de Alquiler. También se observa que ha aumentado el número de solicitudes que anuncian vivir en la calle.

Datos sobre las solicitudes y perfiles de personas demandantes de vivienda en 2020.

Análisis cuantitativo del perfil de personas demandantes de vivienda realizado a través de indicadores socio-económicos recogidos en todo el ejercicio 2020 a través de fuentes primarias del Departamento de Vivienda mediante las entrevistas estructuradas que se les realiza a dichas personas, por tanto, en algunos casos, la información no está cotejada por otros organismos, pero se registra en base a la información que las personas solicitantes manifiestan.

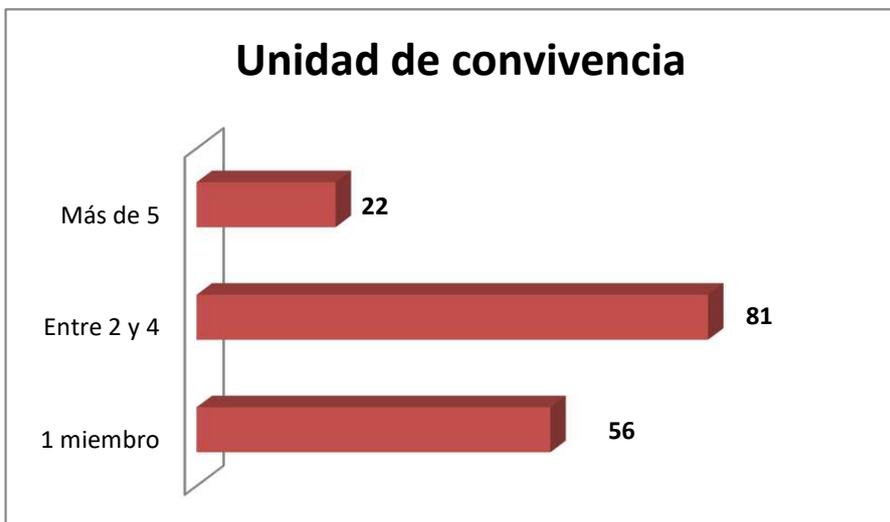
Tabla 1: Sexo biológico de demandantes vivienda 2020



Fuente: Departamento de vivienda del Ayuntamiento de Alcoi 2020.

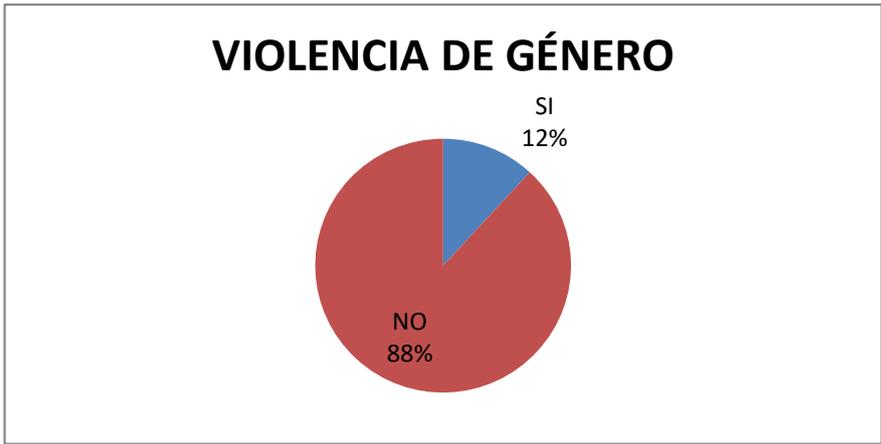
Como reflejan los datos, el perfil de las personas que solicitan vivienda tiene un marcado carácter femenino, siendo que el 68% del total de demandantes son mujeres respecto al 39% que son hombres.

Tabla 2: Miembros de la unidad de convivencia



Fuente: Departamento de vivienda del Ayuntamiento de Alcoi 2020

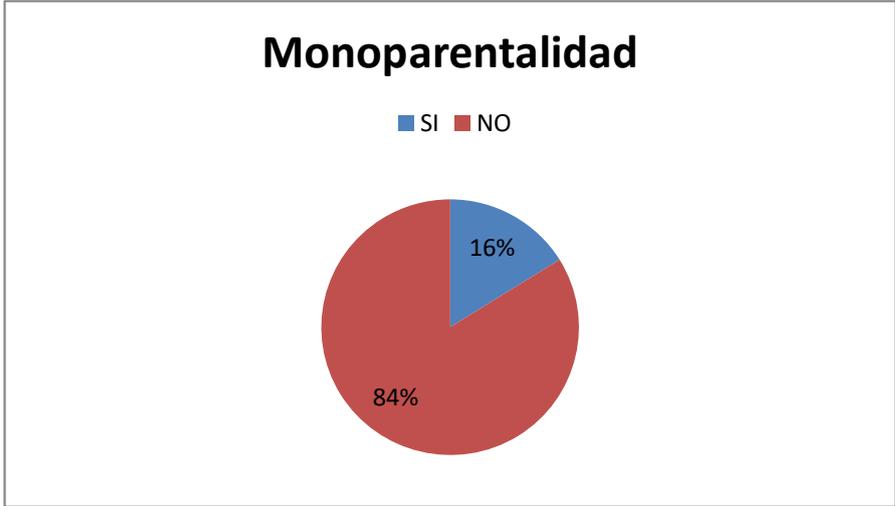
Tabla 3: Solicitantes que han sufrido violencia de género



Fuente: Departamento de vivienda del Ayuntamiento de Alcoi 2020

Es importante destacar que en este caso se contabiliza los casos denunciados, no obstante en muchas ocasiones nos encontramos que las personas entrevistadas sufren violencia de género pero temen denunciar.

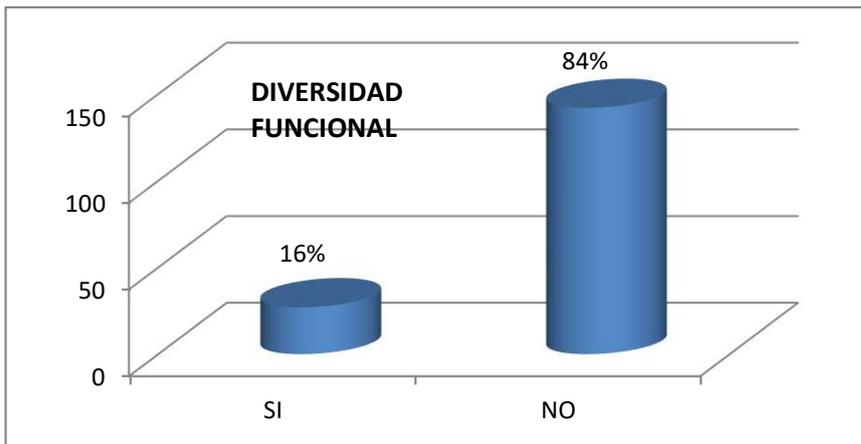
Tabla 4: Modelo familiar monoparental



Fuente: Departamento de vivienda del Ayuntamiento de Alcoi 2020

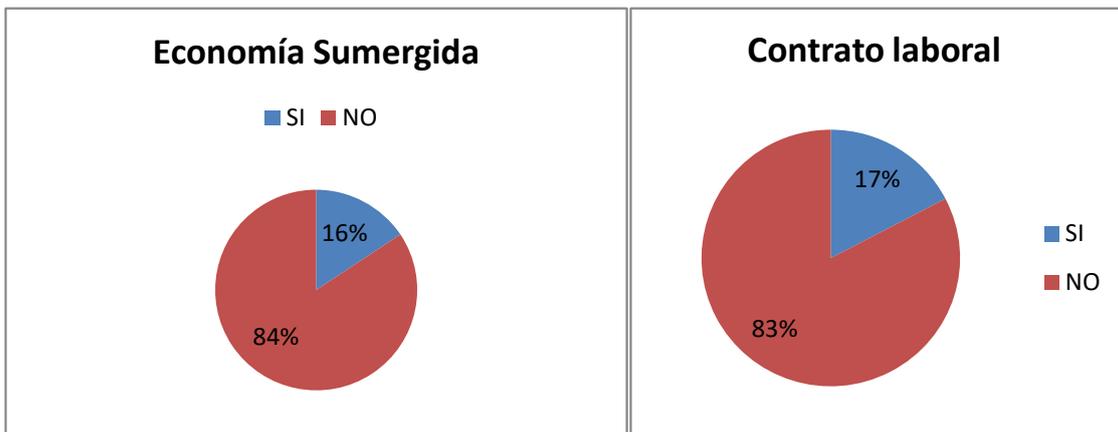
En los últimos años hemos visto como han ido cambiando los modelos familiares fruto de diferentes cambios sociales. Aunque actualmente predominan en gran medida solicitantes con un modelo tradicional, se han visto incrementados los casos de familias monoparentales.

Tabla 5: Solicitantes con diversidad funcional



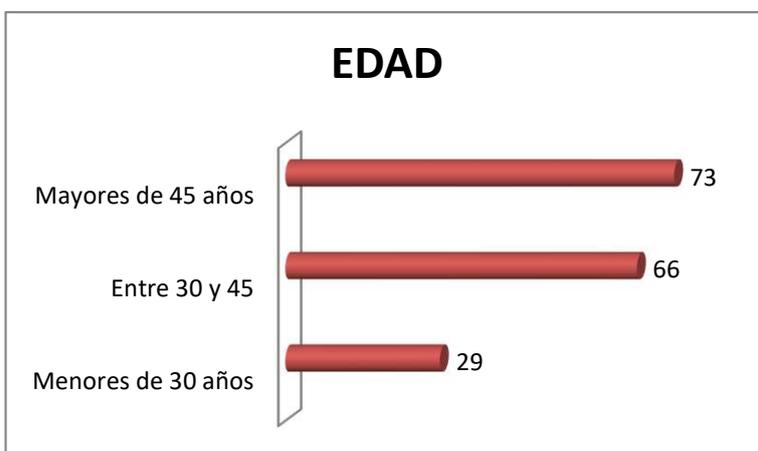
Fuente: Departamento de vivienda del Ayuntamiento de Alcoi 2020

Tabla 6: Solicitantes que subsisten de la economía sumergida vs poseen contrato laboral



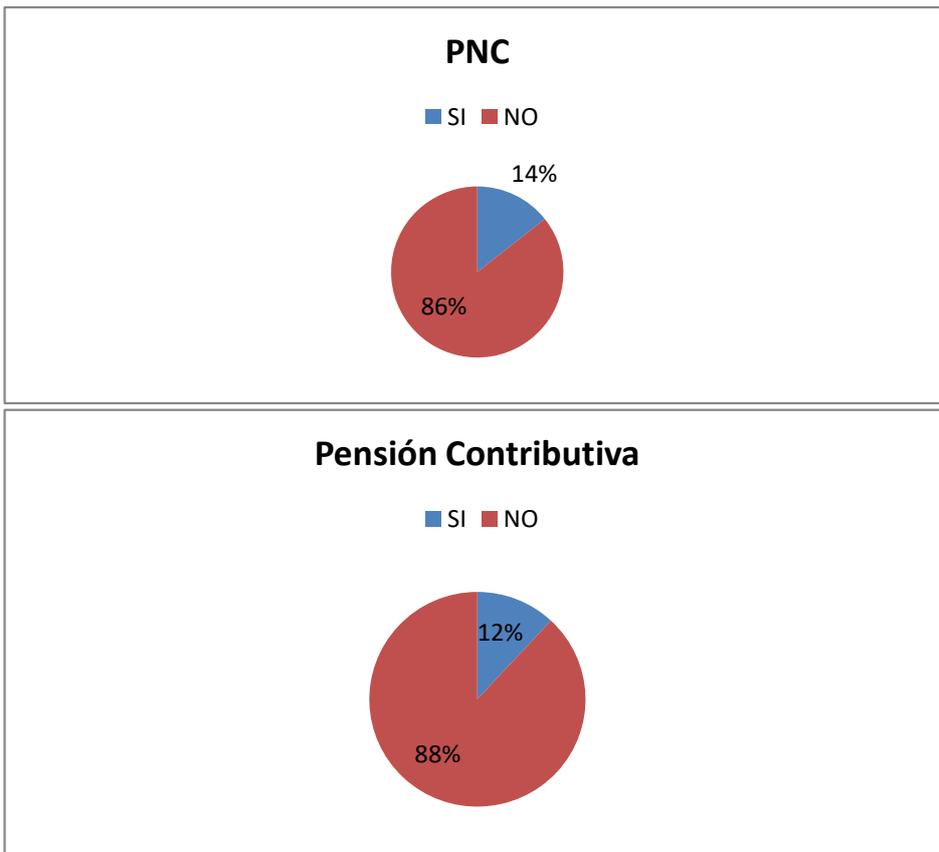
Fuente: Departamento de vivienda del Ayuntamiento de Alcoi 2020

Tabla 7: Edad solicitantes



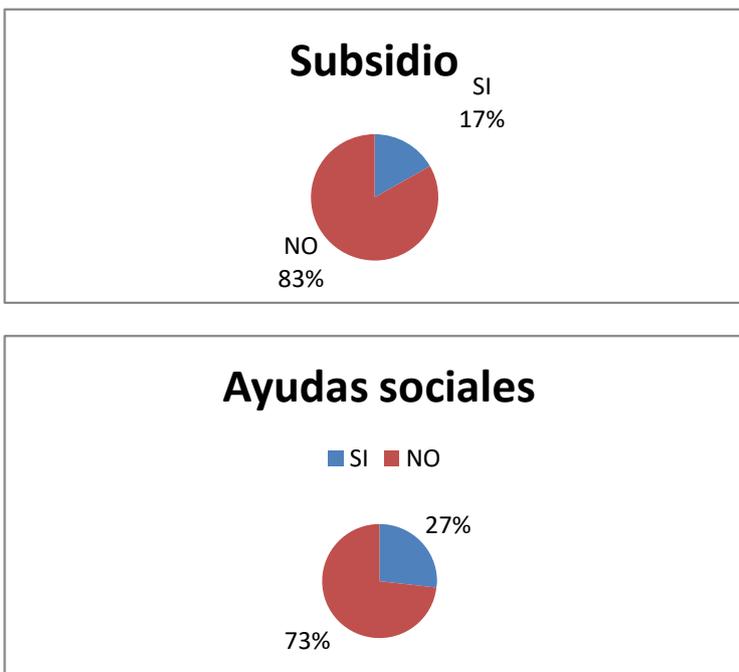
Fuente: Departamento de vivienda del Ayuntamiento de Alcoi 2020

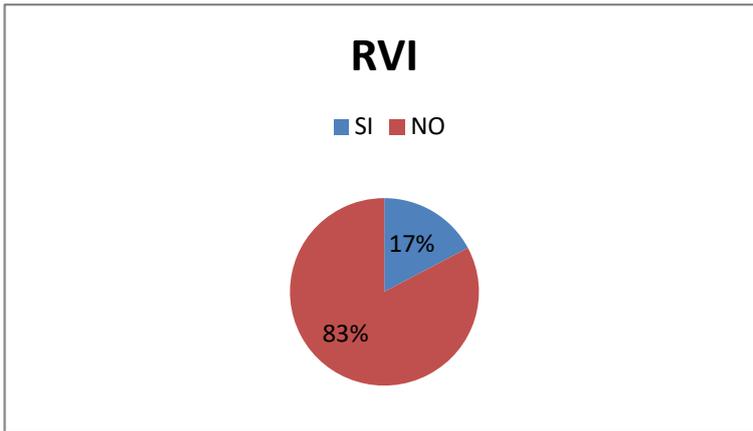
Tabla 8: Tipo de pensiones económicas



Fuente: Departamento de vivienda del Ayuntamiento de Alcoi 2020

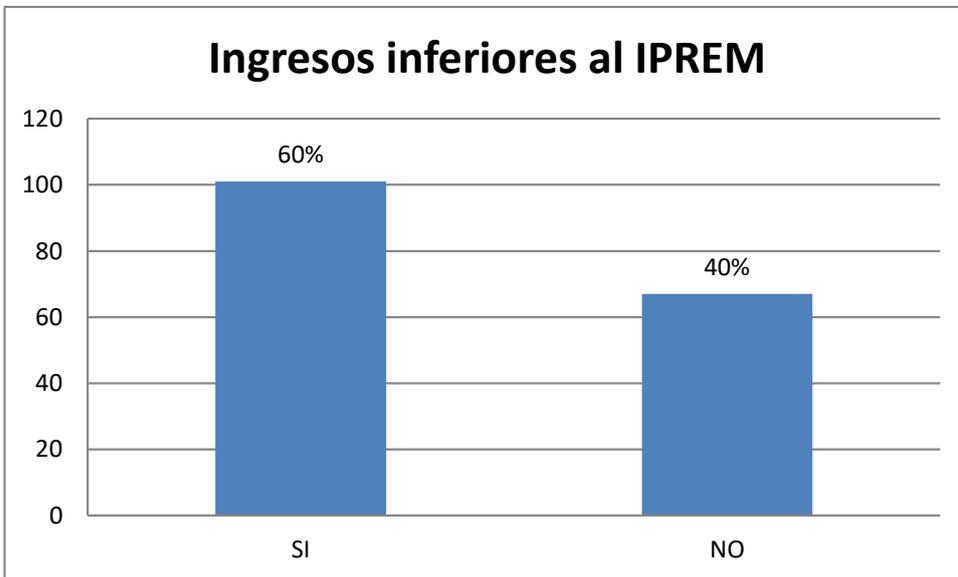
Tabla 9: Prestaciones sociales





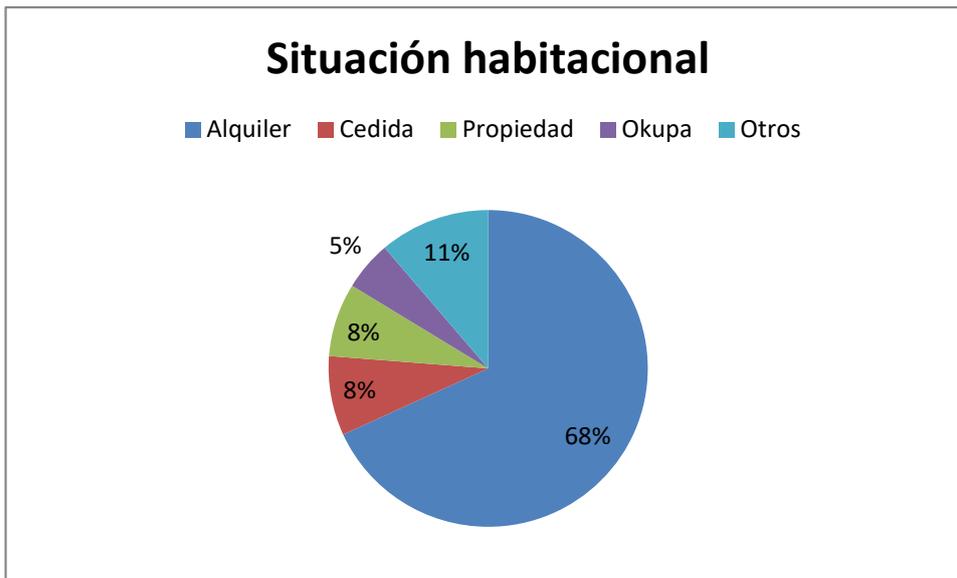
Fuente: Departamento de vivienda del Ayuntamiento de Alcoi 2020

Tabla 10: Ingresos mínimos



Fuente: Departamento de vivienda del Ayuntamiento de Alcoi 2020

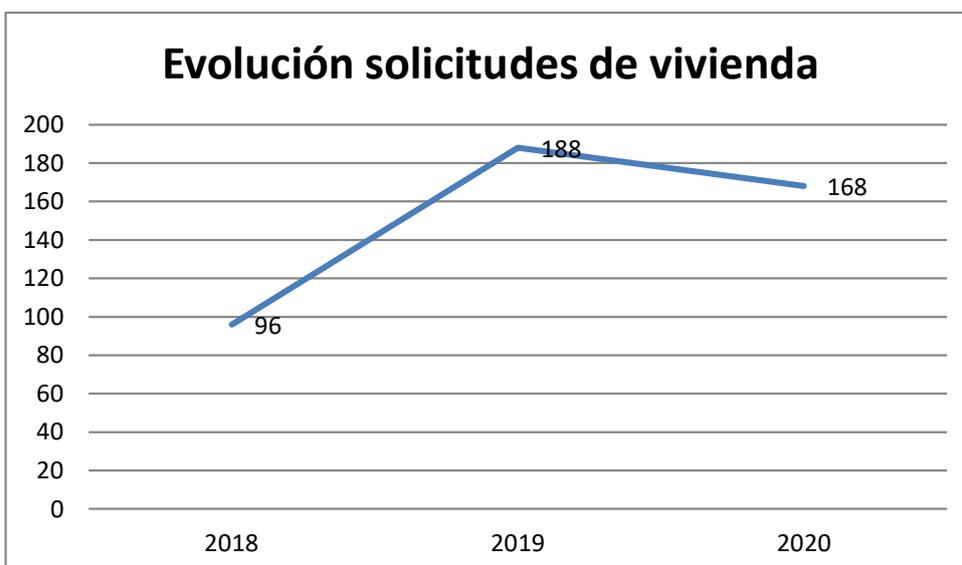
Tabla 11: Situación habitacional de los solicitantes de vivienda



Fuente: Departamento de vivienda del Ayuntamiento de Alcoi 2020

Podemos manifestar según los datos obtenidos, que el perfil de las personas demandantes de vivienda se caracteriza por ser mujer, mayor de 45 años dentro de una unidad familiar de entre 2 y 4 miembros, principalmente conforman un modelo familiar tradicional. Se encuentran en viviendas de alquiler pero con dificultades para mantener el pago del mismo ya que la principal fuente de ingresos es inferior al IPREM, es decir, menos de 537,84€ y no perciben ninguna prestación económica o están en vías de tramitación.

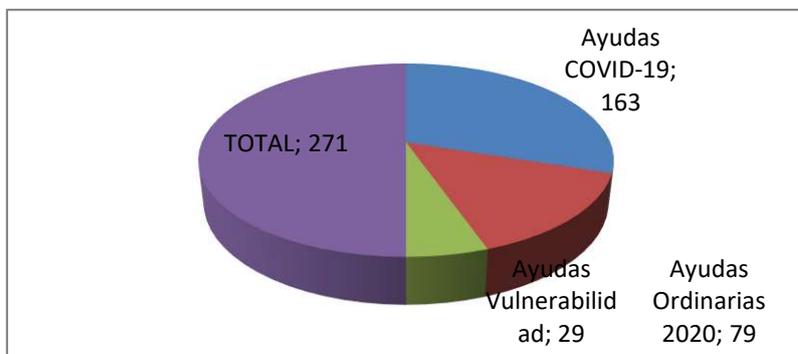
Tabla 12: Evolución solicitudes de vivienda 2018-2020



Fuente: Departamento de vivienda del Ayuntamiento de Alcoi 2020

En la tabla anterior se muestra que **en 2019 las solicitudes aumentaron un 95%** respecto a 2018 y que **han descendido un 10% en 2020** respecto a 2019. Este descenso se podría explicar por el aumento en 2020 de diferentes líneas de ayudas sociales para el alquiler, la paralización de desahucios durante el confinamiento, la mayor adjudicación de viviendas, la aparición de diferentes prestaciones sociales como el Ingreso Mínimo Vital.

Tabla 13: Ayudas de alquiler GVA tramitadas por el departamento de vivienda.



Fuente: Departamento de vivienda del Ayuntamiento de Alcoi 2020

7. REGLAMENTO DE ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS SOCIALES

El Reglamento de vivienda municipal aprobado en 2017 tiene como objetivos:

1.La regulación de las condiciones, requisitos de acceso y régimen de uso para la ocupación temporal de las viviendas destinadas a Emergencia Social que tiene por finalidad dar alojamiento a aquellas personas y/o familias que se encuentren en las circunstancias que posteriormente se desarrollan y que por diversas causas, requieren un alojamiento inmediato y provisional. Se destinará a Piso de Emergencia Social, una de las viviendas que el Ayuntamiento dispone en propiedad. Vivienda totalmente equipada.

Tendrán acceso al Piso de Emergencia Social las personas y/o unidades familiares que lo soliciten y que acrediten cumplir los siguientes requisitos:

1. Ser el solicitante mayor de edad o menor emancipado/a y figurar inscrito/a en el padrón de habitantes del municipio de Alcoy, con una antelación de un año, a la fecha de formalización de la solicitud.

2. Que se encuentren en situación de necesidad de alojamiento/vivienda inmediata a causa de:
-Declaración municipal de ruina inminente de la edificación que sirviera de domicilio habitual a la persona o personas necesitadas del piso.

-Relaciones familiares insostenibles por la existencia de malos tratos físicos y/o psíquicos. - Siniestro de la vivienda habitual (incendio, inundación, etc.)

-Situaciones urgentes debido a desahucios, ejecuciones hipotecarias o expedientes expropiatorios ejecutados o en fase de ejecución.

En todo caso, la concurrencia de cualquiera de estos motivos ha de ir unida a la efectiva falta de recursos económicos con los que la unidad familiar pudiera paliar de forma inmediata su necesidad de vivienda.

El plazo de estancia en el piso de emergencia **no será superior a Seis Meses**, por lo que, finalizado dicho plazo, cesará automáticamente el derecho a la ocupación del piso.

2. La regulación de las condiciones, requisitos de acceso y régimen de uso del resto de las Viviendas tanto de propiedad Municipal como aquellas otras que gestiona, destinadas a cubrir las necesidades de vivienda, cuya finalidad es facilitar y regular que el acceso a viviendas municipales de familias que se encuentra con dificultades de acceso a viviendas en régimen normalizado o atender las necesidades de alojamiento a precio de mercado.

BASES BOLSA ANUAL DE VIVIENDAS MUNICIPALES 2020

Durante el año 2019 se adjudicaron 6 viviendas sociales pertenecientes a esta bolsa. Durante finales de 2019 y el 2020, se han reparado y adjudicado un total de 20 viviendas municipales destinadas a emergencia social debido la borrasca Gloria y la Pandemia Global.

La regulación de las condiciones, requisitos de acceso y régimen de uso para jóvenes con edades comprendidas entre los 18 y 35 años, sector de la población que se encuentra con dificultades de acceso a viviendas en régimen normalizado

Tampoco se han llevado a cabo este año, ya que se han priorizado los casos de emergencia social. Durante el 2019 el Evha licitó un grupo de 14 viviendas destinadas a jóvenes pero lamentablemente 10 quedaron desiertas. Pensamos que la explicación se debe a la percepción conflictiva de las zonas donde se encuentran dichas viviendas.

Durante el 2020 se han mantenido algunas reuniones con la SAREB para trabajar la posibilidad de ceder en régimen de alquiler social diferentes lotes de viviendas y destinarlas a programas de emancipación juvenil. La consellería de Vivienda se ha mostrado receptiva y se está estudiando la posibilidad de adquirir estas viviendas de la SAREB y destinarlas a dicho programa.

8. PROTOCOLOS DE ACTUACIÓN EN SITUACIONES DE DESAHUCIO

PROTOCOLO DE ACTUACIÓN ANTE UN DESAHUCIO POR FALTA DE PAGO Y LA DETECCIÓN DE UNA POSIBLE SITUACIÓN DE VULNERABILIDAD

1.- OBJETO

El presente protocolo tiene por objeto describir las actuaciones a realizar en aquellos supuestos en los que, por motivo de un desahucio derivado de un procedimiento de ejecución hipotecaria o de un desahucio por falta de pago, se observe, que una persona pueda

encontrarse en una posible situación de vulnerabilidad o exclusión social que determine la conveniencia o necesidad de intervención.

2.- MARCO NORMATIVO

- Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.
- Real Decreto-ley 5/2017, de 17 de marzo, por el que se modifica el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, y la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.
- Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.
- Real Decreto-ley 6/2020, de 10 de marzo, por el que se adoptan determinadas medidas urgentes en el ámbito económico y para la protección de la salud pública.
- Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana
- Ley 3/2019, de 18 de febrero, de servicios sociales inclusivos de la Comunitat Valenciana.

3.- SUPUESTOS DE VULNERABILIDAD

Tras la última redacción dada por el Real Decreto-ley 6/2020, de 10 de marzo, se establece que a pesar de haber transcurrido casi siete años desde que se aprobó la Ley 1/2013, de 14 de mayo, y se suspendieron por primera vez los lanzamientos sobre viviendas habituales de colectivos especialmente vulnerables, muchos deudores y sus familias continúan encontrándose en una situación de especial vulnerabilidad.

Por ello, resulta de extraordinaria necesidad desde el punto de vista económico, social y coyuntural ampliar el plazo de suspensión de los lanzamientos cuatro años más, hasta mayo del año 2024, y ajustar el concepto de colectivo vulnerable para que se proteja a deudores que, a pesar de encontrarse en una situación de especial vulnerabilidad, no eran beneficiarios hasta este momento de la suspensión.

La suspensión de los lanzamientos beneficia a las personas que se encuentren dentro de una situación de especial vulnerabilidad y que por dicho motivo requieren de una especial protección, conforme a lo definido en el artículo 1 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo.

Estas personas son (con la norma actualmente en vigor y la ampliación del decreto-ley 6/2020)

- a) Familias numerosas.
- b) Familias monoparentales con hijo/os a cargo.
- c) Familias de las que forme parte un menor de edad.
- d) Familias en las 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) Familias en las que el deudor hipotecario se encuentre en situación de desempleo.
- f) Familias en las que convivan una o más personas 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 o enfermedad grave que les incapacite acreditadamente de forma temporal o permanente para realizar una actividad laboral.
- g) Familias en las que exista una víctima de violencia de género.
- h) Deudor mayor de 60 años.

Además de los supuestos de especial vulnerabilidad descritos, deberá cumplirse con las circunstancias económicas siguientes:

- a) Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar no supere el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples anual de catorce pagas. Dicho límite será de cuatro veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples anual de catorce pagas en los supuestos previstos en las letras d) y f) del apartado anterior, y de cinco veces dicho indicador en el caso de que el ejecutado sea persona con parálisis cerebral, con enfermedad mental o con discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por ciento, o persona con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65 por ciento, así como en los casos de enfermedad grave que incapacite acreditadamente, a la persona o a su cuidador, para realizar una actividad laboral. El límite definido para cada caso se incrementará por cada hijo a cargo dentro de la unidad familiar en:
 - i. 0,15 veces el IPREM para las familias monoparentales;
 - ii. 0,10 veces el IPREM para el resto de familias.

b) Que, en los cuatro años anteriores al momento de la solicitud, la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas, en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda.

c) Que la cuota hipotecaria resulte superior al 50 por cien de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.

d) Que se trate de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca que recaiga sobre la única vivienda en propiedad del deudor y concedido para la adquisición de la misma.

4.- TITULARIDAD

Con el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, y las medidas de reforma de procedimiento de desahucio de vivienda que recoge en el TÍTULO III La Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, queda modificada como sigue:

Tres. Se introduce un nuevo apartado 5 en el artículo 441, en los siguientes términos:

«5. En los casos del número 1º del artículo 250.1, se informará al demandando de la posibilidad de que acuda a los servicios sociales, y en su caso, de la posibilidad de autorizar la cesión de sus datos a estos, a efectos de que puedan apreciar la posible situación de vulnerabilidad. A los mismos efectos, se comunicará, de oficio por el Juzgado, la existencia del procedimiento a los servicios sociales. En caso de que los servicios sociales confirmasen que el hogar afectado se encuentra en situación de vulnerabilidad social y/o económica, se notificará al órgano judicial inmediatamente. Recibida dicha comunicación, el Letrado de la Administración de Justicia suspenderá el proceso hasta que se adopten las medidas que los servicios sociales estimen oportunas, durante un plazo máximo de suspensión de un mes a contar desde la recepción de la comunicación de los servicios sociales al órgano judicial, o de tres meses si el demandante es una persona jurídica. Una vez adoptadas las medidas o transcurrido el plazo se alzarán la suspensión y continuará el procedimiento por sus trámites. En estos supuestos, la cédula de emplazamiento al demandado habrá de contener datos de identificación de los servicios sociales a los que puede acudir el ciudadano.»

Esta modificación conlleva que en reunión de coordinación entre el Departamento de Vivienda y el Departamento de Servicios Sociales del Ayuntamiento de Alcoy, se acuerde que será el Departamento de Vivienda el encargado de emitir los Informes de Vulnerabilidad en materia de desahucios por falta de pago, por lo que se comunica al Decanato con el objetivo de que el

Juzgado de Primera Instancia de Alcoy remita todas las resoluciones judiciales en dicha materia al Departamento de Vivienda sita en C. San Lorenzo, 6.

En este punto cabe apuntar y destacar la importancia de la coordinación que deben tener los departamentos de Servicios Sociales y de Vivienda. Así lo indica el Art. 54 de la Ley de servicios sociales inclusivos de la Comunidad Valenciana

Artículo 54. *Coordinación, colaboración y cooperación entre el Sistema Público Valenciano de Servicios Sociales y el sistema valenciano de vivienda.*

1. La coordinación entre el Sistema Público Valenciano de Servicios Sociales y la conselleria competente en materia de vivienda comprenderá el conjunto de actuaciones y prestaciones destinadas a las personas con necesidades relativas a la vivienda por carencia, accesibilidad o mejora de su infraestructura.

2. Para procurar una atención más eficiente y mayor sinergia y aprovechamiento de las prestaciones, los servicios sociales y los de vivienda garantizarán su complementariedad, evitando duplicidades y ofreciendo una atención integral para facilitar el acceso a la vivienda y evitar desahucios de las personas y familias en situación de vulnerabilidad, especialmente, en los espacios vulnerables de acuerdo al artículo 25 de esta ley.

5.- PROCEDIMIENTO

Este protocolo se desarrolla mediante un diagrama de flujo descriptivo del procedimiento.

Los pasos para la elaboración del informe comunicando al juzgado la existencia o no de vulnerabilidad en la persona demandada y su unidad de convivencia son los siguientes:

- Consultar: padrón, registro de personas solicitantes de vivienda de promoción pública municipal y del Evha, servicios sociales.
- Si existe situación de vulnerabilidad en reunión del Departamento exponer caso.
- Redactar informe en programa MYTAO número de expediente: .../2019. Visar Jefe del Departamento y firmar Concejala de Vivienda.
- Mandar informe por correo certificado y por MYTAO. En función de la urgencia se puede presentar físicamente en el juzgado correspondiente con copia sellada.
- Archivar copia del informe en carpeta física "Desahucios" junto con el auto y otra documentación relacionada.
- Registrar en tabla Excel "..."

- Con el recibo del acuse marcar en MYTAO la recepción y archivar junto con el informe en carpeta física “Desahucios”

6.- INTERVENCIÓN

Ante una situación de vulnerabilidad con desahucio por falta de pago, el departamento de vivienda solicita una suspensión del lanzamiento que será del plazo máximo de un mes a contar desde la recepción de la comunicación al órgano judicial, o de tres meses si el demandante es una persona jurídica.

En este periodo se debe llevar a cabo el plan de intervención, coordinado con los servicios sociales (en concreto con la trabajadora social de referencia de su Unidad de Trabajo Social de Zona), planteado con el objetivo de asegurar una vivienda asequible, digna y adecuada a la unidad de convivencia afectada.

Generalmente se realizará solicitud de vivienda de promoción pública al Evha por decreto de urgencia y en el caso de que dicha vivienda no llegara a tiempo, y siempre de manera subsidiaria, se le adjudicaría una vivienda municipal de emergencia temporalmente.

PROTOCOLO DE ACTUACIÓN ANTE UNA OCUPACIÓN ILEGAL

1.- OBJETO

El presente protocolo tiene por objeto describir las actuaciones a realizar en aquellos supuestos en los que se produce una ocupación irregular de una vivienda.

La intervención del Departamento de Vivienda dependerá de la titularidad de la vivienda:

- Si la vivienda es municipal; el Dep. de vivienda será quien se encargará de coordinar toda la actuación, junto con el resto de los departamentos municipales implicados.
- Si la vivienda es de titularidad pública; el Dep. de vivienda tiene la obligación de avisar a la correspondiente entidad pública y en cualquier caso a la persona de contacto del EVha.
- Si la vivienda es de titularidad privada; será la policía local quien comunique a la persona titular la ocupación ilegal de la misma.

2.- MARCO NORMATIVO

- Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en relación a la ocupación ilegal de viviendas

3.- PROCESO DE DESAHUCIO EXPRES DE OKUPAS. A continuación se describe el procedimiento judicial común, con el objetivo de dotar de unos conocimientos básicos.

El 2 de Julio de 2018 entró en vigor la Ley 5/2018, de 11 de Junio (también llamada ley anti-okupas), por la que se regula el desahucio contra desconocidos ocupantes o, lo que es lo mismo, el desahucio express contra okupas.

Desde ese momento ya se pueden interponer demandas de desahucio contra okupas bajo la modalidad procesal «express».

Se regula en el artículo 250.1.4º, II LEC.

Establece dicho párrafo que “podrán pedir la inmediata recuperación de la plena posesión de una vivienda o parte de ella, siempre que se hayan visto privados de ella sin su consentimiento, la persona física que sea propietaria o poseedora legítima por otro título, las entidades sin ánimo de lucro con derecho a poseerla y las entidades públicas propietarias o poseedoras legítimas de vivienda social”.

Se trata, por tanto, de un proceso verbal.

Quién y ante quién interponer la demanda

Legitimación activa (quién puede poner la demanda de desahucio): la demanda pueden interponerla, principalmente, los propietarios particulares que han visto que alguien ha ocupado su vivienda sin su consentimiento.

Legitimación pasiva (a quién hay que demandar): la demanda hay que interponerla utilizando la expresión “contra los desconocidos ocupantes”, siempre y cuando no conozcamos la identidad de las personas que ocupen la vivienda. Así lo dice el nuevo artículo 437.3bis LEC.

La demanda

La demanda debe ir firmada por abogado y procurador y debe ir acompañada por el título de propiedad de la vivienda, es decir, generalmente por la escritura de propiedad.

En la demanda el abogado debe solicitar, para evitar demoras posteriores, que se realice la inmediata entrega de la posesión de la vivienda y que se fije directamente fecha para el lanzamiento (desalojo). Así se va ganando tiempo.

Ojo, si no se pidiere la inmediata entrega de la posesión de la vivienda, nos iríamos a los plazos del proceso verbal standard, es decir, diez días desde que se recibe la demanda (artículo 441.1bis LEC, a sensu contrario).

Por esta vía más lenta, si en dicho plazo de diez días no se oponen a la demanda las personas notificadas, se dictará sentencia (artículo 444.1bis LEC). Si fuere sentencia estimatoria, el demandante tendrá que pedir la ejecución para que se realice el lanzamiento (como ves, por esta vía se demora el lanzamiento, aunque tampoco habrán de respetarse los 20 días de espera establecidos por el artículo 548 LEC).

La notificación de la demanda

Una vez que se admite a trámite la demanda, se emite el Decreto de admisión y se notifica la demanda en la vivienda ocupada.

Se notifica a cualquier ocupante que haya en la vivienda (nuevo artículo 441.1bis LEC), y se le informará de su derecho a recibir ayuda de los servicios sociales el día del lanzamiento (desalojo).

En caso de que no haya nadie en la vivienda, directamente se colgará la demanda en el tablón de anuncios del juzgado durante cinco días y, transcurrido dicho plazo, se tendrá por practicada la notificación a los ocupantes.

Las distintas posturas de los ocupantes

Una vez realizada la notificación de la demanda (bien presencialmente, bien en el tablón de anuncios del juzgado), los ocupantes podrán hacer lo siguiente:

Presentar en el juzgado un título (contrato) que les permita ocupar la vivienda (por ejemplo un contrato de arrendamiento, si es que existiera). En ese caso, no habría desahucio inmediato y habría juicio (y después desahucio, en caso de que el título o contrato aportado no sea válido).

No hacer nada en esos cinco días: en ese caso el juzgado emite un “auto” que ordena el lanzamiento (desalojo).

La experiencia hace pensar que en la gran mayoría de las ocasiones en que los ocupantes presenten título (contrato) no se ordenará el desahucio (por prudencia) y habrá juicio, por lo que al final la reducción de la duración del proceso no va a ser tan real.

El auto del juez

Ante el auto dictado por el juez no se puede recurrir.

Dicho auto ordena que se realice el lanzamiento (desalojo) en la fecha fijada por el juzgado.

El lanzamiento

El lanzamiento o desahucio es el último acto que se realiza en el proceso.

Consiste en que dos (habitualmente) miembros del juzgado, acompañados del procurador y, si lo desea, del cliente, acuden al acto en el que se les quita la posesión de la vivienda a quienes la ocupaban, y se otorga la posesión a su legítimo dueño.

Para que se produzca el lanzamiento no es necesario que transcurran los 20 días hábiles que si que se exigen en otras modalidades de procesos de desahucio. es decir, en estos casos de ocupación inconstentida el lanzamiento será casi inminente.

El lanzamiento (desalojo) se practicará sobre cualquier persona que haya en la vivienda el día en que éste se produzca (artículo 441.1bis LEC).

4.- TITULARIDAD

Como ya se ha anunciado en el Objeto del protocolo, la titularidad de éste dependerá de la titularidad de la vivienda ocupada. Aun así, hay una serie de departamentos municipales implicados:

- Policía Local
- Patrimonio
- Vivienda
- Inspección Técnica de Edificios (ITE)
- Inspección General de Servicios (IGS)
- Gabinete Jurídico
- Servicios Sociales

5.- PROCEDIMIENTO MUNICIPAL

En reunión mantenida el 11 de julio de 2020, a la que asisten representantes de los departamentos; Vivienda, Patrimonio, policía, Gabinete Jurídico, Servicios Sociales e IGS, se establece el protocolo a seguir ante la ocupación ilegal de viviendas en la localidad de Alcoi.

Se describe en el flujograma adjunto.

La comunicación:

El aviso de una supuesta ocupación ilegal puede llegar por distintas vías:

- Comunicación verbal vía telefónica a algún departamento municipal; SS.SS, Vivienda, policía...
- Presentar denuncia por escrito ante la policía.

Cualquiera de los dos supuestos servirá para iniciar el protocolo de ocupación ilegal. Siempre se registrará la forma de iniciación en su correspondiente expediente.

Generalmente esta comunicación se sustentará en una alteración del orden público por parte de los supuestos ocupantes ilegales. Por lo que, de oficio, se comprobará la titularidad del edificio okupado.

1er aviso:

En el caso de que la ocupación sea ilegal la policía dará un primer aviso a los ocupantes con el objetivo de que abandonen la vivienda antes de iniciar el procedimiento judicial.

Comprobación de la titularidad:

Será el Departamento de Patrimonio quien comprobará a través de una nota simple la titularidad de la vivienda ocupada.

Es en este punto en el que se diferencia entre:

- Titularidad Municipal
- Titularidad Pública
- Titularidad Privada

En función de la titularidad el procedimiento será uno u otro tal y como se distingue en el flujograma. En este documento no aparece el procedimiento en caso de titularidad pública ya que como se ha indicado inicialmente la única intervención del Dep. de vivienda es la de avisar a la correspondiente entidad pública y en cualquier caso a la persona de contacto del EVha.

Ocupación ilegal de una vivienda Municipal

El Departamento de Vivienda será el encargado de coordinar toda la actuación, junto con el resto de los departamentos municipales implicados. Redactará el Decreto de Alcaldía que enviará a la policía, al Gabinete Jurídico, a IGS y a Servicios Sociales.

El Departamento de policía hará entrega del Decreto de Alcaldía a las personas ocupantes y realizará seguimiento. Si ante esta comunicación abandonan la vivienda dará traslado a los departamentos implicados y se cierra expediente. Si, por el contrario, no abandonan la policía realizará seguimiento y redactará los correspondientes partes. El informe de moradores de la policía con la identificación de los ocupantes será notificado a los Servicios Sociales.

El Departamento de Servicios Sociales iniciará protocolo de investigación, Plan de Intervención y coordinación con otros agentes sociales de la comunidad (Cruz Roja, Caritas...)

El Gabinete Jurídico ante el no abandono de la vivienda de forma voluntaria iniciará procedimiento judicial.

El Departamento de IGS, por su parte procederá a realizar el corte total o parcial de agua y luz. Corte que será revisado diariamente por la policía evitando así empalmes ilegales a conexiones públicas.

En el momento en que abandonen la vivienda el Departamento de Vivienda se coordinará con el departamento de IGS para proceder al tabicado o se tomaran las correspondientes medidas con el objetivo de evitar una nueva ocupación ilegal (cambio de cerradura, cambio de puerta, comprobación del cierre de todos los accesos y cerramientos...)

Ocupación ilegal de una vivienda privada.

El Departamento de patrimonio a través de una nota simple del registro de la propiedad se comprobará los titulares de dicha vivienda.

La policía notificará de oficio la ocupación ilegal de la vivienda a las personas propietarias.

El Departamento de Urbanismo a través de ITE comprobará el estado de la vivienda.

El Departamento de IGS, por su parte procederá a realizar el corte total o parcial de agua y luz. Corte que será revisado diariamente por la policía evitando así empalmes ilegales a conexiones públicas.

Abandono/Lanzamiento

La salida de la vivienda se puede producir o bien de forma voluntaria o bien a consecuencia de un lanzamiento por desahucio tras haber iniciado un procedimiento judicial.

En ambos casos se realizará seguimiento de la unidad de convivencia con el fin de asegurarse que disponen de vivienda alternativa.

9. ENTIDAD VALENCIANA DE VIVIENDA Y SUELO (EVHA)

Desde el Ayuntamiento colaboramos con la entidad de manera activa y directa realizando diferentes gestiones donde se coordinan diferentes actuaciones para mejorar la efectividad del servicio que se presta a la ciudadanía. La carencia de una oficina propia del Evha en la ciudad, hace que gran parte de la actividad de gestión diaria del Departamento de vivienda se deba coordinar con la misma realizando las siguientes solicitudes:

- Bonificaciones y subrogaciones
- Atención comunidad de propietarios
- Inscripción demandantes de vivienda
- Locales
- Solicitudes mantenimiento y conservación de Inmuebles
- Trámites viviendas en régimen de alquiler y compra-venta

Debido a las grandes dificultades en la que nos hemos encontrado las ciudades para dar una respuesta habitacional a situaciones de urgencia como el desalojo de personas por ruina en diferentes edificios de la zona centro de Alcoi, provocadas por la borrasca Gloria y más adelante, la situación de confinamiento decretado como medida para afrontar la pandemia provocada por el Covid-19, el Evha ha rehabilitado y **adjudicado 14 viviendas en 2020**.

10. PROYECTOS SOCIALES DE MEDIACIÓN Y MEJORA DE LA CONVIVENCIA

10.1 Servicio de mediación comunitaria en zonas vulnerables de Alcoi

En la ciudad de Alcoi existen zonas vulnerables en donde se ubican gran número de viviendas sociales propiedad del Ayuntamiento de Alcoi y otras, propiedad del Evha. La convivencia vecinal en estas zonas suele ser problemática, ya que la población residente en estas zonas suele pertenecer en algunos casos a colectivos con dificultad de adaptación a la normativa general.

En la mayoría de los casos, estos colectivos se encuentran en riesgo de exclusión social situación en la que cualquier persona se puede ver inmersa en algún momento de su vida, y

que afecta de manera negativa al propio desarrollo del individuo ya sea afectando directamente en el plano personal, social o económico. Algunos de los factores de riesgo más característicos que se repiten en estos colectivos son:

- Económico: con una inestabilidad económica por falta o escasez de recursos, lo que conlleva a una necesidad económica para satisfacer necesidades consideradas básicas, que influyen en la calidad de vida de las personas. En muchos casos estos colectivos son dependientes continuos de la administración siendo perceptores de ayudas sociales de los servicios sociales de la zona. Además, la precariedad económica influye en el deterioro de las viviendas en las que residen, por falta de un mantenimiento adecuado y por un mal uso de éstas.
- Laboral: La falta de estabilidad en el empleo, la alta tasa de desocupación y la baja experiencia laboral son factores que precarizan más las situaciones personales, generando la dependencia continua con las administraciones por la falta de generar recursos económicos.
- Social: gran parte de las familias residentes en estas zonas suelen ser familias desestructuradas, problemáticas, con ausencia de vínculos sociales, familiares y/o de la comunidad.
- Cultural: suelen pertenecer a minorías étnicas, con índices altos de violencia, malos tratos, etc. La población inmigrante suele asentarse en estos núcleos, ya que los precios de los alquileres suele ser inferior respecto al de otras zonas de la ciudad de Alcoy.

Las administraciones suelen recibir constantemente peticiones de vecinos residentes de estas zonas, de realizar una intervención profesional para mejorar la convivencia vecinal. En la mayoría de las veces los conflictos más frecuentes suelen ser:

- Uso inadecuado de los espacios públicos: las plazas, calles y parques con ruidos y comportamientos incívicos.
- Problemas de comunidades de vecinos de los edificios situados en estas zonas vulnerables: ruidos, desperfectos, impagos en las cuotas comunitarias, desacuerdos en las comunidades de vecinos, obras, malentendidos o amenazas entre vecinos, etc.
- Conflictos producidos en contextos pluriétnicos o multiculturales: incompatibilidad de horarios y costumbres, malentendidos lingüísticos, roces por divergencias religiosas o de creencias, etc.

Ante esta problemática existente en la ciudad de Alcoy, se plantea la posibilidad de realizar una intervención socioeducativa y un servicio de mediación para fomentar la participación ciudadana, y así hacerles partícipes en el proceso de cambio comunitario mediante:

- La atención de los conflictos de carácter vecinal y comunitario, o del vecindario con la administración y de manera específica:
 - ✓ Información y orientación a la ciudadanía sobre el servicio, fases y alcance de las intervenciones.
 - ✓ Escucha a la ciudadanía y a las partes del conflicto y orientación sobre el motivo y alcance de la intervención.
 - ✓ Valoración previa para decidir la pertinencia del mismo o la metodología más adecuada o el procedimiento a seguir: mediación, negociación, facilitación de procesos, etc.

- ✓ Recabar información de las partes en conflicto.
 - ✓ Atención directa a la ciudadanía (presencial, directa, online).
 - ✓ Registro, control y explotación de los datos en el soporte informático que se establezca.
 - ✓ Sesiones de mediación.
 - ✓ Seguimiento de los acuerdos alcanzados.
 - ✓ Derivación a otros servicios
- La coordinación y asesoramiento del equipo técnico municipal de vivienda, para una acción coordinada de aquellos conflictos que generan alarma social, e implican la actuación de varias áreas municipales.
 - Colaboración con otras entidades formativas, de evaluación, investigación que colaboren con el Ayuntamiento en lo relacionado con el desarrollo de este servicio.

OBJETIVOS DEL SERVICIO

El objeto general de este proyecto es la promoción de la convivencia y la resolución de conflictos entre los vecinos residentes en las zonas vulnerables de Alcoi, reduciendo los indicadores de desestructuración comunitaria mediante su clasificación en tres bloques de actuación para que estos objetivos sean lo más operativos posibles y poder llevar a cabo una evaluación eficaz de la consecución de los mismos.

Bloque I: Información, coordinación y difusión del proyecto.

- Informar y orientar de forma directa a la ciudadanía sobre el servicio, las fases y el alcance de las intervenciones.
- Valorar de forma previa la pertinencia de las actuaciones en función de la naturaleza de los conflictos y necesidades reales: mediación, negociación, facilitación de procesos, etc.
- Registrar, controlar y gestionar los datos en el soporte informático que se establezca.
- Coordinar las intervenciones con otras entidades: formativas, de evaluación e investigación que colaboren con el Ayuntamiento en lo relacionado con el desarrollo de este servicio..

Bloque II: Acciones de dinamización comunitaria.

- Establecer y mantener relación con los principales agentes comunitarios: población, técnicos y administraciones, dinamizando la relación recíproca entre ellos.
- Promover la participación en los proyectos y recursos comunitarios.
- Dinamizar la planificación, desarrollo y evaluación de intervenciones y proyectos comunitarios de participación ciudadana que se desarrollen entre los diferentes agentes que configuran una comunidad o una zona territorial.
- Intervenir, apoyar y acompañar en la creación y desarrollo del tejido asociativo..

- Establecer estrategias de comunicación y difusión de los diferentes proyectos y actuaciones comunitarias.
- Incorporar la perspectiva de género en los proyectos de intervención social.

Bloque III: Servicio de mediación

A. Mediación Comunitaria Preventiva.

- Establecer un marco de comprensión de los diferentes códigos de interpretación y comunicación de cada participante para entender el sentido del manifestado, y ejecutar acciones facilitadoras de comunicación que transmitan la información.

Actuaciones:

- Contacto continuo con la agencia AMICS para iniciar la colaboración en los procesos de mediación que precisen intérpretes/traductores de otras nacionalidades implicadas en los posibles conflictos.
- Uso de lenguaje sencillo en todas las comunicaciones y actuaciones de intervención.
- Creación de un espacio de atención y asesoramiento para los vecinos del barrio.
- Localización y uso de espacios próximos y accesibles que sean considerados neutros para las partes implicadas.
- Crear o revitalizar espacios de encuentro entre los individuos, grupos y entidades.

Actuaciones

- Diseñar y dinamizar actividades de encuentro y de potenciación de relaciones entre agentes sociales.
- Entrevistas individuales o grupales para la obtención de información sobre los conflictos a abordar y sensibilización hacia el acuerdo.

B. Mediación Comunitaria Resolutiva.

- Registrar y analizar las características del conflicto valorando la disposición de las partes implicadas para participar en el proceso de intervención.

Actuaciones

- Orientar y evaluar si el conflicto es susceptible de pasar por un proceso de mediación o si hay que derivar a otros servicios de la comunidad.
- Recoger la voluntariedad de las partes implicadas en el proceso de mediación informando de las características de la misma para garantizar la disposición.
- Seleccionar y aplicar los modelos y técnicas adecuados a las características de la situación que se quiera abordar
- Realizar el proceso de mediación con las partes implicadas teniendo en cuenta los intereses de las mismas

3. EQUIPO TÉCNICO

El equipo social que lleva a ninguno el servicio está formado por:

1. Trabajador/a social con las funciones correspondientes:

- Coordinar actuaciones y actividades
- Elaboración de informes sociales
- Participación en la elaboración de memorias sociales
- Realización de intervenciones profesionales en las comunidades vecinales y las derivaciones que se tengan que hacer.
- Realización de visitas domiciliarias.
- Seguimiento de los casos.

También asumirá las **tareas de coordinación del servicio**, añadiendo a sus funciones otras fundamentales para una adecuada coordinación.

- Comunicación directa entre el Departamento de la empresa y el servicio de mediación.
- Coordinación con los diferentes servicios públicos de la ciudad de Alcoy.
- Gestión de las intervenciones (adaptación y evaluación)
- Elaboración de Memorias e informes
- Supervisión y apoyo al equipo de actuación
- Registro y comunicación de incidencias
- Derivaciones.
- Participar en el diseño, formulación y ejecución del Proyecto Educativo Institucional.

1. Educador/a Social

- Establecer una relación de confianza con el usuario
- Visitar a los potenciales usuarios como educador social de barrio, favoreciendo recursos prácticos y apoyo emocional.
- Acompañar los usuarios en la realización de trámites administrativos relacionados en la gestión de la comunidad de vecinos.
- Animación y dinamización comunitaria y promoción de la participación social de la zona donde se interviene.

1. Técnico/a de Integración Social

- Organizar e implementar actividades psicosociales.
- Organizar e implementar actividades de entrenamiento de habilidades de autonomía personal y social evaluando los resultados obtenidos.
- Dinamizar las comunidades potenciando sus capacidades de autoorganización.
- Ejecución y creación de talleres y dinámicas para fomentar el buen funcionamiento de la comunidad de vecinos.

10.2 Convenio de colaboración para el Programa “Joves per la Integració”

El objeto de este convenio es establecer la colaboración de las partes en la ejecución del programa de "joves per la integració", que tiene como objetivo impulsar modelos de referencia para posibilitar todo el soporte y acompañamiento que sea necesario dentro de la intervención comunitaria que se lleve a cabo en el grupo de viviendas de Plaza de les Xiques y Calle Barbacana; por lo que los estudiantes del CIP FP Batoi que estén cursando el ciclo superior de Técnico de Integración Social, participarán en aquellas acciones destinadas a favorecer un ámbito de convivencia adecuado

En ejecución del programa "joves per la integració" y en virtud de la Resolución de la directora general de Vivienda y Regeneración Urbana de fecha 13 de enero de 2020, por la cual se acuerda la cesión temporal de uso de dos viviendas de promoción pública para el alojamiento de estudiantes de Integración Social de CIP FP Batoi, la **Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (EVHA) asume el cumplimiento de las obligaciones siguientes:**

- A) A través del presente convenio, y en aplicación de lo resuelto por la Dirección General de Vivienda y Regeneración Urbana en base a lo dispuesto por el artículo 162.2 del Decreto 75/2007, de 18 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Protección Pública a la Vivienda, cede el uso en precario al Ayuntamiento de Alcoy, durante el periodo de vigencia del convenio, con destino a ser habitadas por estudiantes del CIP FP Batoi que estén cursando el ciclo superior de Técnico en Integración Social, en cumplimiento del programa, las siguientes viviendas de promoción pública, situadas en el centro de esta ciudad:

<u>Código Vivienda</u>	<u>Dirección</u>	<u>HAB.</u>
0370100017	Alcoy, C/ Barbacananº 22-Pl. 1-Pta. 2	2
0370100086	Alcoy, Pza. Les Xiques nº 4-Pl. 4-Pta. 7	1

B) Se designarán dos personas para participar en la comisión de seguimiento del convenio, a la cual se refiere el expositivo cuarto. Esta designación será notificada tanto al Ayuntamiento de Alcoy como al CIP FP Batoi.

C) Realizará en las viviendas objeto del presente convenio, durante la vigencia de este, las reparaciones necesarias para conservarlas en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, sin que en ningún caso puedan ser reclamadas al EVHA reformas o mejoras que no se correspondan con las condiciones en que fueron entregadas las viviendas, y tampoco serán exigibles la realización de obras o reformas relacionadas con los desperfectos ocasionados por el uso o disfrute de estas.

El Ayuntamiento de Alcoy asume el cumplimiento de las siguientes obligaciones:

A) Designar como técnico municipal supervisor del programa, que realizará el seguimiento del convenio, a la trabajadora social del Departamento de Vivienda, con las funciones de participar en la planificación, seguimiento y evaluación del proyecto. Esta función general se desglosará en las funciones específicas siguientes:

- Participación en el proceso de selección de estudiantes.
- Colaboración en el asentamiento de los estudiantes en las viviendas.
- Presentación y conexión de los estudiantes con los recursos sociales del barrio, especialmente con los recursos de titularidad municipal. Supervisar el ajuste entre los estudiantes y el programa de voluntariado desarrollado (en/con) recursos sociales públicos y privados del barrio.
- Coordinación, presentación del proyecto a las entidades sociales públicas y privadas de la zona, y promover su progresiva implicación en el programa de desarrollo comunitario.
- Coordinación con la policía de barrio.

B) Serán a cargo del Ayuntamiento, los gastos necesarios para el mantenimiento de las viviendas, así como el coste de los servicios del inmueble donde se ubique y el importe del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (se hace constar que el inmueble de Pça. Les Xiques, 4 – 4º – pta. 7, no devenga IBI al estar pendiente de la declaración de obra nueva). Asimismo, deberá satisfacer los tributos estatales, autonómicos o locales ya creados, así como los de nueva creación, que recaigan sobre las viviendas.

Todo ello sin perjuicio de que el sujeto pasivo siempre es el propietario del inmueble.

Los gastos de los servicios prestados comprenderán los conceptos siguientes a satisfacer por el precarista:

- La contratación y servicios individuales de agua, luz, gas y otros análogos.
- Servicios comunes de luz, elevadores, antena colectiva, portero automático y otros análogos derivados de los servicios y elementos comunes del inmueble, es decir, cualquier gasto de comunidad.
- Servicios y gastos que se produzcan por el mantenimiento, limpieza y conservación de viales, parques, jardines y el resto de superficies vinculadas al inmueble.

CIP FP Batoi a través de la Oficina de Cooperación al Desarrollo y Solidaridad, asume el cumplimiento de las siguientes obligaciones:

A) Diseñar el proyecto Programa, correspondiente al año en curso, que deberá remitir al EVHA y al Ayuntamiento de Alcoy al inicio del curso académico, con tal de que se formulen sugerencias u observaciones a este. El proyecto contendrá la relación de departamentos del CIP FP Batoi intervinientes, las investigaciones que se están realizando o se proyectan realizar, con la descripción de las tareas a realizar en el barrio y las personas responsables de estas.

B) Llevar a cabo la difusión del programa conjuntamente con el Ayuntamiento de Alcoy, en los medios de comunicación social, en el ámbito comunitario, y en el ámbito científico, a lo largo de la vigencia del convenio.

C) Recoger las peticiones formuladas por los estudiantes que estén interesados en residir en las viviendas y colaborar en la ejecución del programa, baremar las peticiones y formular propuesta de selección de estudiantes, estableciendo un turno de reserva, para el supuesto de posibles bajas.

D) Establecer la coordinación de los estudiantes del CIP FP Batoi con los recursos sociales existentes en el ámbito de aplicación del programa a los efectos de planificar la actividad de estos estudiantes en sus respectivos proyectos de actividad.

E) Colaborar cuando se requiera en las reuniones de coordinación de los recursos del barrio a través de la Mesa de recursos.

F) Hacer una memoria completa que constituya el instrumento de evaluación final del programa respecto a todas sus actividades y en el que se recojan todos los aspectos que han incidido en su ejecución. Esta memoria se deberá presentar a las partes firmantes al final de cada curso escolar.

G) Efectuar una evaluación del desarrollo del programa al final de cada curso académico y presentarla a las entidades que firman el convenio.

H) Velar por el adecuado uso de las viviendas y su efectiva ocupación por parte de los estudiantes, así como por su implicación en el desarrollo del programa, y adoptar las medidas disciplinarias pertinentes. A estos efectos, se cursarán revisiones semestrales.

I) Los estudiantes seleccionados por el CIP FP Batoi y el Ayuntamiento de Alcoy, podrán residir en las viviendas si asumen las siguientes obligaciones:

- Costear los suministros de luz y agua de su vivienda.
- Costear los gastos de mantenimiento de la vivienda que ocupen en cuanto a los desperfectos ocasionados por su uso y disfrute.
- Los estudiantes residentes de las viviendas quedarán obligados a participar en la normativa de mantenimiento e higiene comunitaria, las actividades de limpieza, mantenimiento e higiene acordadas por la comunidad de vecinos.
- Cumplir el contrato de actividades de intervención comunitaria

11. AMPLIACIÓN PARQUE MUNICIPAL DE VIVIENDA: PROYECTOS DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE (E-DUSI/ARRU).

11.1 Viviendas Colaborativas Placeta Les Eres-EDUSI

EL PARTIDOR (SANT MATEU 102-104)

La operación cumple con los requisitos de la línea de actuación 11, la cual se centra, tal como establece su descripción, en el despliegue de las medidas necesarias para promover y facilitar el acceso a una vivienda a los colectivos con mayores dificultades (personas menores de 35 años y mayores de 65, entre otros), mediante la rehabilitación o construcción de edificios de propiedad pública o que sean de propiedad privada y entren en el programa de rehabilitación. Se perfila como una actuación que permita marcar las directrices para poder intervenir de manera eficiente en un área degradada declarada Conjunto Histórico Artístico, siempre desde una visión innovadora, aplicando fórmulas dinámicas de intervención en áreas degradadas con interés patrimonial. Esta zona se encuentra dentro del visor de las zonas vulnerables de la Comunidad Valenciana.

Se plantea una actuación de renovación edificatoria sobre dos inmueble (Sant Mateu, 102 - 104) colindantes, en un entorno patrimonial de interés, para la promoción de viviendas de protección pública, dirigida a menores de 35 años y mayores de 65 años.

La operación tienen como finalidad la renovación de dos edificios de propiedad municipal, con el objetivo de crear viviendas que tengan un consumo energético casi nulo y una construcción medioambientalmente sostenible para, posteriormente, ponerlas a disposición de colectivos vulnerables, potenciando nuevos modelos de gestión de los edificios.

La renovación de los dos edificios, manteniendo la trama y la imagen urbana, generará un total de 18 viviendas para dichos colectivos, creando 8 viviendas más de las 10 existentes anteriormente.

La rehabilitación de los edificios resultaba una tarea imposible de llevar adelante, dado el estado ruinoso que presentaban, con daños estructurales importantes y el hundimiento de algunos cuerpos de obra, como los situados en el interior de la parcela. Por otro lado, las viviendas existentes carecían de las condiciones mínimas para ser habitadas, en un claro ejemplo de infraviviendas, denominador común en el barrio que se pretende regenerar, con pocas o nulas posibilidades de ser rehabilitadas, sin entrar a considerar el estado del edificio, al que ya nos hemos referido.

Los problemas de estabilidad detectados y la amenaza de colapso de algunos elementos constructivos llevaron, finalmente, como única alternativa, al derribo de las edificaciones para evitar daños a las personas y los bienes.

Los inmuebles números 102 y 104 de la calle de Sant Mateu, hoy solares, objeto de la actuación de renovación edificatoria, se encuentran situados en la zona del Partidor, dentro del sector 2 del Casco Antiguo de Alcoy, declarado Conjunto Histórico Artístico por el Real Decreto 3.945/1982, de 15 de diciembre, y Bien de Interés Cultural, según la disposición adicional primera de la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico. El Conjunto

Histórico de Alcoy está inscrito en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano con el código 03.27.009-001, con la denominación Conjunto del Sector Antiguo de la Ciudad.

Del *Estudio para la actuación de renovación edificatoria de vivienda pública en régimen de alquiler dirigida a menores de 35 años y mayores de 65 años en el Centro Histórico de Alcoi*, realizado por el Departamento de Servicios Sociales del Ayuntamiento, se desprende que el volumen de población vulnerable del barrio del Centro- Zona Alta, donde está situada la zona del Partidor, es superior al observado en el total del municipio de Alcoy. Del análisis de la vivienda social se concluye que todos los inmuebles de la bolsa de vivienda municipal del barrio se encuentran localizados en el área del Partidor, lo que es indicativo del predominio de edificaciones en peores condiciones, algunas de ellas sin ocupar, y de infravivienda.

Descripción general del edificio

Se trata de un edificio de 18 viviendas intergeneracionales con jardín y zonas comunes y con espacios de uso público para el barrio.

El edificio se divide en dos partes: un volumen horizontal en planta baja que resuelva los accesos y que alberga el programa público del edificio y un volumen vertical de cuatro plantas que contiene el programa de las viviendas intergeneracionales.

La planta baja se prolonga desde la calle hasta el fondo de la parcela, combinando espacios llenos y vacíos. Los espacios vacíos son zonas ajardinadas que dan acceso a las zonas llenas que contienen el programa público. En la zona más próxima a la calle se ubica el acceso controlado a las viviendas, así como dos locales con el objetivo de dinamizar la plaza. En esta planta baja, tanto bajo el edificio principal como en el patio de manzana se ubicarán servicios de acceso público (controlado), tanto para los usuarios del edificio de viviendas intergeneracionales como para los vecinos del barrio. También en esta planta se desarrolla el programa público de edificios: locales, sala polivalente para actividades vecinales, ludoteca, biblioteca, aseos públicos, aparcamiento de bicicletas y jardín.

La cubierta de la planta baja se aprovecha como zona común del edificio de viviendas intergeneracionales. Se propone que sea una cubierta verde con huertos urbanos. Esta cubierta plana sirve también para colocar placas solares que no sean visibles desde la calle y que no modifiquen la imagen patrimonial.

Las plantas superiores se articulan en torno a un patio central. Una circulación perimetral al mismo resuelve los accesos a las viviendas y sirve de lugar de encuentro y convivencia entre los vecinos. El programa interior de las viviendas será el de espacio salón/comedor/cocina, dormitorio doble y baño.

En el sótano del edificio se ubican las instalaciones, los cuartos de basura y las zonas de trastero.

El programa principal que se ha detallado es el de vivienda intergeneracional, que se compone de: viviendas para mayores, viviendas para jóvenes, espacios de relación, sala de actividades informáticas, sala de reuniones/comedor común, lavandería común, huertos urbanos, oficina de gestión, zona de bicicletas, cuarto de basuras.

El importe de esta operación asciende a 1.960.200 € (Ayudas del ARRU 810.000 € y del EDUSI no sabemos seguro, porque actualmente no está admitida la operación)



11.2 Rehabilitación Edificios-*Sant Maure 13-La Sardina 14-ARRU*

Sant Maure, 13

Edificio de propiedad municipal en su totalidad, el cual precisa una rehabilitación integral. Se trata de un edificio residencial entre medianeras, cuenta con una planta baja destinada a zaguán de acceso, escalera comunitaria y vivienda, planta semisótano para trasteros y plantas 1ª a 3ª para viviendas, a razón de una vivienda por planta. La mayoría de las viviendas llevan muchos años sin ningún uso, algunas de ellas han sido vandalizadas y ocupadas ilegalmente en épocas anteriores. Se han realizado algunas reparaciones puntuales y mejoras en las viviendas que se mantenían ocupadas regularmente por inquilinos municipales. Actualmente solo la vivienda del 3º piso está en uso, con la intención de realojar a su ocupante y dejar el edificio totalmente sin ningún uso por no reunir actualmente las mínimas condiciones de funcionalidad, seguridad y habitabilidad.

El edificio está compuesto por muros de carga y pilares de mampostería y tapial; elementos resistentes horizontales de madera tanto en forjados intermedios como en cubierta superior, que es del tipo inclinada y de teja cerámica curva. Existe una cubierta plana recayente a patio posterior y accesible desde la vivienda del piso 1º.

La vivienda de la planta baja está afectada por filtraciones en arranques de muros. En la vivienda de la primera planta se observan numerosas grietas en cerramientos, filtraciones en techos de cuartos húmedos, etc. Esta vivienda tiene la particularidad de que su baño se encuentra situado en el exterior de la vivienda, en el patio recayente al patio de manzana y cubierto por techado de fibrocemento, por lo que no cumple las mínimas exigencias de calidad y diseño. La vivienda de la segunda planta se encuentra deshabitada.

La vivienda de la tercera planta es la única que se encuentra habitada y actualmente se está tramitando el cambio de vivienda a la inquilina que vive en ella. La vivienda presenta un estado de conservación deficiente, con filtraciones generalizadas desde la cubierta superior que afecta a todas las estancias de la vivienda. Las instalaciones de fontanería, evacuación y especialmente de electricidad, presentan mal estado. Se precisa una rehabilitación interior total de las viviendas, donde se renovasen las instalaciones particulares, los revestimientos, carpinterías y equipamientos básicos.

Por lo que respecta a la fachada principal, existen deficiencias generalizadas en carpinterías que provocan falta de estanqueidad y humedades en el interior de las viviendas. Las carpinterías son las originales de la vivienda y presentan mal ajuste y cierre. Sería necesaria la sustitución total de las carpinterías, revisión y reparación de los encuentros entre cerramientos y huecos, incluso dinteles, también la limpieza y rejuntado de losas de balcones, así como la protección y la pintura sobre los elementos metálicos oxidados.

En cuanto a la fachada posterior recayente sobre patio trasero presentan deficiencias en sus arranques provocadas por humedades por capilaridad del terreno y ensuciamiento y depósitos en el cerramiento del patio. Las carpinterías y elementos metálicos presentan las mismas lesiones que las indicadas para la fachada principal, por lo que precisan las mismas intervenciones.

Ambas medianeras presentan daños por humedades provenientes del terreno o de la finca colindante.

En la cubierta se ha podido comprobar que existen filtraciones generalizadas, provocando manchas en el falso techo y afectando a las instalaciones eléctricas de la vivienda de la tercera planta. Para solucionarlo, se deberá eliminar todo el falso techo de la vivienda del piso 3º, así como reparar e impermeabilizar las zonas por las que se producen filtraciones.

En cuanto a la estructura del edificio está formada por muros de carga y pilares de mampostería en plantas bajas y tapial en plantas altas. Sobre ellos apoyan cargaderos horizontales y forjados unidireccionales de viguetas de madera. El soporte de la cubierta también está formado por elementos resistentes de madera.

Existe estructura metálica en los voladizos de los balcones de la fachada posterior. Las humedades han afectado tanto a los muros y soportes como a los elementos resistentes de madera y acero, observándose desprendimientos y pérdida de material en los arranques. Los elementos resistentes de madera también se han observado, en las zonas comunes del edificio, afectados por humedades. Se deberá realizar una revisión completa de la estructura del edificio, en los forjados ocultos por falso techo se deberán de realizar catas para verificar su estado y determinar si precisan algún tipo de intervención. Del mismo modo se deberá comprobar el estado de la estructura de la cubierta superior y de la zona de trasteros de planta baja.

Si se pretende restablecer el uso del edificio como residencial de viviendas, se deberá de renovar totalmente la instalación de abastecimiento de agua, así como la instalación general y de particulares en viviendas. También se deberá renovar totalmente la instalación de evacuación de aguas (tanto la general como la particular de cada vivienda), y la red de recogida y evacuación de aguas pluviales. Por último, señalar que también se deberá renovar totalmente la instalación eléctrica del edificio y en particular de cada vivienda.

Las actuaciones de rehabilitación integral del inmueble consistirán en:

- Consolidación estructural y cambio de cubierta
- Mejora de la accesibilidad e instalación de ascensor
- Redistribución y reforma interior
- Reforma de fachada

Sardina, 14

Se trata de un edificio residencial entre medianeras, cuenta con una planta baja destinada a zaguán de acceso a la calle, escalera comunitaria y vivienda, planta semisótano para trastero con acceso a patio posterior y tres plantas altas a razón de una vivienda por planta. El edificio lleva varios años tabicado en su acceso desde la calle y sin ningún uso. Recientemente se han realizado algunas reparaciones de urgencia en el inmueble por desprendimientos de alero de cubierta a la vía pública; los trabajos han consistido en la retirada de enseres y objetos existentes en el interior del inmueble, reconstrucción del alero de cubierta recayente a la calle La Sardina y colocación de chapa metálica en zona del faldón recayente a patio posterior. El edificio está compuesto por muros de carga y pilares de mampostería y tapial; elementos resistentes horizontales de madera tanto en forjados ocasionado erosiones y manchas.

La cubierta superior del edificio está presente en dos alturas, la altura superior cubre la vivienda del piso 3º y la del nivel inferior resuelve el retranqueo de fachada posterior y cubre parte de la vivienda del piso 2º. Ambas cubiertas están compuestas por estructura de madera, tablero cerámico y cobertura de teja curva. La cubierta presenta en general un estado de conservación deficiente, precisando una revisión y mejora en todo su conjunto. Se han realizado algunas reparaciones provisionales en varias zonas de la cubierta superior del edificio.

Estas reparaciones se han ejecutado tras producirse desprendimientos a la vía pública tras una jornada lluviosa en la ciudad. Se ha reconstruido el alero de la fachada principal, con nuevo canalón y tramo de bajante; también se ha colocado chapa metálica sobre zona de la cubierta de vivienda del piso 2º por hundimiento de parte de la misma sobre el forjado inferior.

La estructura del edificio está formada por muros de carga y pilares de mampostería en plantas bajas y tapial en plantas altas. Sobre ellos apoyan cargaderos horizontales y forjados unidireccionales de viguetas de madera. El soporte de la cubierta también está formado por elementos resistentes de madera. Las humedades han afectado tanto a los muros y soportes como a los elementos resistentes de madera, observándose desprendimientos y pérdida de material en los arranques. Se deberá realizar una revisión completa de la estructura del edificio, se han observado elementos resistentes de madera afectados por la pudrición e insectos, por lo que deberán de estudiarse de manera pormenorizada. Existen refuerzos metálicos en algunos forjados. Del mismo modo se deberá de comprobar el estado de la estructura de la cubierta superior, afectada por las continuas filtraciones.

Si se pretende restablecer el uso del edificio como residencial, se deberá renovar totalmente la instalación de abastecimiento de agua, tanto instalación general como particular en las viviendas. Del mismo modo deberán renovarse la instalación de recogida y evacuación de aguas residuales, y revisar y adecuar la instalación de recogida y evacuación de aguas pluviales del inmueble, incluso en los patios posteriores, actualmente llenos de maleza y escombros y en los que se desconoce de qué manera se evacuan las aguas recayentes al mismo. También se deberá renovar la instalación eléctrica.

Las actuaciones de rehabilitación integral del inmueble consistirán en:

- Consolidación estructural y cambio de cubierta
- Mejora de la accesibilidad e instalación de ascensor
- Redistribución y reforma interior
- Reforma de fachada

EDIFICIO PARA ALOJAMIENTOS:

Es importante destacar que el edificio de La Sardina, 14 será edificio para alojamientos.

Según se extrae de la Orden 7 de diciembre de 2009 de la Consellería de Medio Ambiente, Agua Urbanismo y Vivienda por que se aprueban las condiciones de diseño y calidad en desarrollo del Decreto 151/2009 de 2 de octubre, del Consell, el edificio para alojamientos estará compuesto por espacios de uso privativo en la forma de unidades de alojamientos y por servicios comunes de uso colectivo.

La unidad de alojamientos será el elemento privativo del edificio, para el uso de una o dos personas y estará compuesta, como mínimo, de los espacios o recintos para la preparación de alimentos, para el descanso y para la higiene personal.

El edificio de alojamientos dispondrá de un número de unidades de alojamiento adaptadas en la misma proporción que se marca en la normativa vigente para viviendas.

Tal y como dice la presente disposición en su artículo 20, la superficie útil interior de los espacios de servicios comunes de uso colectivo no será inferior al 20% de la superficie útil interior total de las unidades de alojamiento. La superficie útil interior de las unidades de alojamiento será de 15 m² para el uso de una persona y de 30 m² para el uso de dos personas. La superficie útil interior del recinto o zona para la higiene personal en la unidad de alojamiento será de 2,20 m².

Ambos edificios están dentro de la Estrategia de Desarrollo Urbano Sostenible e Integrado (EDUSI).

Serán un total de 14 viviendas. Actualmente en Sardina, 14 son un total de 4 viviendas que pasarán a ser 9, y en Sant Maure, 13 son actualmente un total de 4 viviendas que pasarán a ser 5.

La operación en cuestión tendrá un coste de 611.003,80 € y recibirá una financiación del 50% con fondos FEDER (EDUSI) lo que supone un total de 305.501,90 €. También contará con Ayudas ARRU (Área de Regeneración y Renovación Urbana de Alcoy) por importe de 88.000 €.

12. OFICINA DE ATENCION Y REHABILITACIÓN DEL CENTRO DURANTE LA BORRASCA GLORIA.

1.- OBJETO

El presente documento tiene el objetivo de establecer las líneas de actuación de la Oficina de atención y rehabilitación del centro, la cual está ubicada dentro del Departamento de Vivienda, formando parte de sus funciones.

Se describe el Protocolo de actuación ante un desalojo inmediato por el estado del edificio.

Se realiza un resumen de las Ayudas en materia de Rehabilitación de vivienda.

2.- JUSTIFICACIÓN

La Ciudad de Alcoy ha sufrido las consecuencias de la borrasca Gloria con numerosos incidentes provocados por las intensas precipitaciones que dejaron en la ciudad 290 l/m² entre el 19 y el 21 de enero. Una situación de excepcionalidad con graves consecuencias, por lo que el Ayuntamiento ha adoptado distintas medidas y ha solicitado apoyo tanto al Gobierno del Estado como a la Generalitat.

Una de las medidas adoptadas fue la creación de la Oficina de Atención y Rehabilitación del Centro que abrió el 25/02/2020 con el objetivo de atender a los vecinos, especialmente, en materia de vivienda, urbanismo, arquitectura, obras, patrimonio y solares existentes en el barrio y centralizar toda la información para orientar de la mejor manera posible a la ciudadanía.

Desde el temporal Gloria se detectó que existía entre la ciudadanía un desconocimiento de dónde acudir para obtener información o resolver dudas, así como para acceder a algunos departamentos repartidos por el edificio de la Casa Consistorial. Además, nos encontramos con el hándicap de la edad y la vulnerabilidad. El centro es un barrio habitado mayoritariamente por personas de edades avanzadas y unidades de convivencia vulnerables con dificultades en el acceso a recursos, habilidades sociales mermadas y desconocimiento en la materia.

Otra de las medidas tomadas por el Gobierno local de Alcoy tras el paso del temporal de la borrasca Gloria, ha sido realizar una revisión de los edificios del Centro Histórico por técnicos de la Agencia de Emergencia y el Instituto Valenciano de la Edificación (IVE).

Esta medida ha conllevado el desalojo de edificios implicando al Departamento de Vivienda en el estudio de las unidades de convivencia residentes con el objetivo de poder ofrecer un apoyo en la búsqueda de vivienda alternativa ante la necesidad y la justificación de situación de vulnerabilidad.

Es por ello que a continuación, en el punto 6, se realiza una descripción del procedimiento de actuación ante un desalojo inminente por el estado de la vivienda.

3.- MARCO NORMATIVO

Ley 3/2004, de 30 de junio, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación

Decreto 53/2018, de 27 de abril, del Consell, por el que se regula la realización del informe de evaluación del edificio de uso residencial de vivienda y su Registro autonómico en el ámbito de la Comunitat Valenciana

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Ordenanza reguladora de la conservación y de la inspección técnica de edificios del ayuntamiento de Alcoy.

4.- TITULARIDAD

La titularidad de este protocolo es del Departamento de Vivienda, el cual será el encargado de dirigir cada una de las cuestiones planteadas por la ciudadanía en materia de vivienda a consecuencia del temporal Gloria.

Los departamentos implicados son:

- Patrimonio
- Arquitectura
- Urbanismo

Hay que tener en cuenta que la competencia en materia de vivienda corresponde a la Comunidad Autónoma y que en la ciudad de Alcoy existe una Oficina Comarcal de Rehabilitación de Edificios (OCRE) dependiente de la Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática sita en C. Pintor Casanova, 10 con un horario de atención de lunes a viernes de 10 a 13 horas y teléfono de contacto: 965537131.

5.- PROCEDIMIENTO

Primera entrevista:

Se atiende a la persona y se registra la siguiente información básica:

- Nombre y apellidos, dirección y teléfono de contacto
- Descripción de la demanda, dirección de la vivienda objeto.
- ¿Es persona propietaria o inquilina? Si es propietaria; ¿es su vivienda habitual?
- Estado de la vivienda y del edificio
- Vigencia del Informe de Evaluación del Edificio (IEE)
- ¿Está constituida la comunidad de vecinos?
- Descripción de la comunidad de vecinos: ¿Cuántas personas viven en el edificio? ¿Son propietarios o inquilinos? ¿Existen okupas en el edificio?
- Capacidad económica de la persona demandante y de la comunidad de vecinos.
- Expectativas de la persona demandante en relación con su demanda ¿Qué le gustaría hacer? (reparar, vender...)

Se acuerda con la persona interesada que en un periodo corto de tiempo se le dará respuesta a su demanda.

Estudio del caso:

El caso se planteará en el departamento junto con el jefe de Departamento de Vivienda, que coincide con el de Patrimonio y si se cree conveniente con el jefe del Departamento de Arquitectura.

En los casos en los que esté en duda la vigencia del IEE, se realizará en Urbanismo; concretamente en ITE (Inspección Técnica de Edificio) un estudio sobre el estado de dicho edificio.

Se acordará una intervención con el caso y una respuesta a la persona que ha solicitado información.

Respuesta / Derivación del caso:

En función del acuerdo llegado en reunión interdepartamental se le dará contestación a la persona bien telefónica o físicamente en el departamento de vivienda.

A modo de ejemplo y de memoria de los casos atendidos desde la creación de la oficina el 25/2/2020 hasta el 13/03/2020, se ha registrado la siguiente casuística.

Demanda	Titularidad	Respuesta / Derivación	Nº de casos atendidos
Problemas en medianeras por lindar con solar propiedad del Ayuntamiento	Propietaria	Caso que se deriva al Departamento de Patrimonio	1
Preocupación por el estado de su edificio. Solicitan información sobre ayudas.	Propietaria	Se realiza consulta en ITE. Deberá presentar IEE. Se le explica el procedimiento y se le facilita información sobre las ayudas en materia de rehabilitación.	7
Preocupación por el estado de su vivienda	Inquilina	El propietario y la comunidad de vecinos deberá presentar el IEE. Se le explican los derechos que tiene como inquilina.	2
Desalojo inminente	Comunidad de propietarios	Se les ofrece la posibilidad de mediar con todos los propietarios para establecer las intervenciones a realizar, las ayudas en materia de	1

		rehabilitación...	
Problemas en la vivienda por obras realizadas en el edificio continuo	Propietaria	Se le explica que puede realizar una instancia dirigida a urbanismo para que le faciliten los datos de identificación y contacto de la persona que realizó las obras para iniciar la reclamación.	1
Estado de la vivienda mejorable. Desconocimiento de propietarios	Propietaria	Se le explica que puede realizar una instancia dirigida a urbanismo para que le faciliten los datos de identificación y contacto de la persona propietaria	1
Desalojo inminente. Propietarios interesados en vender.	Propietarios	En el estudio de caso y reunión interdepartamental se acuerda derivar el caso a Patrimonio para valorar la propuesta.	2
Desalojo inminente. No tiene donde ir.	Propietaria. Inquilina.	Se inicia procedimiento por desalojo inmediato.	9
Otros casos planteados no relacionados directamente con el temporal Gloria			1

De los 9 casos con Desalojo inminente:

3 han sido realojados en viviendas municipales de emergencia

3 han encontrado piso de alquiler

3 han sido acogidas por su familia extensa.

6.- PROTOCOLO DE ACTUACIÓN ANTE UN DESALOJO INMEDIATO POR EL ESTADO DEL EDIFICIO

1.- Los Técnicos del Instituto Valenciano de Edificación revisan el estado de los edificios.

A través de la **Ficha de inspección y evaluación rápida post catástrofes naturales de daños en edificios**, emite un resultado informando del nivel de acceso al edificio, el cual puede ser:

- NO PERMITIDO (Rojo) Edificios dañados estructuralmente, existe riesgo alto de derrumbe parcial o total.
- RESTRINGIDO (Amarillo) Edificios con daños -estructurales o no- en el que no está garantizada la seguridad de utilización. Se puede acceder con precaución para retirar objetos personales.

- PERMITIDO (Verde) Hay seguridad de utilización. Los daños son menores y el riesgo inexistente, no hay daños estructurales.

2.-Se emite un informe por parte del Departamento de Arquitectura municipal al respecto de la Ficha IER estimando si el edificio puede ser o no habitado y las intervenciones que se deberían realizar.

3.- En función de ambos informes se dictará una Orden de Desalojo por Decreto de Alcaldía que será trasladada a las personas propietarias, a la policía local y al departamento de Vivienda.

Esta orden puede indicar desalojo y EII o desalojo y ruina.

a) En caso de desalojo y EII

- 1.- Los propietarios deberán presentar Informe de Evaluación del Edificio (I.E.E.), junto con el Certificado de Eficiencia Energética y Medidas de Mejora (se suele indicar plazo).
- 2.- Registrar el IEE en la aplicación informática de la Conselleria.
- 3.- Se emite informe por parte del Arquitecto técnico de ITE al respecto del IEE y habiendo realizado visita estimando las reparaciones que se deberían realizar indicando plazo y valoración económica aproximada.
- 4.- En función de este informe se dictará Orden de Ejecución por Decreto de Alcaldía.

b) En caso de desalojo y ruina

- El expediente pasa al Departamento de Urbanismo.

4.-La Policía local por su parte tendrá que asegurar el desalojo y comprobar que en dicho edificio no reside nadie. (Se cuelga el desalojo en la puerta de acceso y se ponen las correspondientes cintas indicando prohibido el paso)

5.- Los residentes del edificio; propietarios, inquilinos y/u ocupas pueden solicitar ayuda al Departamento de Vivienda ante la situación sobrevenida de desalojo.

Investigación previa:

- Consultará en el padrón las personas empadronadas en el edificio objeto de desalojo.
- Consultará en SS. SS si son o han sido personas usuarias de dicho departamento, si existe intervención y si pueden estar en situación de vulnerabilidad social y económica.

El Departamento de Vivienda a través de la Oficina de Atención y Rehabilitación del Centro:

- Realizará Primera entrevista
- Le informará de sus obligaciones y derechos en función de la relación con la vivienda;
 - o Si es propietaria, tiene la obligación de reparar
 - o Si es inquilina, es obligación de la persona propietaria arrendadora proporcionar una vivienda alternativa mientras se realizan las intervenciones en dicho edificio.
 - o Si es okupa no tiene ningún derecho sobre la vivienda.

- En función de su vulnerabilidad social y económica:
 - o Se planteará la posibilidad de ser acogido por algún familiar
 - o Se iniciará el protocolo de búsqueda de vivienda de alquiler en el mercado privado inmobiliario
 - o Se realizará solicitud de vivienda de promoción pública del EVHA y municipal

Si existe vulnerabilidad social y económica y no tiene una red de apoyo familiar que pueda acogerle se planteará en el departamento la cesión en precario y de manera temporal de una vivienda municipal. Paralelamente se valorará la posibilidad de realizar trámite de petición de urgencia de vivienda de promoción pública al Evha, ya que es la Conselleria quien tiene la competencia en materia de vivienda.

Definiciones:

Informe de Evaluación del Edificio (art.29 RDL 7/2015 y art. 180 LOTUP).

Deberán solicitarlo: Los propietarios de edificios de tipología residencial de vivienda colectiva deberán promover la realización del informe IEE en los siguientes supuestos:

- 1.- En edificios de antigüedad superior a 50 años.
- 2.- Edificios cuyos titulares pretendan acogerse a ayudas públicas para obras de rehabilitación.

La ordenanza local reguladora de la conservación y de la inspección técnica de edificios indica en su Art. 10 1. Los propietarios de toda edificación catalogada o de antigüedad superior a 50 años deberán promover, al menos cada cinco años, una inspección a cargo de facultativo competente, para supervisar su estado de conservación.

Para la realización de la inspección, se deberá contactar con personal técnico facultativo competente que deberá estar en posesión de cualquiera de las titulaciones académicas profesiones habilitantes para la redacción de proyectos o dirección de obras y dirección de ejecución de obras de edificación con uso residencial (arquitecto o aparejador)

Se trata de una inspección conjunta de todo el edificio, en el que el técnico que contrate la propiedad visitará cada vivienda o local y redactará un único informe para todo el inmueble.

Se deberá utilizar el modelo de Informe de Evaluación del Edificio aprobado por la Generalitat Valenciana. El modelo autonómico será el único válido para cumplir con esta obligación, así como para acogerse a ayudas públicas con el objetivo de acometer obras de conservación, accesibilidad universal o eficiencia energética. El informe deberá estar correctamente registrado en la aplicación informática de la Conselleria competente

7.- AYUDAS ECONÓMICAS EN MATERIA DE REHABILITACIÓN DE VIVIENDA

En este protocolo se considera conveniente realizar una pequeña reseña de las distintas ayudas en materia de rehabilitación de vivienda.

NOMBRE DEL TRÁMITE	OBJETO	BENEFICIARIOS	CUANTIA	TRAMITACIÓN
Solicitud de subvenciones para la mejora de las condiciones del interior de las viviendas, en el marco del Plan de Reforma Interior de Vivienda. Plan RENHATA. Ayudas para cocinas, baños y para adaptar la vivienda a personas con diversidad funcional.	Subvenciones de la GVA a los propietarios o inquilinos para la reforma de su vivienda habitual, para actuaciones sobre los elementos privativos de la misma y dirigidas a la adecuada conservación y mejora de los recintos de cocina y baños, y a la mejora de la accesibilidad en toda la vivienda.	Propietario/a, usufructuario/a o arrendatario/a de la vivienda.	Una subvención básica del 5% del presupuesto protegible de las obras con un máximo de 600€, para todos los solicitantes que cumplan los requisitos. Una subvención adicional, en función de los puntos obtenidos en la baremación: entre un 25%-35% del presupuesto protegible con cuantías máximas entre 3.000-4.200€.	Tienes que buscar un Técnico Colaborador Debes hacer la solicitud telemáticamente en www.habitatge.gva.es
Solicitud de ayudas por realización del informe de evaluación de edificios. Programa para incentivar la elaboración del Informe de Evaluación del Edificio (IEEV.CV), en especial por las comunidades de propietarios, como paso previo a emprender actuaciones de rehabilitación.	Honorarios de la elaboración del Informe de Evaluación de Edificios	Comunidades de propietarios, agrupaciones de comunidades o propietarios únicos de edificios de viviendas.	20€ por vivienda y 20€ por cada 100m ² de superficie útil de local. Con un máximo de 500€ por edificio o del 50% del coste del informe	Las solicitudes se formalizarán telemáticamente
Solicitud de ayudas a la rehabilitación de edificios: actuaciones de mejora de la	Ayudas de rehabilitación de edificios de viviendas para las	Comunidades de propietarios,	Costes subvencionables: Coste de las obras, honorarios de los profesionales	La solicitud se hace telemáticamente en

<p>eficiencia energética y sostenibilidad. Plan 2018-2021.</p>	<p>actuaciones de mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad del Plan estatal de vivienda 2018-2021, en régimen de concurrencia competitiva, así como las ayudas adicionales de la Generalitat.</p>	<p>agrupaciones de comunidades, cooperativas, propietarios únicos de edificios. Administraciones Públicas y demás entidades. Empresas constructoras, de servicios energéticos, arrendatarias o concesionarias de los edificios.</p>	<p>intervinientes, redacción de los proyectos, informes técnicos y certificados necesarios. No se incluirán impuestos, tasas o tributos. AYUDAS DEL MINISTERIO Ayuda general a la comunidad: 40% del coste subvencionable, con los importes máximos tipificados según el uso y la superficie. Ayuda complementaria a las viviendas: 35% del coste subvencionable, en caso de ingresos inferiores a 3 veces el IPREM. AYUDAS ADICIONALES DE LA GENERALITAT 10% del coste subvencionable de la actuación y hasta 2.000€/vivienda y 20 €/m² de local comercial.</p>	<p>www.habitatge.gva.es</p>
<p>Ayudas para conservación, mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad</p>	<p>Ayudas de rehabilitación de edificios de viviendas para las actuaciones de conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad del Plan estatal de vivienda 2018-</p>	<p>Comunidades de propietarios, agrupaciones de comunidades, cooperativas, propietarios</p>	<p>Costes subvencionables: Coste de las obras, honorarios de los profesionales intervinientes, redacción de los proyectos, informes técnicos y certificados necesarios. No se incluirán impuestos,</p>	<p>La solicitud se hace telemáticamente en www.habitatge.gva.es</p>

	<p>2021, en régimen de concurrencia competitiva, así como las ayudas adicionales de la Generalitat.</p>	<p>únicos de edificios. Administraciones Públicas y demás entidades de derecho público, propietarias de inmuebles. Empresas constructoras, arrendatarias o concesionarias de los edificios.</p>	<p>tasas o tributos. AYUDAS DEL MINISTERIO Ayuda general a la comunidad: 40% del coste subvencionable, con los importes máximos tipificados según las características de la actuación. Ayuda complementaria a las viviendas: 35% del coste subvencionable, en caso de ingresos inferiores a 3 veces el IPREM y en obras de accesibilidad si los residentes son personas discapacitadas o mayores de 65 años. AYUDAS ADICIONALES DE LA GENERALITAT 10% del coste subvencionable de la actuación y hasta 2.000€/vivienda y 20 €/m² de local comercial.</p>	
<p>Plan Renove Ventanas. IVACE Institut Valencià de Competitivitat Empresarial.</p>	<p>El objetivo de esta medida es facilitar la rehabilitación térmica de ventanas y puertas-ventana (acristalamiento, marco y premarco) en viviendas habituales</p>	<p>Personas físicas propietarias, usufructuarias o arrendatarias de una vivienda de ocupación</p>	<p>La cuantía de la ayuda individual, aportada por el IVACE, será como máximo de 75 €/m² para renovaciones completas de las ventanas o puertas-ventana (acristalamiento, marco y premarco).</p>	<p>Tienes que ponerte en contacto con un comercio o empresa instaladora adherida al Plan Renove de</p>

	<p>de la Comunitat Valenciana.</p>	<p>habitual ubicada en la Comunitat Valenciana.</p>	<p>La aportación del comercio o empresa instaladora adherida, consistirá en un descuento en la factura (antes de aplicar IVA) de 15 €/m2 en el momento de la instalación.</p> <p>La cuantía de la ayuda aportada por el IVACE, no podrá suponer en ningún caso el 30% del coste subvencionable.</p>	<p>Ventanas.</p> <p>La empresa instaladora tramitará de manera telemática la solicitud.</p>
<p>Solicitud de Prestaciones económicas individualizadas para la supresión de barreras arquitectónicas para personas mayores.</p> <p><i>Las Unidades de Trabajo Social de zona del Departamento de Servicios Social son las tramitadoras de esta ayuda.</i></p>	<p>Se comprenden en el objeto de esta subvención todas aquellas subvenciones para la eliminación de barreras arquitectónicas existentes en la vivienda propia o en el edificio de la persona mayor que obstaculizan su movilidad, incluyendo aquellas transformaciones o reformas que contribuyen a evitar los obstáculos y a facilitar la movilidad.</p>	<p>Personas mayores</p> <p>En la convocatoria se detallan los requisitos.</p>	<p>Ver Bases reguladoras: <i>ORDEN 8/2015, de 29 de diciembre, de la Vicepresidencia y Conselleria de Igualdad y Políticas Inclusivas, por la que se establecen las bases reguladoras de la concesión de subvenciones en materia de servicios sociales especializados de personas mayores.</i></p>	<p>Presencial</p> <p>Las solicitudes se presentarán, junto con la documentación requerida, en la Dirección Territorial de Igualdad y Políticas Inclusivas de la provincia de residencia del solicitante.</p> <p>Por internet</p> <p>A través del enlace correspondiente:</p> <p>Tramitar con</p>

					certificado electrónico
--	--	--	--	--	-------------------------

Plazo de solicitud

Anualmente se establece un plazo de solicitud en la Orden de convocatoria que se publica en el DOCV.

Más información en los siguientes enlaces:

- www.calab.es
- www.habitatge.gva.es
- www.ivace.es
- Oficina Comarcal de Rehabilitación de Edificios (OCRE) dependiente de a la Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática sita en C. Pintor Casanova, 10 con un horario de atención de lunes a viernes de 10 a 13 horas y teléfono de contacto: 965537131.
- www.inclusio.gva.es

13. OBSERVATORIO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOY (OHMA)

El observatorio de la vivienda tiene la finalidad de conocer, entre otros aspectos, la situación en términos cuantitativos y cualitativos de la vivienda en general y de la vivienda pública en particular, la distribución territorial de la vivienda y los indicadores que se determinan en las políticas públicas de vivienda y regeneración urbana del ayuntamiento de Alcoy, dependiente de la concejalía competente en materia de vivienda. En este sentido y con el fin de asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda, resulta aún más necesario, en el contexto actual, disponer de un punto de encuentro en el que todos los sectores, tanto públicos como privados, vinculados a la problemática de la vivienda, puedan exponer sus propuestas, demandas y sugerencias, y reforzar, así, el papel de participación de la sociedad civil organizada y la intercomunicación con la Administración Pública, que se constituye en plataforma de intercambio y colaboración ración y comparte el conocimiento y la información.

Como la política de vivienda no es exclusivamente una política sectorial, hay que ir un paso más allá desde el convencimiento de la necesidad de un enfoque integral en las estrategias públicas en este ámbito que al mismo tiempo integre las políticas de innovación, renovación, revitalización y regeneración de la ciudad que consigan núcleos de convivencia e inclusión social, en los barrios y en los espacios públicos con más necesidad.

En definitiva, la vivienda también tiene su razón de ser en la ciudad, por lo que hay que prestar la atención a las condiciones urbanas de las ciudades e identificar los ámbitos donde especialmente se detectan ámbitos de segregación urbana. Considerando estos antecedentes, el observatorio debe constituirse como el foro de participación que permita el impulso compartido entre las administraciones públicas, los agentes económicos y sociales y la sociedad civil organizada, con capacidad de cooperación y de contribución en el diseño estratégico de las políticas públicas.

Finalmente el Observatorio Municipal de la Vivienda de Alcoy ha de configurarse como un modo de participación, pero también como vía para llevar los intereses de la mayoría de la sociedad en los espacios de toma de decisión, de manera bidireccional para a, en su caso, proponer las medidas necesarias en cada momento. A ello hay que unir la necesidad, no sólo de la concejalía competente en materia de vivienda, de disponer, a modo de repositorio digital, de un contenedor permanentemente actualizado de información en el que se recopilan datos estadísticos, estudios y informes, que sean reflejo objetivo de la realidad de la vivienda y la segregación urbana, sino también como espacio de encuentro y herramienta de participación, transparencia y diagnóstico que, fortaleciendo las acciones y las políticas públicas, garanticen el ejercicio del derecho a la vivienda ya la ciudad. A lo largo del territorio podemos encontrar diferentes localidades que ya disponen de este Observatorio donde la experiencia ha sido positiva como pueden ser los casos de ciudades como Cádiz o Barcelona, que ya disponen de él desde el año 2016.

En esta última, los informes publicados y las evaluaciones del Observatorio de la Vivienda afirman que este facilita mucho la tarea de diferentes aspectos como pueden ser:

- La identificación de las necesidades de conocimiento de los Ayuntamientos en materia de vivienda Detección y difusión de conocimiento producido por los diferentes agentes relevantes para la política de vivienda Identificación de tendencias y fenómenos emergentes susceptibles de tener impacto en las políticas de vivienda Promoción de la innovación en el ámbito de la vivienda
- Fomentar una visión social en la investigación y la producción de datos de los diferentes agentes Promover estudios y nuevos datos que contemplan el nivel municipal Definición de indicadores para hacer el seguimiento social adecuado Entre los objetivos del observatorio podemos destacar la necesidad de disponer de datos que permiten analizar y detectar tendencias en el ámbito urbano y nos ayudan a diseñar las políticas públicas de vivienda, para poner en marcha las acciones necesarias.

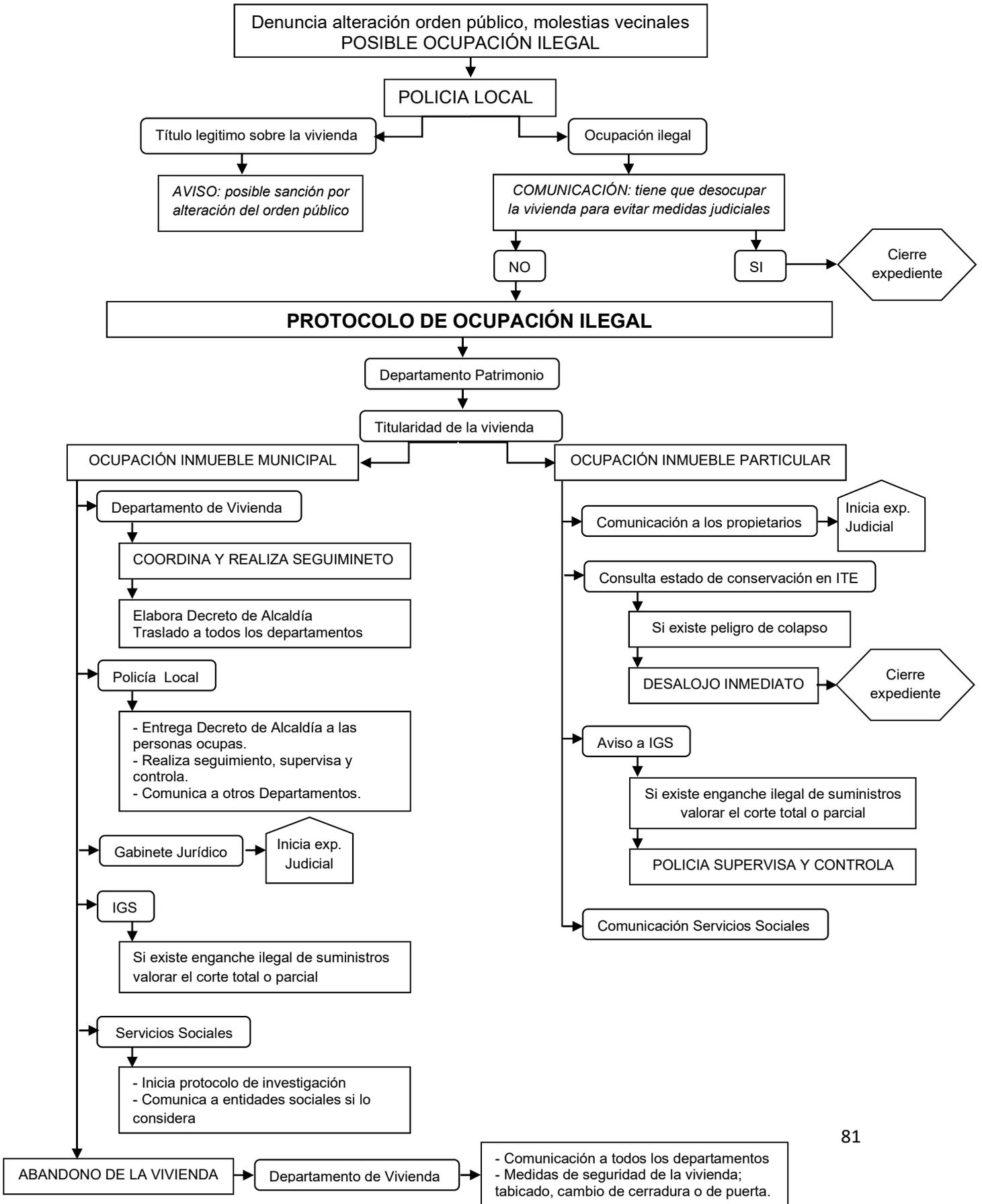
El funcionamiento del observatorio tendrá como base su reglamento, aprobado tras un proceso participativo, en el que queda definido que el OMHA se configura como órgano colegiado y consultivo reconocido en el título décimo de la Ordenanza municipal de Participación Ciudadana como consejo sectorial, dependiente de la concejalía competente en materia de vivienda, que le prestará los medios técnicos, materiales y humanos que precise para el desarrollo de las funciones que se le asignan.

Este observatorio llevará a cabo las tareas que se le encomienden y debe servir de plataforma para planificar, diseñar, estudiar y analizar el entorno y la realidad social y económica alcoyana en el sector de la vivienda y colaborar, así, en las tareas que cumpla cualquier otro organismo público. En el desarrollo de sus artículos se marcan sus funciones, estructura, composición del plenario, organización del trabajo en laboratorios, así como el funcionamiento en cuanto a convocatorias, acuerdo, vigencia y régimen jurídico.

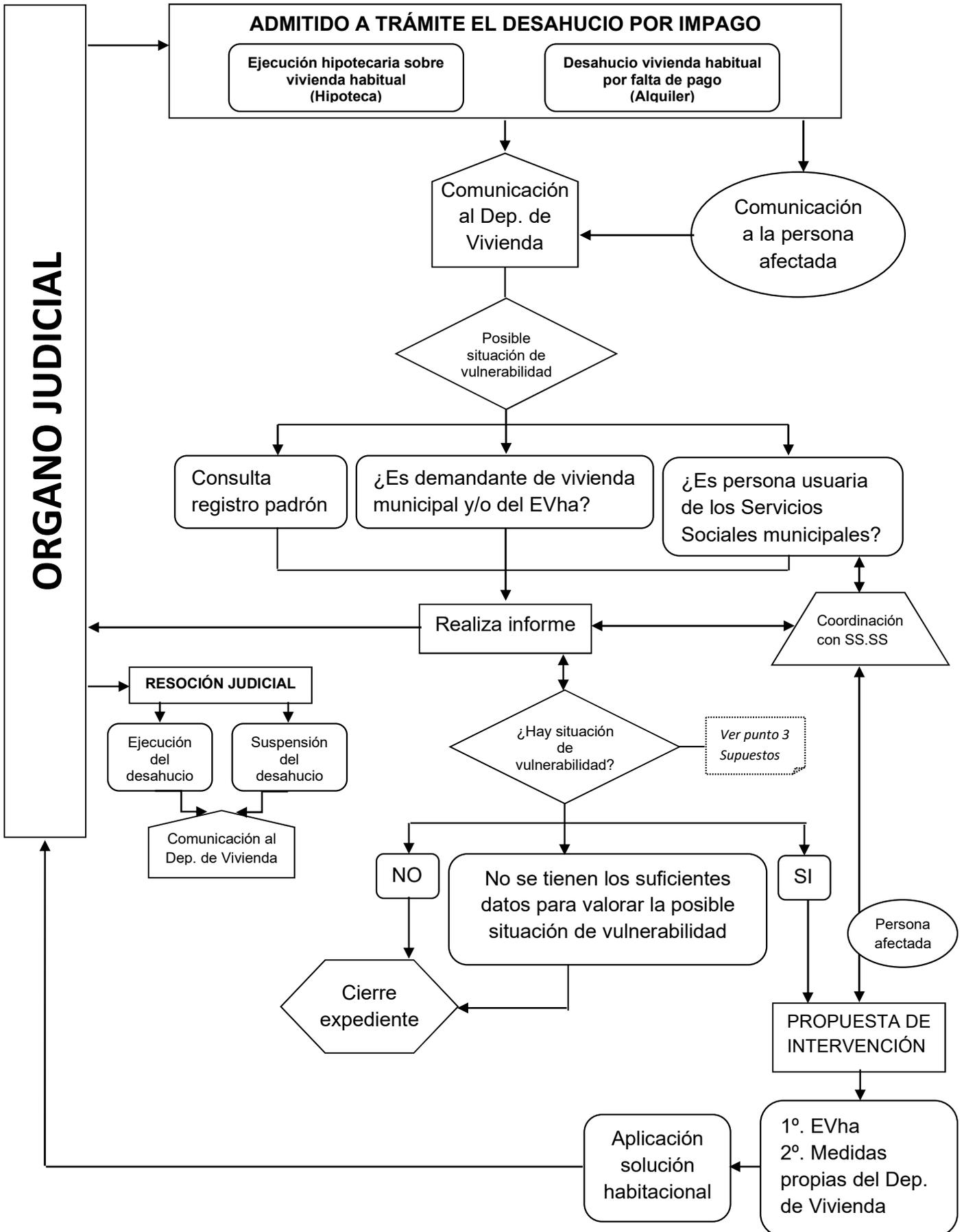
14. PRESUPUESTO DE LA CONCEJALÍA 2020

Denominación Partida	Cantidad
Fomento Inclusión Social	35.200€
Mejora Inmuebles Municipales	150.000€
Convenio” Joves per la integració”	5.000€
Mantenimiento viviendas municipales	15.000€
Observatorio municipal de la vivienda	20.000€

PROTOCOLO DE ACTUACIÓN ANTE UNA OCUPACIÓN ILEGAL



PROTOCOLO DE ACTUACIÓN ANTE UN DESAHUCIO POR FALTA DE PAGO Y LA DETECCIÓN DE UNA POSIBLE SITUACIÓN DE VULNERABILIDAD



ANEXO III

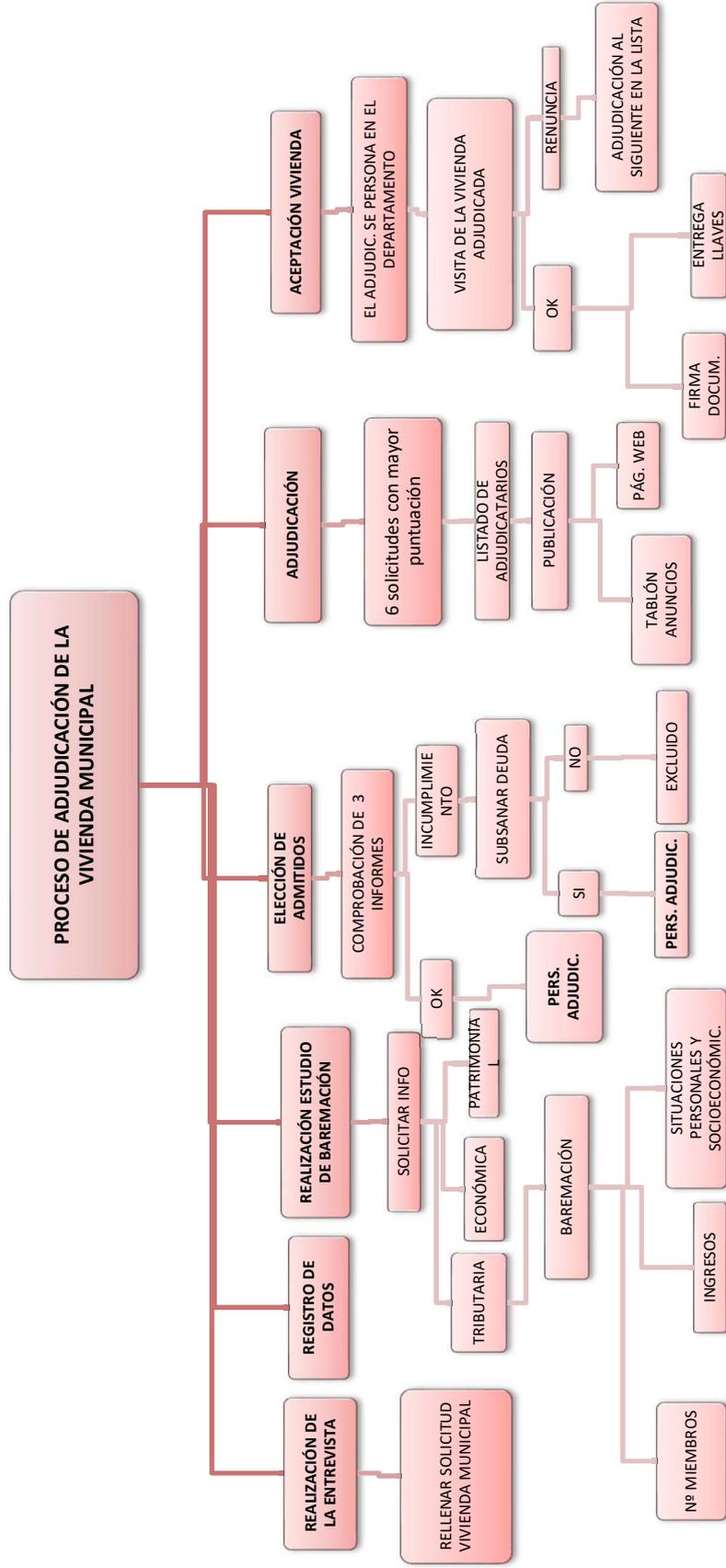
ESTADÍSTICAS SITUACIÓN DE VIVIENDAS MUNICIPALES 2020

El Departamento de Vivienda finaliza el 2020 disponiendo de un total de 156 viviendas, las cuales se distribuyen de la siguiente manera:

DESCRIPCIÓN	NÚMERO
Inquilinos mensuales	49
Inquilinos anuales	23
Precarios	43
Vacíos	6
No habitables	5
No habitable incluidas en proyecto rehabilitación	19
Tabicados	7
Ocupados ilegalmente	4
TOTAL	156

En estas cifras, no están contabilizadas las viviendas que se encuentran en ruinas o aquellas adquiridas recientemente por embargo y que no han sido inspeccionadas.

Anexo IV





Ajuntament d'Alcoi

Memoria finalizada en diciembre de 2020