

# **SÍNDIC DE GREUGES DE LA COMUNITAT VALENCIANA**

**L'ACCÉS A L'HABITATGE A LA COMUNITAT VALENCIANA PER PART  
DELS COL·LECTIUS SOCIALS MÉS DESFAVORITS**

**INFORME ESPECIAL A LES CORTS VALENCIANES**



**SÍNDIC DE GREUGES  
DE  
LA COMUNITAT VALENCIANA**

**Alacant, octubre de 2005**

## SUMARI

<b>PRESENTACIÓ</b> .....	4
<b>1. INTRODUCCIÓ</b> .....	7
<b>2. JUSTIFICACIÓ DE L'INFORME</b> .....	11
<b>3. METODOLOGIA</b> .....	15
<b>3.1. Entitats locals que no han contestat als requeriments d'informació del Síndic</b> .....	17
<b>3.2. Ajuntaments que més i menys informació han facilitat al Síndic</b> .....	17
<b>4. EL DRET A UN HABITATGE DIGNE</b> .....	19
<b>4.1. Normativa internacional, estatal i autonòmica</b> .....	19
<b>4.2. Competències entre l'Estat, les comunitats autònomes i les entitats locals</b> .....	24
<b>5. EL MERCAT DE L'HABITATGE A LA COMUNITAT VALENCIANA. SITUACIÓ ACTUAL</b> .....	26
<b>5.1. Evolució recent a Espanya i a la Comunitat Valenciana</b> .....	26
<b>5.2. Característiques de la demanda d'habitatge</b> .....	28
<b>5.3. Inaccessibilitat de l'oferta: preus del sòl i de l'habitatge</b> .....	29
<b>5.4. Habitatge protegit</b> .....	29
<b>5.5. Els patrimonis municipals del sòl</b> .....	33
<b>6. NECESSITATS D'HABITATGE I ESTRUCTURA DE LES LLARS</b> .....	35
<b>6.1. Les noves formes de les llars</b> .....	35
<b>6.2. Els joves</b> .....	35
<b>6.3. Les dones</b> .....	37
<b>6.4. La gent gran</b> .....	37

6.5.	Les persones discapacitades.....	38
6.6.	Els immigrants.....	38
7.	<b>ESTAT DE L'HABITATGE SEGONS INFORMES EMESOS PER LES ADMINISTRACIONS PÚBLIQUES VALENCIANES CONSULTADES..</b>	40
7.1.	Administració autonòmica.....	40
7.2.	Administració local.....	44
7.2.1.	Ajuntaments de la província de Castelló.....	45
7.2.2.	Ajuntaments de la província de València.....	52
7.2.3.	Ajuntaments de la província d'Alacant.....	79
7.3.	Diputacions provincials.....	97
8.	<b>CONCLUSIONS.....</b>	100
8.1.	Sobre l'actuació dels ajuntaments.....	100
8.2.	Sobre l'activitat de la Conselleria de Territori i Habitatge.....	105
8.3.	Sobre la intervenció de les diputacions provincials.....	107
9.	<b>RECOMANACIONS.....</b>	108
9.1.	Foment dels habitatges de protecció pública.....	108
9.2.	Inversió pública en habitatge.....	110
9.3.	Intervenció en el mercat del sòl.....	111
9.4.	Impuls del lloguer d'habitatges.....	112
10.	<b>BREU RESSENYA DE RESOLUCIONS DEL SÍNDIC.....</b>	114
11.	<b>DADES ESTADÍSTIQUES I GRÀFICS D'INTERÉS.....</b>	122
11.1.	Preu mitjà de l'habitatge.....	122
11.2.	Evolució de l'índex de preus al consum (IPC) i els salaris a la Comunitat Valenciana durant el període 2001-2004.....	123

<b>11.3. Anàlisi comparativa de la construcció d'habitatge de renda lliure i d'habitatge protegit.....</b>	<b>124</b>
<b>11.4. Indicadors de l'activitat de la construcció i de l'habitatge.....</b>	<b>126</b>
<b>11.5. Municipis on s'han construït més habitatges de protecció pública que de renda lliure en els últims 3 anys.....</b>	<b>128</b>
<b>11.6. Municipis on menys habitatges de protecció pública s'han construït en els últims 3 anys.....</b>	<b>128</b>

## **PRESENTACIÓ**

El dret a l'habitatge, i la seua naturalesa com a bé de primera necessitat dels ciutadans, es reconeix expressament en la Declaració Universal dels Drets Humans de 1948 i en la Carta Social Europea de 1961.

Tot i el temps que ha transcorregut de llavors ençà, encara estem molt lluny d'aconseguir que l'aplicació i l'exercici del dret que totes les persones tenen a un habitatge digne siga real i efectiu, tal com disposa l'art. 47 de la nostra Constitució:

Tots els espanyols tenen dret a un habitatge digne i adequat. Els poders públics promouran les condicions necessàries i establiran les normes pertinents per tal de fer efectiu este dret, i regularan la utilització del sòl d'acord amb l'interés general per tal d'impedir l'especulació.

La comunitat participarà en les plusvàlues que genere l'acció urbanística dels ens públics.

L'exposició de motius de la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, d'habitatge de la Comunitat Valenciana (LHCV), es referix al gaudi d'un habitatge digne i adequat, no com un principi rector de la política social i econòmica, com fa la Constitució espanyola, sinó com un ? diu textualment? “dret fonamental de caràcter social de tots els ciutadans”.

Les Corts Valencianes expressen, així, la seua voluntat que l'habitatge digne siga considerat, no un mer principi rector de les polítiques públiques, sinó un veritable “dret fonamental”.

En esta mateixa línia de consagrar i reforçar este dret, i dins el procés de reforma del nostre Estatut d'autonomia, el 12 de gener de 2005 el Síndic de Greuges va comparéixer davant les Corts Valencianes i va proposar incloure-hi un títol específic de drets i llibertats, en el qual es reconeguera expressament (art. 3.4) “El dret a un habitatge digne, tot impulsant l'adopció de mesures adequades per a assegurar-ne el gaudi efectiu, especialment, pels sectors socials més desfavorits”.

I és que l'habitatge és un bé imprescindible amb el qual es complixen un conjunt de necessitats socials, a través de les quals es plasmen i es desenvolupen els processos d'integració i de normalització al si de cada societat, es possibilita la satisfacció d'unes determinades exigències humanes i el desenvolupament de la família o d'altres fórmules de convivència, que constituïxen les estructures més elementals de la societat.

Per això, els poders públics valencians han d'adoptar les mesures adequades per a garantir el dret a l'accés, l'ús i el gaudi d'un habitatge digne per part de les unitats familiars i les persones, d'acord amb les seues necessitats i característiques socioeconòmiques i culturals.

La principal preocupació dels ciutadans en matèria d'habitatge és com accedir-hi, especialment, per part dels sectors socials més desfavorits com ara els joves, les famílies amb escassos recursos econòmics o sense, les dones, els immigrants, els discapacitats i la gent gran.

El preu de l'habitatge ? imparable en la seua tendència alcista? , el nivell d'ingressos familiars, les condicions dels crèdits hipotecaris, les ajudes públiques i els suports fiscals determinen i condicionen la capacitat real dels ciutadans per a accedir per primera vegada a un habitatge digne.

A tall de mostra de les dificultats que existixen a hores d'ara per a gaudir del dret a un habitatge, podem fer un petit avanç d'algunes dades publicades al juny de 2005 per la Conselleria de Territori i Habitatge en el seu informe *La actividad económica y el subsector vivienda en el año 2004*:

- “La tendència alcista dels preus de l'habitatge que es registra des de 1997 s'accentua de manera significativa a partir de l'any 2000, amb increments anuals pròxims al 20% a la Comunitat Valenciana i amb més intensitat que a la resta d'Espanya”. Per contra, “els increments salarials ? augment mitjà anual del 3,6%? van avançar de manera paral·lela als de l'IPC ? 3,2%? , molt allunyats, per tant, del 20% anual del preu de l'habitatge (pàg. 17 i 18).

- “Esta revaloració o sobrevaloració del cost dels habitatges està tenint com a conseqüència que l'endeutament de les llars cresca més que les seues rendes, per la qual cosa este període es pot caracteritzar de sobreendeutament de les famílies per damunt del que seria aconsellable. El Banc d'Espanya està advertint, constantment, del risc

d'insolvència implícit d'esta situació, que es produïx en un context de tipus d'interés reduïts, tant reals com nominals, fet que ens fa molt vulnerables a una pertorbació tant en el tipus d'interés com en el grau d'ocupació" (pàg. 19 i 20).

- "L'esforç mitjà que ha de realitzar una família per a adquirir un habitatge ha evolucionat, des d'una dedicació al pagament de la quota anual del préstec hipotecari del 32,42% de la renda familiar disponible en l'exercici 2000, fins al 48,78% en l'any 2004. Les dades sobre l'esforç de les famílies per a accedir a un habitatge a la Comunitat Valenciana, i a Espanya en general, demostren que cal percebre més d'una renda salarial per unitat familiar per afrontar la compra d'un immoble." (pàg. 19 i 20).

- "Este fet ha generat una expulsió dels demandants d'habitatge, particularment de la gent jove, a causa de la impossibilitat de gaudir de l'estabilitat i la seguretat salarial per a escometre la compra d'un habitatge quan cal el finançament alié, tot això empitjorat per la reducció de l'oferta d'habitatge protegit" (pàg. 19).

- "Els sol·licitants de les ajudes no poden adquirir un habitatge de protecció oficial sense fer un esforç addicional significatiu" (pàg. 22).

En ser així les coses, des de la nostra privilegiada posició institucional d'observació i de fiscalització de l'activitat desenvolupada per l'Administració pública valenciana, vam decidir iniciar d'ofici una investigació per conèixer de primera mà els problemes detectats i les solucions desenvolupades per la Generalitat i les entitats locals a fi de facilitar l'accés a un habitatge digne als col·lectius més desprotegits de la societat.

Les raons exposades constituïxen, segons el nostre parer, motius més que suficients per a elaborar i presentar a les Corts Valencianes este informe especial, amb la intenció de coadjuvar i col·laborar activament en la defensa i la millora del grau de protecció del dret que totes les persones tenen a un habitatge digne i adequat.

Bernardo del Rosal Blasco  
Síndic de Greuges de la Comunitat Valenciana

## 1. INTRODUCCIÓ

L'accés a l'habitatge constituïx una base necessària per al gaudi de drets fonamentals reconeguts en la carta magna, com ara el dret a la igualtat, entesa com a igualtat real entre tots els ciutadans, o el dret a la intimitat personal i familiar, sense oblidar la directa relació que existix entre el dret reconegut en l'art. 47 de la Constitució i altres principis rectors com ara la protecció del medi ambient (art. 45), la conservació del patrimoni històric (art. 46) i la integració dels disminuïts físics (art. 49).

Convé matisar que el dret constitucionalment reconegut a l'accés a un habitatge, no és el dret a qualsevol tipus d'habitatge, sinó a aquell que reunisca els requisits de dignitat i d'adequació. En efecte, totes les persones tenen dret a accedir a un espai vital que reunisca unes determinades condicions d'habitabilitat i que dispose d'uns equipaments mínims adequats, interiors (serveis higiènics, calefacció, instal·lació elèctrica, ...), urbanístics (proveïment d'aigua, connexió a les xarxes de clavegueram, enllumenat públic, ...) i comunitaris (espais lliures i zones verdes, infraestructura educativa, serveis sanitaris i d'assistència social, equipaments culturals, etc.).

En definitiva, el dret constitucional al gaudi d'un habitatge no ha d'entendre's només com el dret a accedir a un habitatge-unitat, sinó que ha de ser contemplat en una dimensió global, considerant adequadament l'entorn ambiental immediat i el medi, urbà o rural, en què este s'inserix.

La complexitat de l'estudi i l'anàlisi de l'habitatge es deriva de les mateixes característiques que definixen la seua naturalesa: és un bé que té una evident dimensió



social, ja que el seu ús és necessari i imprescindible per als ciutadans; un vessant econòmic, ja que, d'una banda, és alhora objecte d'inversió i especulació, i d'una altra banda, és el producte d'un sector, el de la construcció, que impulsa amb força altres sectors productius de l'economia valenciana; i, finalment, l'habitatge té una indiscutible transcendència territorial, a causa de la seua incidència espacial en les ciutats ? són necessàries unes infraestructures apropiades per a una adequada qualitat de vida? , en la resta del territori, en el medi ambient i en el patrimoni cultural.

Per tant, ens trobem davant un bé amb implicacions socials, econòmiques i territorials, al qual els ciutadans no poden accedir sinó amb grans, i de vegades insalvables, dificultats.

Este vessant social de l'habitatge és abordat per la nostra Llei d'habitatge 8/2004 (LHCV), ja que, sense perjudici de la condició de bé de mercat que posseïx l'habitatge, conté línies genèriques d'actuació per a afavorir la integració i la inclusió social dels sectors més desfavorits de la nostra societat.

La finalitat de les mesures per al foment públic i la prestació directa de l'habitatge és millorar l'equilibri entre una oferta d'habitatges a preus assequibles i la capacitat econòmica de la demanda, d'acord amb les seues circumstàncies personals i socioeconòmiques.

Com ja hem dit en la presentació d'este informe, l'accés a l'habitatge i la necessitat que el creixement actual de les ciutats no afecte perjudicialment la qualitat de vida són les dues principals qüestions que més susciten la inquietud dels ciutadans.

La intervenció decidida dels poders públics és necessària per a garantir i fer efectiu el dret a un habitatge digne, i evitar els efectes negatius que genera el desenvolupament insostenible de les ciutats: assentaments marginals, difícil accés a l'habitatge ? principalment per part dels joves i les famílies amb menys recursos econòmics? , i els problemes propis de les grans aglomeracions urbanes ? contaminació, sorolls, trànsit, residus i degradació del medi ambient.

A l'escassetat d'habitatges a preus assequibles ? des de 1998 els preus de venda han augmentat 5 vegades més que la mitjana dels salaris i del mateix IPC? , s'unixen altres problemes que accentuen, encara més si és possible, les desigualtats socials:

- a) La progressiva pèrdua de protagonisme, en els últims anys, de la construcció d'habitatge protegit davant l'habitatge lliure, segons dades publicades per la Conselleria de Territori i Habitatge: els visats d'habitatge protegit han disminuït en 2004 un 16,31% (de 7.537 habitatges en 2003 a 6.308 en 2004), mentre que l'habitatge lliure ha augmentat en 2004 un 30,10% (de 74.637 en 2003 a 97.104 en 2004); la mitjana d'habitatges iniciats durant els últims 5 anys ha estat de 74.395, dels quals, tot just el 10% eren de protecció pública.
- b) L'augment constant de la demanda d'habitatges, afavorit per factors com ara la creació d'ocupació i les expectatives de revaloració de l'habitatge, les successives rebaixes del tipus d'interés dels préstecs hipotecaris, la caiguda de les cotitzacions i desinversió borsària, l'efecte derivat de l'aflorament de diner

negre com a conseqüència de l'entrada de l'euro, el millor tractament fiscal de la compra d'habitatge davant el lloguer o la rehabilitació, i la inversió en compra d'habitatges secundaris per part de nacionals i estrangers en les zones costaneres de la Comunitat Valenciana.

- c) El previsible creixement de la immigració, nous nuclis familiars amb difícil accés als habitatges, els preus dels quals els situen bastant lluny de la seua capacitat adquisitiva.
- d) El feble foment públic del lloguer, que limita, entre altres coses, tant el primer accés com la mobilitat geogràfica i laboral. La Conselleria de Territori i Habitatge, en el seu *Estudio sobre las necesidades y demanda de vivienda en la Comunidad Valenciana*, presentat al desembre de 2004, reconeix el baix pes del lloguer: 8,3% del total d'habitatges principals, tres punts per baix de la mitjana nacional de l'11%.
- e) La tipologia i el disseny inadequat d'alguns habitatges oferits en relació amb els canvis sociològics produïts en la composició de les llars: augment de les famílies monoparentals i dels joves aparellats sense fills o que viuen sols, gent gran que viu sola com a conseqüència de l'increment de l'esperança de vida, separats i divorciats.
- f) L'important nombre d'habitatges secundaris o “segona residència” ? 22,1%? i desocupats o buits ? 16,5%? que existixen a la Comunitat Valenciana, entre set i quatre punts per damunt de la mitjana espanyola.

La confluència de tots estos factors en el mercat immobiliari valencià ha provocat la contradicció entre una important contribució al creixement econòmic i, al mateix temps, un emergent problema social consistent en les grans dificultats amb què es troben els sectors de la població més desprotegits per a accedir a un habitatge.

D'una banda, ens trobem amb un primer grup social molt necessitat, constituït pels “sense sostre”, immigrants amb situació no regularitzada, minories ètniques, i que tradicionalment ha estat atés en les seues necessitats més bàsiques per la xarxa de serveis socials. Estes persones no tenen ingressos per a accedir, en propietat o lloguer, a un habitatge de protecció pública, fet que justifica la necessitat de les actuacions públiques d'integració social (lloguer solidari, habitatges socials, tutelats, etc.).

D'una altra banda, hi ha un altre col·lectiu amb molt pocs recursos econòmics, format per immigrants amb situació regularitzada, discapacitats i ancians amb ingressos mínims, aturats de llarga durada i treballadors del mercat secundari (contractació temporal, escassa qualificació, baixos salaris); i finalment, podem distingir un tercer sector social integrat per ciutadans les dificultats d'accés a un habitatge dels quals, si bé són importants, podrien considerar-se conjunturals i susceptibles de superació (joves, separats i llars monoparentals). Ambdós col·lectius, amb les corresponents ajudes públiques, si escau, són els principals destinataris dels habitatges de protecció pública.

Recentment, dins el Pla d'accés a l'habitatge de la Comunitat Valenciana 2004-2007, aprovat per Decret 73/2005, de 8 d'abril, s'ha creat una nova figura anomenada "habitatge lliure d'accés concertat", com a resposta a un sector important de la població amb dificultats per a accedir a l'habitatge lliure i que està per damunt del llindar d'ingressos que permet l'accés a les ajudes dels habitatges protegits.

La situació de necessitat en què es troben estos diferents col·lectius socials que acabem d'assenyalar justifica, segons el nostre parer, la ineludible intervenció institucional a través de diverses mesures dirigides a fer efectiu el dret constitucional a un habitatge digne i adequat, com ara les següents: l'articulació de polítiques d'integració i inclusió social que prevegen l'accessibilitat a l'habitatge, tot prestant una atenció especial al primer accés a l'habitatge; la integració de persones amb capacitats reduïdes, tant físiques com psíquiques i sensorials; la possibilitat d'oferir el gaudi de l'habitatge a famílies i persones amb menys recursos econòmics; la integració dels immigrants i de col·lectius especialment necessitats o amb una problemàtica específica.

Considerem que les línies concretes d'actuació haurien de ser abordades tant des d'una perspectiva de necessitat individualitzada com des d'un enfocament ampli, quant a la necessitat d'actuar en un entorn determinat que garantisca una plena integració social.

## 2. JUSTIFICACIÓ DE L'INFORME

Els elevats preus de l'habitatge impedeixen als segments de la població més desprotegits accedir-hi en règim de propietat o lloguer.

Al costat de la imparable escalada de preus, també cal tenir en compte altres factors importants que agreugen les dificultats per a accedir a un habitatge digne:

- a) L'escassa promoció pública o privada d'habitatges de protecció pública per a atendre la forta demanda existent en l'actualitat.
- b) La nul·la intervenció dels ajuntaments en el mercat del sòl a través dels patrimonis municipals de sòl, els béns dels quals han de ser destinats a la construcció d'habitatges subjectes a algun règim de protecció pública.
- c) La insuficiència de les ajudes públiques, les quals no poden arribar a tots els ciutadans necessitats.
- d) El tímid foment del lloguer, davant la propietat, com a forma d'accés a l'habitatge.

Totes estes circumstàncies justifiquen la necessitat de continuar aprofundint en la recerca de solucions a una problemàtica que afecta actualment la majoria de ciutadans: des de les dificultats evidents dels joves ? que s'emancipen a l'edat més tardana de la Unió Europea? , fins al creixent nivell d'endeutament de bona part de les famílies ? tot i el nivell excepcionalment baix dels tipus d'interés? , passant pels problemes específics en matèria d'habitatge d'amplis sectors de la població: immigrants, dones, famílies monoparentals sense recursos, gent gran i discapacitats.

En les XVIII Jornades de Coordinació de Defensors del Poble, que van tenir lloc a Toledo, a l'octubre de 2003, es va elaborar i es va aprovar un text, en el taller corresponent a l'accés a l'habitatge, el qual contenia importants afirmacions, com són les següents:

“L'examen del resultat, fins a hores d'ara, de l'actuació pública promotora de les condicions necessàries per a garantir a tothom l'accés a un habitatge digne i adequat conduïx a qualificar-la d'insuficient o, sovint, d'inadequada. En efecte, el context econòmic i social actual es caracteritza per l'existència d'obstacles d'accés al mercat immobiliari lliure quasi insalvables per a grups de població amplis, especialment, per als joves. Així, l'increment constant del preu de l'habitatge lliure, molt superior al dels ingressos dels ciutadans, unit a l'ampli parc d'habitatges no ocupats i a la insuficiència de l'oferta d'habitatges protegits, continuen generant una conjuntura en la qual l'esforç i el nivell d'endeutament que actualment han d'assumir les famílies per adquirir un habitatge digne pot ser qualificat d'excessiu.

Si a això afegim la presència de fenòmens com ara la contínua deterioració d'un parc immobiliari relativament jove o la consolidació d'espais marginals en alguns barris dels grans nuclis de població, veiem que la necessitat de reconduir l'actuació de totes les institucions públiques en este àmbit es fa imperiosa.

Segons l'opinió dels defensors del poble, dos principis generals han de ser tinguts en compte a l'hora d'engegar polítiques d'intervenció pública en matèria d'habitatge: la col·laboració i la coordinació entre les diverses instàncies territorials, i una especial consideració a col·lectius específics amb especials dificultats per a l'accés a l'habitatge.

En primer lloc, en un sector material en què són titulars de competències l'Estat, les comunitats autònomes i les entitats locals, cal fer una crida a la imprescindible col·laboració entre els diversos subjectes públics a l'hora de dissenyar i implementar els instruments d'intervenció pública en este àmbit.

En segon lloc, tota acció pública dirigida a facilitar l'accés a l'habitatge ha de tenir en compte l'existència de col·lectius que, a causa de les seues circumstàncies especials, necessiten una atenció singular. En efecte, gent gran, joves, immigrants, discapacitats, membres de famílies nombroses o dones amb càrregues familiars per processos de separació i divorci o per necessitat d'allunyament de les seues parelles per a evitar maltractaments, tenen problemes específics de renda i d'integració social que han de ser atesos en les polítiques d'intervenció que es desenvolupen. De la mateixa manera mereixen una atenció especial les víctimes del terrorisme, ja que a causa de la persecució i la inseguretat en què es troba este col·lectiu, caldrà facilitar i afavorir el canvi de residència dels habitatges de protecció oficial que pertanyen a una víctima del terrorisme.”

Doncs bé, a la vista d'esta situació, esta institució va considerar necessari i oportú incoar d'ofici, a l'empara del que estableixen els arts. 9.1, 28.2 i 31.2 de la Llei 11/1988, de 26 de desembre, del Síndic de Greuges, un expedient de queixa ? el núm. 041741? , amb l'objecte de conèixer l'activitat desenvolupada per la Conselleria de Territori i Habitatge de la Generalitat Valenciana, els ajuntaments amb més població de la nostra Comunitat ? més de 20.000 habitants? i les diputacions provincials a fi de facilitar l'accés a l'habitatge per part dels sectors socials més desfavorits.

Al mateix temps, hem aprofitat l'ocasió per efectuar un seguiment del grau de compliment i d'execució de les recomanacions efectuades en la investigació iniciada

d'ofici amb el núm. 022085 i el títol “Adjudicació habitatges de promoció pública de la Generalitat Valenciana”, i que vam remetre la Conselleria de Territori i Habitatge amb data 19 d'octubre de 2003. Les recomanacions van ser les següents ? un total de 5:

“1. Suggestir la conveniència d'impulsar, d'acord amb les previsions de l'art. 49 de la Llei 5/1983, de 30 de desembre, del Govern valencià, el procediment d'elaboració d'un projecte de llei que establisca l'exigència que els plans generals municipals prevegen entre les seues determinacions la reserva d'un percentatge mínim de sòl residencial per a atendre la demanda d'habitatges subjectes a algun règim de protecció pública, evitar la segregació social de l'espai urbà i garantir la seua cohesió.

2. Impulsar, al més aviat possible, atenent al que disposa l'art. 49 bis de la Llei 5/1983, de 30 de desembre, del Govern valencià, l'adequació del Decret 26/1989, de 27 de febrer, d'adjudicació d'habitatges de promoció pública de la Generalitat Valenciana, a la Llei 30/1992, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, en els particulars següents:

- a) requeriment per a esmenar les sol·licituds en el termini de deu dies,
- b) anunci dels períodes d'informació pública en el diari oficial i en un termini mínim de 20 dies per a presentar al·legacions,
- c) notificació als interessats del termini màxim per a resoldre i els efectes del silenci (amb la seua determinació prèvia per norma amb rang de llei),
- d) publicació o notificació de les resolucions sobre segones i posteriors adjudicacions als sol·licitants no adjudicataris.

3. Valorar l'oportunitat d'introduir, en el barem d'aplicació a la sol·licitud d'habitatges de promoció pública, la valoració de les circumstàncies següents:

- a) les dones víctimes de maltractaments,
- b) la dificultat d'accés a l'habitatge dels joves menors de 35 anys,
- c) l'antiguitat de les sol·licituds.

4. Mantenir, impulsar i incrementar, en la mesura que siga possible, la promoció d'habitatges de protecció pública i la seua adjudicació en règim de propietat o lloguer.

5. Persistir en les labors de vigilància i control quant al manteniment dels requisits exigits per a accedir a un habitatge per part dels adjudicataris.”

Volem significar que, la recomanació relativa a l'exigència que els plans generals municipals prevegen entre les seues determinacions la reserva d'un percentatge mínim de sòl residencial per a atendre la demanda d'habitatges subjectes a algun règim de protecció pública, la vam tornar a reiterar en la comunicació extraordinària “L'activitat urbanística a la Comunitat Valenciana. Principals queixes i preocupacions dels ciutadans” que vam presentar a les Corts Valencianes al novembre de 2004, amb anterioritat a l'inici dels treballs parlamentaris tendents a revisar la Llei 6/1994, de 15 de novembre, reguladora de l'activitat urbanística (LRAU).

En este informe donarem compte de les mesures adoptades per la Conselleria de Territori i Habitatge per tractar de garantir la construcció d'habitatges de protecció pública com a instrument que pugui facilitar l'accés a l'habitatge per part dels ciutadans més necessitats.

### **3. METODOLOGIA**

El present informe s'ha elaborat prenent com a base les respostes que les administracions públiques consultades ens han remés com a contestació a les diverses preguntes que els hem plantejat expressament.

Comencem per la Conselleria de Territori i Habitatge, a la qual vam formular les qüestions següents:

- a) Descripció de les activitats realitzades en compliment de les recomanacions remeses amb data 10 d'octubre de 2003 en la queixa núm. 022085 (transcrites en l'apartat anterior).
- b) Informe sobre el nombre d'habitatges de protecció pública promoguts i lliurats per la Conselleria en els últims 3 anys.
- c) Nombre d'habitatges de protecció pública i de renda lliure construïts a la Comunitat Valenciana en els últims 3 anys.
- d) Còpia de les llistes d'espera confeccionades per la Conselleria per a accedir a un habitatge de protecció pública en règim de propietat o lloguer.
- e) Informe sobre l'estat d'execució del Pla d'habitatge 2002-2005.
- f) Informe sobre les ajudes concedides per al lloguer solidari d'habitatge i per a l'habitatge d'accés concertat.
- g) Detall de les actuacions desenvolupades per garantir l'habitatge als sectors socials més desprotegits: a) famílies sense recursos econòmics, b) joves, c) discapacitats, d) gent gran, i e) immigrants.

D'altra banda, vam sol·licitar informació a les diputacions provincials a fi de comprovar l'activitat realitzada o projectada per auxiliar econòmicament o tècnicament els



municipis més petits, respecte de les necessitats d'habitatge detectades en els seus termes municipals respectius.

Quant als ajuntaments que tenen més població de la nostra Comunitat, vam prendre com a referència el criteri dels municipis amb més de 20.000 habitants, un total de 48, en els quals la prestació de serveis socials és obligatòria, d'acord amb el que disposa l'art. 26.1.c) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local.

Els municipis consultats, agrupats per províncies, han estat:

a) Castelló: Benicarló, Burriana, Castelló de la Plana, Onda, la Vall d'Uixó, Vila-real i Vinaròs.

b) València: Alaquàs, Aldaia, Algemesí, Alzira, Burjassot, Carcaixent, Catarroja, Cullera, Gandia, Manises, Mislata, Oliva, Ontinyent, Paiporta, Paterna, Quart de Poblet, Sagunt, Sueca, Torrent, València, Xàtiva i Xirivella.

c) Alacant: Alacant, Alcoi, Benidorm, Calp, el Campello, Crevillent, Dénia, Elda, Elx, Ibi, Novelda, Orihuela, Petrer, Sant Vicent del Raspeig, Santa Pola, Torreveija, la Vila Joiosa, Villena i Xàbia.

Quant a les qüestions formulades als ajuntaments, hem realitzat les preguntes següents:

a) Detall de les actuacions desenvolupades per garantir l'habitatge als sectors socials més desprotegits: a) famílies sense recursos econòmics, b) joves, c) discapacitats, d) gent gran i e) immigrants.

b) Nombre d'ajudes lliurades i quantitat total d'estes per facilitar l'accés en propietat o lloguer a un habitatge, respecte dels últims 3 anys.

c) Informe sobre el nombre d'habitatges de protecció pública promoguts i lliurats per l'ajuntament en els últims 3 anys.

d) Còpia de les llistes d'espera confeccionades per l'ajuntament per a accedir a un habitatge de protecció pública en règim de propietat o lloguer.

e) Còpia de les normes del procediment que se segueix per a l'adjudicació i el lliurament dels habitatges; publicitat d'estes normes.

f) Nombre d'habitatges de protecció pública i de renda lliure construïts en el terme municipal en els últims 3 anys.

g) Informe sobre els béns integrants del patrimoni municipal del sòl que s'han destinat a la construcció d'habitatges de protecció pública en els últims 3 anys (art. 280 Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana de 26 de juny de 1992).

h) Informe de la intervenció municipal sobre la consignació de quantitats en el pressupost amb destinació al patrimoni municipal del sòl en els últims 3 anys (art. 194 de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana de 9 d'abril de 1976).

i) Informe de la intervenció municipal sobre si els ingressos obtinguts mitjançant alienació de terrenys o substitució de l'aprofitament corresponent a l'Administració pel seu equivalent en metàl·lic s'estan destinant a la conservació i l'ampliació del patrimoni municipal del sòl. En cas contrari, detal·leu les destinacions.

### **3.1. Entitats locals que no han contestat als requeriments d'informació del Síndic**

Tot i haver sol·licitat 4 vegades tota esta informació amb dates 10 de novembre de 2004, 1 de febrer, 4 de març i 24 de maig de 2005, en el moment de redactar el present informe, les següents corporacions locals no han remés cap documentació: Ajuntament de Vinaròs, Alzira, Sagunt, Dénia, Orihuela i Torreveija.

### **3.2. Ajuntaments que més i menys informació han facilitat al Síndic**

Entre els ajuntaments que sí que han col·laborat amb esta institució, volem indicar que alguns no han contestat a les 9 preguntes formulades que afectaven, sobretot, tres àrees o departaments municipals: urbanisme, serveis socials i intervenció. En alguns casos, ens ha arribat un únic informe municipal que refonia i comprenia els emesos pels diversos departaments; en d'altres, hem rebut fins a 4 informes corresponents a diversos departaments d'un mateix ajuntament.

I fem esta reflexió per assenyalar que el fet que algunes entitats locals no hagen contestat a la totalitat de les qüestions plantejades pot obeir, més que a un intent de no col·laborar o ocultar dades a esta institució, a una clara descoordinació administrativa entre departaments municipals a l'hora de confeccionar i remetre una informació complexa, abundant i dispersa.

Ens agradaria destacar els ajuntaments que han contestat a totes les preguntes realitzades, d'una manera clara i completa: Benicarló, la Vall d'Uixó, Aldaia, Algemesí, Paiporta, Xirivella, Petrer i Santa Pola.

Per contra, els ajuntaments que menys preguntes han contestat i que, per tant, ens han facilitat una escassa informació per a efectuar esta investigació, han estat: Castelló, Manises, Xàtiva, Benidorm, Calp, el Campello, la Vila Joiosa i Xàbia.

Abans de realitzar l'estudi de l'abundant documentació administrativa que hem rebut, en el següent apartat d'este informe fem un breu repàs de la normativa internacional, estatal i autonòmica que regula el dret a un habitatge digne, com també de la distribució competencial entre l'Estat, les comunitats autònomes i els ajuntaments.

A continuació, exposem la situació actual en què es troba el mercat de l'habitatge a la Comunitat Valenciana i detallem les necessitats d'habitatge i l'estructura de les llars valencianes.

Seguidament, una vegada examinada i analitzada detalladament tota la informació remesa per les administracions públiques consultades, detallem les conclusions que hem obtingut després de la investigació i, sobre la base d'estes, efectuem una sèrie de recomanacions perquè siguen tingudes en compte per la Conselleria de Territori i Habitatge, els ajuntaments i les diputacions provincials.

Completem l'informe amb una breu ressenya de les resolucions dictades pel Síndic en matèria d'habitatge durant els 2 últims anys i amb unes dades estadístiques i uns gràfics que resulten d'interés per la seua gran expressivitat.

Volem destacar una qüestió rellevant, encara que puga semblar òbvia: les mancances, deficiències i insuficiències detectades en esta matèria relativa a l'accés a l'habitatge pels sectors socials més desfavorits afecten de la mateixa manera l'Administració autonòmica i l'Administració local ? diputacions, i ajuntaments mitjans i grans? , independentment de les distintes formacions, partits o coalicions polítiques que les governen i dirigixen.

## **4. EL DRET A UN HABITATGE DIGNE**

### **4.1. Normativa internacional, estatal i autonòmica**

Ja ho anticipàvem en la presentació d'este informe. Estem davant un dret que és reconegut i protegit tant a escala internacional com en l'esfera nacional i regional.

El dret a un habitatge digne es reconeix formalment per primera vegada en la Declaració Universal dels Drets Humans de 1948 (art. 25.1): “Tota persona té dret a un nivell de vida adequat que li assegure, així com a la seua família, la salut i el benestar, i especialment l'alimentació, el vestit, l'habitatge, l'assistència mèdica i els serveis socials necessaris [...]”.

L'art. II-94 de la Constitució europea, que es troba en la segona part, referida a la carta dels drets fonamentals de la Unió, estableix que “amb la finalitat de combatre l'exclusió social i la pobresa, la Unió reconeix i respecta el dret a una ajuda social i a una ajuda d'habitatge per garantir una existència digna a tots aquells que no disposen de recursos suficients, segons les modalitats establides pel dret de la Unió i per les legislacions i pràctiques nacionals.”

Els estats membres de la Unió han ratificat tots els textos internacionals sobre dignitat humana. Així mateix, reconeixen implícitament que el dret a disposar d'un habitatge adequat és un dels drets humans fonamentals, ja que és un element necessari per a respectar la dignitat humana.

Des que va tenir lloc la conferència Hàbitat II al juny de 1996, en la qual es va poder apreciar una certa oposició entre els Estats Units i la Unió Europea quant al dret a l'habitatge, ha sorgit una concepció europea del dret a un allotjament adequat que tradueix el compromís dels estats per a aplicar este dret, tot i que les situacions, els enfocaments i les legislacions nacionals siguin distintes.

Alguns estats membres (Bèlgica, Espanya, Finlàndia, els Països Baixos, Portugal i Suècia) han incorporat el dret a l'habitatge en les seues constitucions. A França, es tracta d'un objectiu de valor constitucional. Les lleis del Regne Unit i d'Irlanda, que no

reconeixen el dret a l'habitatge, responen de manera específica al problema dels "sense sostre" i obliguen les entitats locals a albergar determinades categories prioritàries de persones (el Regne Unit) o simplement a censar els "sense sostre" i establir prioritats d'allotjament (Irlanda). A Alemanya, els *Landär* han d'evitar que hi haja persones dormint al carrer i, en nom de l'ordre públic, poden requisar habitatges buits. A Dinamarca, els municipis estan obligats a proporcionar habitatges adequats.

Si ens centrem en el nostre país, veiem que l'art. 47 de la Constitució espanyola disposa que tots els espanyols tenen dret a un habitatge digne i adequat, i que els poders públics han de promoure les condicions necessàries i han d'establir les normes pertinents per tal de fer efectiu este dret, i han de regular la utilització del sòl d'acord amb l'interés general per tal d'impedir l'especulació i que la comunitat ha de participar en les plusvàlues que genere l'acció urbanística dels ens públics.

Recentment, el Govern de la nació ha aprovat el Reial Decret 801/2005, d'1 de juliol, del Ministeri de l'Habitatge, pel qual s'aprova el Pla estatal 2005-2008, per afavorir l'accés dels ciutadans a l'habitatge.

El nou pla d'habitatge gira al voltant dels eixos estratègics següents:

1. L'objectiu prioritari és que l'habitatge protegit amplie el seu pes en el conjunt dels mercats d'habitatge, com a instrument per a una millor satisfacció de les necessitats dels ciutadans que no poden accedir, mitjançant esforços raonables, als mercats d'habitatge lliure.

2n. Es pretén que el pla contribuísca a un major equilibri entre les formes de tinença, que fomenti el lloguer cap a una equiparació amb la propietat i que promoga la mobilització del parc d'habitatges desocupats per al lloguer.

3r. S'impulsa, com a part fonamental de la política d'habitatge, un conjunt d'actuacions en matèria de sòl edificable destinat preferentment a habitatges protegits. Per a optimitzar l'ús dels recursos naturals i econòmics, i promoure una utilització racional del sòl, el pla d'habitatge tracta de fomentar actuacions en el sòl edificable destinat preferentment a habitatge protegit, d'afavorir la rehabilitació, la mobilització del patrimoni residencial existent i la conservació del patrimoni històric. Per a això es pretén promoure la rehabilitació d'habitatges, a través de figures com les àrees de rehabilitació integral, i la rehabilitació en centres històrics, amb la concessió d'ajudes per a la rehabilitació aïllada en certs supòsits, com són la millora de l'accessibilitat, la reducció del consum energètic, o la seguretat estructural.

4t. Tot i que el pla té un abast universal, es dirigeix específicament a aquells col·lectius que tenen més dificultats per a accedir a un habitatge digne. Especialment, el pla intenta tenir en compte els grups socials que tenen necessitats específiques per les seues circumstàncies personals amb iguals nivells d'ingressos, com ara els joves, les famílies nombroses i les monoparentals, els majors de 65 anys, les persones amb discapacitat i les seues famílies, i també les persones víctimes de la violència de gènere i del terrorisme. I, dins estos grups, les ajudes estatals directes a la compra d'habitatges es

dirigixen bàsicament a aquells que accedixen per primera vegada al mercat d'habitatge en propietat.

5é. Així mateix, es procura promoure l'adaptació de les tipologies d'habitatge a les necessitats de les famílies, i adequar-les a les noves formes de vida, les estructures familiars actuals i les majors necessitats d'accessibilitat de la gent gran i de les persones discapacitades.

6é. Finalment, el pla tracta de basar-se en la concertació i cooperació institucional entre totes les administracions públiques i amb els agents socials i econòmics, i incorporar mecanismes d'adaptació i flexibilitat per afavorir la seua execució i gestió per part de les comunitats autònomes, i la participació de les entitats locals. Es considera la creació d'un consell nacional i les comissions multilaterals i bilaterals de seguiment, que són instruments de participació, execució i avaluació, a més de la conferència sectorial.

Si deixem de banda momentàniament el recentment estrenat Pla estatal 2005-2008, quant a la regulació autonòmica, l'activitat normativa en la nostra Comunitat durant el present any 2005 està sent especialment intensa.

Així, el 21 d'abril va entrar en vigor la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, d'habitatge de la Comunitat Valenciana, amb el pretés objecte de fer efectiu el dret constitucional al gaudi d'un habitatge digne i adequat, la protecció per als adquirents i usuaris, les mesures de foment i d'inclusió social, el règim sancionador, i les actuacions administratives en matèria d'habitatge. El seu àmbit d'aplicació també arriba al règim de transmissió, ús i aprofitament i a la protecció pública de l'habitatge.

La Llei reconeix competències a la Generalitat, les entitats locals i altres entitats públiques per a establir totes les mesures de foment que consideren apropiades per a incentivar les actuacions protegides en matèria d'habitatge, i per "habitatge de protecció pública" cal entendre aquell destinat a domicili habitual i permanent, de nova construcció, usat o rehabilitat, amb una superfície útil màxima, que reunisca els requisits establits per esta Llei, que estiga destinat a usuaris amb un nivell d'ingressos limitats, que siga objecte d'ajudes públiques, i que es qualifique o reconega com a tal per l'administració competent, i que pot ser promogut per persones físiques o jurídiques, públiques o privades, amb ànim de lucre o sense.

La protecció pública podrà arribar també, a més de l'habitatge i els elements pertanyents a este (garatges, trasters i altres locals assimilats), a les actuacions següents: la creació i l'adquisició de sòl residencial i els terrenys i les obres d'urbanització necessàries per a portar a terme la construcció; l'adquisició d'edificis per a la seua rehabilitació, com també d'habitatges nous o usats; la rehabilitació d'habitatges i edificis; les actuacions que contribuïsquen a l'estalvi energètic o a la conservació o rehabilitació del medi ambient en la construcció dels habitatges; els habitatges d'integració social dirigits a col·lectius específics; els habitatges tutelats, de tipologia especial o allotjaments destinats a altres col·lectius per raons d'interés social, i finalment, les edificacions, instal·lacions i serveis complementaris de caràcter dotacional.

Això és quant a la llei valenciana d'habitatge. En l'àmbit reglamentari, en el que duem d'any, han estat aprovades 4 disposicions generals:

a) El 13 d'abril entra en vigor el Decret 73/2005, de 8 d'abril, pel qual s'establixen noves mesures de foment per a l'accés concertat, la rehabilitació i l'arrendament d'habitatges en el marc d'actuació del Pla d'accés a l'habitatge de la Comunitat Valenciana 2004-2007.

Este reglament pretén donar resposta a un gran sector de la població amb dificultats per a accedir a l'habitatge lliure ? a causa del seu preu inassolible? i que està per damunt del límit màxim d'ingressos que permet l'accés a les ajudes dels habitatges protegits, mitjançant l'anomenat "habitatge lliure d'accés concertat", que permet ampliar les limitacions de l'oferta d'habitatges protegits i amortir l'increment del cost de l'oferta d'habitatge lliure, sempre que, entre altres requisits que cal reunir, els seus destinataris opten al finançament concertat.

A més de la figura de l'habitatge concertat, el Decret recull, com a mesures de coordinació i col·laboració institucional en matèria d'habitatge, la creació de dues unitats dependents de la Direcció General: l'Observatori Valencià d'Habitatge ? òrgan consultiu de la Generalitat que pretén millorar el coneixement del mercat immobiliari? i el Registre Valencià d'Habitatges amb Protecció Pública ? que persegueix posar en relació els demandants d'habitatges amb els seus oferidors, fins i tot en règim de lloguer.

Finalment, també es preveuen noves actuacions tendents a impulsar el lloguer i la rehabilitació.

D'una banda, es preveuen dues noves formes de finançament qualificat que incidixen directament en els arrendaments urbans: una primera, dirigida als propietaris que adequen els seus habitatges per a destinar-los a arrendament, i una altra, destinada als arrendataris d'habitatge amb determinats nivells de renda.

Així mateix, s'introdueix una nova línia de finançament qualificat per a les entitats sense ànim de lucre, organismes públics i societats que incloguen en el seu objecte social l'arrendament d'habitatges i que adquirisquen habitatges existents per a la seua cessió en arrendament.

D'una altra banda, pel que fa a la rehabilitació, es modifica el règim legal vigent fins ara en relació amb l'inici de les obres, els ingressos dels titulars o ocupants i les limitacions de cessió quan es tracte de rehabilitació exclusiva de façanes i cobertes en àrees de rehabilitació declarades.

b) El 13 de maig comença a aplicar-se l'Ordre de 20 d'abril de 2005, per la qual es crea i es regula la Xarxa Valenciana d'Infohabitatge Solidari, com a servei integral d'informació, mediació social i assessorament en matèria d'habitatge, per a complir estos objectius:

- Racionalitzar els processos de connexió entre demanda i oferta d'habitatge social per atendre coordinadament les necessitats bàsiques de l'accés a un habitatge digne per a tota la població.
- Impulsar la mediació social en el mercat de lloguer.
- Reforçar i donar suport a les experiències mantingudes pels diversos agents de la Xarxa.
- Optimar els habitatges disponibles i els potencialment disponibles, i generar l'ús dels recursos locals.
- Fomentar l'existència de borsa de lloguer arreu del territori i la interrelació entre les distintes borses que escalen les limitacions pròpies d'un àmbit d'actuació concret.
- Establir les vies necessàries que garantisquen al ciutadà en general i a determinats col·lectius en particular l'accés a una informació ràpida i senzilla relativa a les diverses actuacions que la comunitat autònoma està implementant en matèria d'habitatge.
- Fer efectiu el dret a l'assessorament que tot ciutadà té, mitjançant la formació d'agents mediadors socials.

Els serveis que presten, de manera totalment gratuïta, els agents integrants de la xarxa ? entitats de caràcter públic o privat sense ànim de lucre, entitats locals i les societats que incloguen entre el seu objecte social el d'arrendament d'habitatges? , són els següents:

- Informació dels plans d'habitatge desenvolupats per la Comunitat Valenciana i de qualsevol aspecte relacionat amb l'accés a un habitatge.
- Mediació social per a lloguer d'habitatges, amb el foment d'actuacions tendents a incentivar i recuperar el parc existent d'habitatges buits per a la formació d'una borsa d'habitatges per al lloguer solidari.
- Assessorament en la formalització de contractes d'arrendament, les seues incidències, les assegurances multirisc, el seguiment d'impagats i les ajudes oficials per a accedir a habitatges protegits per lloguer.

c) El 26 de juliol ha entrat en vigor l'Ordre de 7 de juliol de 2005, reguladora del registre valencià d'habitatges amb protecció pública, amb la finalitat de coordinar la informació sobre els habitatges que són objecte de qualsevol classe d'actuació protegida.

Són susceptibles d'inscripció els habitatges següents: els habitatges lliures d'accés concertat; els qualificats a l'empara del Decret 92/2002, de 30 de maig; els acollits al Pla 2005-2008; els habitatges adaptats per a discapacitats, en qualsevol règim de protecció, tant en compra com en lloguer; els habitatges protegits per a famílies nombroses; els habitatges destinats a arrendament que complisquen amb els requisits establits en el Decret 92/2002; els habitatges promoguts directament per l'Institut Valencià



d'Habitatge, SA; els habitatges de promoció pública patrimoni de la Generalitat Valenciana que queden vacants i aquells que es considere convenient inscriure per a facilitar la informació en matèria d'habitatge.

El registre serà públic i qualsevol persona amb interès a comprar o arrendar un habitatge podrà comparèixer en els centres d'informació per a sol·licitar dades dels habitatges registrats.

d) L'Ordre de 19 de juliol de 2005, en vigor des del 30 del mateix mes, estableix les bases reguladores de les actuacions protegides per fomentar l'arrendament i la rehabilitació d'habitatges i convoca les següents ajudes per a l'exercici de 2005:

- Subvencions per a l'adquisició d'habitatges lliures per entitats sense ànim de lucre, organismes públics i societats que incloguen en el seu objecte social l'arrendament d'habitatges, amb la finalitat de destinar-los a arrendament.

- Ajudes destinades a cobrir les despeses de rehabilitació prèvies a la cessió en arrendament.

- Actuacions de suport econòmic als arrendataris: podran ser beneficiaris de les ajudes els inquilins, preferentment joves amb edat no superior als 35 anys, com també altres col·lectius socialment desfavorits, gent gran, immigrants o qualsevol que l'administració competent considere adequat per raons socials per a ser beneficiari d'estes "ajudes per a lloguer solidari".

#### **4.2. Competències entre l'Estat, les comunitats autòniques i les entitats locals**

L'art. 148.1.3 de la Constitució espanyola declara l'habitatge com a matèria competencial de les comunitats autònomes, una competència que per a la Comunitat Valenciana està recollida amb caràcter exclusiu en l'art. 31 del nostre Estatut d'autonomia, aprovat per Llei Orgànica 5/1982, d'1 de juliol.

No obstant això, tot i ser cert que l'habitatge és una competència exclusiva de les comunitats autònomes, no ho és menys que l'Estat ostenta altres títols competencials sobre matèries que hi estan estretament relacionades i incidixen directament sobre l'habitatge.

Disposa l'art. 149.1 de la Constitució que l'Estat té competència exclusiva, entre d'altres, sobre les matèries següents:

- La regulació de les condicions bàsiques que garantisquen la igualtat de tots els espanyols en l'exercici dels drets constitucionals.

- Legislació civil: que afecta qüestions tan relacionades amb l'habitatge com ara la normativa sobre ordenació de l'edificació, consumidors i usuaris, propietat horitzontal, arrendaments urbans, registres i instruments públics i reguladora d'habitatges de protecció pública.

- Bases i coordinació de la planificació general de l'activitat econòmica.

Per tant, encara que en principi l'habitatge és una competència exclusiva de les comunitats autònomes, l'Estat, a través d'estes importantíssimes competències que posseïx, està en condicions d'impulsar i de fomentar una política d'habitatge que hi facilite l'accés als ciutadans més vulnerables de la societat.

De fet, el Govern de la nació, com ja hem indicat, acaba d'aprovar el Reial Decret 801/2005, d'1 de juliol, del Ministeri de l'Habitatge, pel qual s'aprova el Pla Estatal 2005-2008, per afavorir l'accés dels ciutadans a l'habitatge”.

Quant a les entitats locals, la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local, reconeix als ajuntaments competències en matèria d'urbanisme, serveis socials, i promoció i gestió d'habitatges (arts. 25.2.d), 26. 1 c) i 28), i a les diputacions provincials (art. 36) l'obligació de prestar assistència tècnica, econòmica i jurídica als ajuntaments de menor capacitat de la província.

Conscient d'este panorama legislatiu, l'art. 42.1 de la recentment estrenada Llei 8/2004, de 20 d'octubre, d'habitatge de la Comunitat Valenciana, repartix les competències per a adoptar mesures de foment entre l'Administració autonòmica i la local, en disposar que la Generalitat, les entitats locals i altres entitats públiques podran establir totes les mesures que consideren apropiades per a incentivar les actuacions protegides en matèria d'habitatge, i estes mesures podran referir-se a la promoció, l'accés i la rehabilitació d'habitatges ? amb finançament adequat? , com també a l'establiment d'exempcions i bonificacions tributàries dins l'àmbit de les seues competències respectives.

En conseqüència, la política del sòl i de l'habitatge és una realitat transversal que afecta diverses administracions públiques ? estatal, autonòmica i local? i bona part dels sectors econòmics i socials d'Espanya.

## **5. EL MERCAT DE L'HABITATGE A LA COMUNITAT VALENCIANA. SITUACIÓ ACTUAL**

### **5.1. Evolució recent a Espanya i a la Comunitat Valenciana**

Abans d'abordar l'estudi de l'estat de l'habitatge en la nostra Comunitat, resultaria convenient detallar, d'una manera breu, una sèrie de dades il·lustratives sobre la situació del mercat de l'habitatge a Espanya:

- L'edificació representa a Espanya un 8% del PIB (producte interior brut), davant del 5% de la mitjana comunitària.
- A Espanya hi ha 1,5 habitatges per llar, mentre que la mitjana europea és d'1,1.
- En 1987 el preu de l'habitatge a Espanya equivalia a 3 vegades el salari mitjà anual, i en 2003 va augmentar fins a 7 vegades.
- El lloguer representa a Espanya tan sols l'11% de les residències; la mitjana comunitària és del 30%.

Si partim d'estes dades, arribem a les conclusions següents:

- a) L'increment dels preus de l'habitatge, molt per damunt de l'increment general del cost de la vida, ha excedit de sobres el que seria raonable.
- b) L'habitatge resulta molt atractiu per a l'inversor espanyol.
- c) A Espanya existix una cultura del lloguer menys desenvolupada que a la resta d'Europa.

Esta és la situació del mercat de l'habitatge en el conjunt de l'Estat espanyol, segons les dades publicades pel Ministeri de l'Habitatge al maig de 2004.

Pel que fa a l'estat específic del mercat valencià de l'habitatge, la Conselleria de Territori i Habitatge, en el treball ja esmentat *Estudio sobre las necesidades y demanda de vivienda en la Comunidad Valenciana*, del desembre 2004, utilitza les següents dades rellevants:

- La Comunitat Valenciana disposa de 2.525.659 habitatges i de 1.499.711 llars ? una ràtio d' 1,7 habitatges/llar, superior a l' 1,1 de mitjana a la Unió Europea.

- Baix el pes del lloguer ? el 8,3% del total d'habitatges principals, l'11% de la mitjana nacional.

- Habitatges secundaris ? 22,1%? i buits ? 16,5%? , entre 7 i 4 punts per damunt de la mitjana espanyola.

- Des de 1998, el creixement sostingut de l'oferta i dels preus de venda que han augmentat, durant el mateix període, 5 vegades més que la mitjana dels salaris i del mateix IPC (82'7, 15'8 i 16'1%, respectivament).

- La mitjana d'habitatges iniciats durant els últims 5 anys ha estat de 74.395 (dels quals tot just el 10% eren de protecció pública), mentre que la creació neta de llars tot just arribava a les 30.000 anuals.

A la vista de la situació que reflectixen estes xifres, i la realitat de les quals hem pogut constatar com a conseqüència de la tramitació de nombroses queixes sobre accés a l'habitatge presentades pels ciutadans durant els últims anys en esta institució, volem exposar la nostra opinió sobre la situació actual de l'habitatge en la nostra Comunitat:

a) Hem comprovat de primera mà que existixen unes enormes dificultats d'incorporació o accés al mercat de l'habitatge per part dels col·lectius socials menys afavorits: joves, famílies amb escassos recursos econòmics, immigrants, ancians i discapacitats.

Entre estos sectors socials, distingim entre aquells que, amb ajuda pública i els seus precaris ingressos, podrien accedir a un habitatge de protecció pública, i aquells altres que no disposen de res i que depenen totalment de l'assistència pública.

b) La notable reducció de l'habitatge protegit dins el mercat immobiliari: en 2004, del total d'habitatges construïts a la Comunitat Valenciana, un 93,90% han estat habitatges lliures, davant de tan sols un 6,10% d'habitatges protegits.

El Consell Superior del Col·legi d'Arquitectes d'Espanya assenyala que en la nostra Comunitat s'ha produït una evident desaceleració en la construcció de nous habitatges de protecció oficial des de 1998 fins a hui, tant en nombres absoluts com en la participació dins el conjunt nacional, la meitat que fa cinc anys.

Així, el total de visats d'habitatge protegit va ser de 10.891 en l'any 1998, i en 2004 n'han estat 6.308. Això significa un descens d'activitat del 42% en 6 anys, 1998-2004. Estes dades són corroborades per la Conselleria de Territori i Habitatge en el ja referit

informe de juny de 2005 sobre *La actividad económica y el subsector vivienda en el año 2004*.

c) Més protagonisme de l'habitatge en propietat davant de l'habitatge en lloguer com a forma d'accedir-hi. Cal que els poders públics continuen treballant en el foment i la potenciació del lloguer en els diversos aspectes fiscals ? desgravaments? , judicials ? garantir seguretat i rapidesa per a l'arrendador? i assistencials ? increment de les ajudes públiques.

d) La rehabilitació es mostra com una altra de les necessitats que cal satisfer. Gran part d'esta demanda se situa en zones d'interior, generalment amb menys renda, i en àrees urbanes degradades (centres històrics) o barris de renda mitjana-baixa construïts en les dècades dels seixanta i setanta. La rehabilitació dels habitatges en algunes d'estes àrees constituïx una mesura necessària que contribuiria, a més, al manteniment i a la recuperació del patrimoni immobiliari valencià.

e) Augment de la demanda d'habitatge turístic (segona residència) i d'inversió, que prové, en bona part, de l'exterior de la nostra Comunitat (resta d'Espanya i països europeus). És d'esperar que este tipus de demanda no minve la seua importància mentre els actius d'inversió alternatius ? com ara borsa, fons d'inversió, productes financers, etc. ? continuen oferint una rendibilitat molt baixa.

## **5.2. Característiques de la demanda d'habitatge**

Ara per ara, tot i que l'oferta d'habitatges és molt nombrosa, també n'és molt elevada la demanda existent en l'actualitat, la qual prové, fonamentalment, de joves en edat d'emancipació, famílies amb escassos recursos econòmics, immigrants, discapacitats, les noves llars monoparentals ? ancians i persones separades... ? i la demanda externa a la nostra Comunitat, ja siga per motius laborals, ja siga per part de persones jubilades europees.

En la societat actual, s'ha produït una disminució generalitzada de la grandària de la família, com també un creixement del nombre de llars individuals, i els dos factors han incidit sobre la demanda en un doble aspecte: d'una banda, augmenta el nombre d'habitatges sol·licitats, i d'una altra banda, quant a la seua dimensió, estos poden ser de menor grandària.

La notable pujada de preus ha provocat que les dificultats d'accés a l'habitatge que ja tenien alguns grups socials es multipliquen.

Quant al futur, tot indica que la demanda d'habitatge en la costa no es reduirà, com a mínim a curt termini; augmentaran les sol·licituds d'habitatges de menor grandària i les noves tecnologies aplicades a l'habitatge tindran cada vegada un paper més important.

Quant a la demanda d'habitatges com a inversió, cal destacar un conjunt d'elements que han incidit favorablement en el seu increment notable: la compra d'habitatges per a inversió és considerada per molts ciutadans com un refugi segur de l'estalvi, fins i tot

com un negoci rendible a curt termini, que constituïx una alternativa respecte d'altres inversions no immobiliàries o borsàries menys segures o rendibles, ja que, actualment, és possible accedir a un crèdit hipotecari en bones condicions i amb desgravaments fiscals.

Tots estos elements, i el fet que el mercat immobiliari no haja experimentat cap recessió en els últims anys, han generat que, no només els grans inversionistes, sinó també els petits estalviadors, hagen optat per l'habitatge com el millor actiu per a efectuar una bona inversió.

### **5.3. Inaccessibilitat de l'oferta: preus del sòl i de l'habitatge**

Ja hem repetit que l'elevat augment que continuen experimentat els preus de l'habitatge impediex que un bon nombre de ciutadans puga accedir-hi i fer efectiu el seu dret constitucional a un habitatge digne.

A l'hora de valorar la popularitat de les mesures que han d'adoptar els poders públics per a pal·liar este greu problema social, no podem deixar d'assenyalar que l'evolució a l'alça dels preus de l'habitatge és ben acollida per una gran part de la població que és propietària, ja que la pujada dels preus es traduïx automàticament en un revaloració de la seua propietat gens costosa.

En este context, i tenint en compte l'experiència que esta institució ha adquirit com a conseqüència de la tramitació i resolució de nombroses queixes plantejades pels ciutadans en matèria urbanística i d'habitatge, volem afirmar que, segons el nostre parer, no hi ha una relació directa entre una major oferta de sòl i el seu preu menor. I entenem que el fet que hi haja molt de sòl urbanitzat en el mercat no produïx una minva del seu preu, pels motius següents:

- No tot el sòl produït ix necessàriament al mercat, ja que els propietaris solen conservar-lo com a inversió, amb finalitats més o menys explícites d'especulació.
- La competència entre els compradors per ocupar les posicions urbanes més sol·licitades i desitjades produïx una lluita a l'alça dels preus.
- El preu del sòl és un factor residual que integra el preu final de l'habitatge, ja que, el fet cert és que el preu últim de l'habitatge ? aquell que el comprador està disposat a pagar? és el que marca el preu del sòl.
- El sòl no costa menys on més n'hi ha, sinó on menor rendibilitat se li pot traure.

### **5.4. Habitatge protegit**

Tal com constata la mateixa Conselleria de Territori i Habitatge en el seu *Estudio sobre las necesidades y demanda de vivienda en la Comunidad Valenciana*, presentat al desembre 2004, "el nombre d'habitatges de promoció pública existents a la Comunitat

Valenciana puja a 17.000; este nombre resulta insuficient per a cobrir totes les necessitats actuals”.

Durant l'any 2004, els habitatges visats lliures van créixer a Espanya i a la Comunitat Valenciana un 12,32% i un 30,10%, respectivament, mentre que els visats d'habitatge protegit han disminuït amb la mateixa intensitat, un 9,49% a Espanya i un 16,31% a la Comunitat Valenciana.

En 2004, del total d'habitatges construïts a la Comunitat Valenciana, un 93,90% han estat habitatges lliures, davant de tan sols un 6,10% d'habitatges protegits.

L'habitatge protegit, en la nostra Comunitat, presenta una evolució decreixent que, després del període de crisi de 2001, no recupera l'activitat al mateix ritme que la resta d'Espanya, sinó que fins i tot s'empitjoren novament les xifres, fet que comporta tenir un pes menor relatiu dins el conjunt nacional.

Si manegem com a indicador les qualificacions provisionals d'habitatge protegit de nova construcció, segons les estadístiques oferides pel Ministeri de l'Habitatge, veiem que la participació d'habitatge protegit de nova construcció en el conjunt nacional fins a setembre de 2004 és del 9,18%, davant el 16,85% en l'any 1998.

Davant la situació d'escassetat d'habitatges de promoció pública, les adjudicacions es produïxen, en la gran majoria dels casos, pel mètode anomenat “prioritat opcional”, i els habitatges disponibles s'assignen a famílies que els necessiten amb urgència. La Conselleria reconeix que “este mètode d'assignació provoca que s'allarguen els terminis de lliurament i fa desistir molts sol·licitants que reuniten les condicions per a optar a un d'estos habitatges”.

Un altre aspecte que cal destacar són les característiques del comprador d'habitatges protegits dins el Pla 2002-2005 a la Comunitat Valenciana:

- El 91,93% dels compradors tenen ingressos per baix del 2,5 IPREM (indicador públic de renda d'efectes múltiples).
- El 66,66% dels compradors no arriben a l'1,5 IPREM.
- El nombre de compradors per expedient d'ajudes és d'1 membre en el 64,05% dels casos i de 2 membres en el 29,67%.
- El 88,75% dels sol·licitants són joves (menors de 35 anys).

D'altra banda, una de les conclusions donades pels defensors del poble en les XVIII Jornades de Coordinació és que “l'especial situació de l'habitatge a Espanya exigeix que es reforce el compromís dels poders públics amb els habitatges protegits, com a mecanisme productor d'habitatges a preus assequibles per a un ampli grup de població i com a sistema de contenció de l'increment dels preus en el mercat immobiliari lliure. Els defensors del poble insten els poders públics perquè este compromís es materialitze en

mesures que, ahora que incrementen la producció d'estos habitatges, garantisquen que estos complisquen les finalitats per a les quals es construïxen i financen.”

En estes jornades, els defensors del poble van proposar “establir un percentatge de l'aprofitament lucratiu total dels àmbits de gestió amb ús predominantment residencial per a la construcció d'habitatges subjectes a algun règim de protecció pública, i que calia materialitzar estos percentatges en cadascun dels àmbits d'actuació integrada (polígons o unitats d'actuació/execució), i procurar la barreja equilibrada de grups socials, usos i activitats, i evitar així un possible desenvolupament del fenomen de la segregació espacial.”

En este sentit, com ja hem indicat abans, mitjançant Resolució de data 10 d'octubre de 2003, emesa en l'expedient incoat d'ofici per esta institució sobre l'adjudicació d'habitatges de promoció pública de la Generalitat Valenciana ? 022085? , es va suggerir a la Conselleria de Territori i Habitatge que impulsara el procediment d'elaboració d'un projecte de llei que establira l'exigència que els plans generals municipals prevegeren entre les seues determinacions la reserva d'un percentatge mínim de sòl residencial per atendre la demanda d'habitatges subjectes a algun règim de protecció pública.

La Llei 16/2003, de 17 de desembre, de mesures fiscals, de gestió administrativa i financera i d'organització de la Generalitat Valenciana, tot i que no recull totalment el que indiquem en el nostre suggeriment, sí que ha introduït un nou article, el número 100, i una nova disposició addicional, la dotzena, en què es contenen noves disposicions encaminades a fomentar la construcció d'habitatges socials:

a) Els municipis de més de 10.000 habitants destinaran íntegrament el patrimoni públic de sòl corresponent al tant per cent de la cessió d'aprofitament urbanístic que li corresponga per actuacions en sòl urbanitzable residencial, a la promoció d'habitatges de protecció pública. No obstant això, el nostre suggeriment no es limitava als béns integrants del patrimoni municipal del sòl, sinó que es tractava de reservar un percentatge mínim de tot el sòl residencial existent en el terme municipal, propietat de l'ajuntament o dels particulars.

b) Els plans generals hauran d'incloure en la memòria justificativa un estudi sobre la previsió de les necessitats d'habitatge protegit en el terme municipal; l'aprovació dels plans necessitarà informe previ, preceptiu i vinculant emés per la Conselleria competent en habitatge sobre les previsions del planejament en matèria d'habitatge protegit.

Tot i la valoració positiva que esta institució efectua de la recent modificació de la LRAU en este aspecte, no resulta ocios reiterar la conveniència d'exigir que els plans generals municipals prevegen entre les seues determinacions la reserva d'un percentatge mínim de sòl residencial per a atendre la demanda d'habitatges subjectes a algun règim de protecció pública, llevat d'informe de la Conselleria de Territori i Habitatge que eximisca d'esta obligació el municipi quan la demanda d'habitatge protegit estiga satisfeta justificadament.



Les lleis urbanístiques autonòmiques més recents també han tractat de garantir la disponibilitat d'habitatges de protecció pública i hi han establert un percentatge mínim, a saber:

- art. 48 de la Llei càntabra 2/2001, de 25 de juny (el 25% de la superfície destinada a usos residencials, llevat que es justifiqui en la memòria del pla general l'absència de les necessitats);

- art. 33 de la Llei aragonesa 5/1999, de 25 de març (les reserves que, si escau, es consideren necessàries per a habitatges subjectes a algun règim de protecció pública en sòl urbà o urbanitzable en cap cas superaran el vint per cent de l'aprofitament urbanístic objectiu corresponent, sense incloure en el còmput el patrimoni municipal del sòl);

- art. 24.3 Llei castellanomanxega 2/1998, de 4 de juny (en els sectors de sòl urbanitzable, i amb caràcter general, la superfície de sòl destinada per a habitatges subjectes a un règim de protecció pública que, si més no, habilita l'Administració per a taxar el seu preu, no podrà ser inferior a la necessària perquè com a mínim el 50% de la total edificabilitat residencial materialitzable que cal desenvolupar en estos sectors quede subjecte a l'expressat règim de protecció pública);

- art. 57.3 Llei catalana 2/2002, de 14 de març (els plans d'ordenació urbanística municipal han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública, amb caràcter general, com a mínim, el sòl corresponent al 20% del sostre que es qualifique per a l'ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable);

- art. 55 Llei gallega 9/2002, de 30 de desembre (el pla general haurà de preveure les reserves de sòl necessàries per a atendre les demandes d'habitatge subjecte a algun règim de protecció pública; estes reserves no podran ser inferiors a les necessàries per a emplaçar el 20% de l'edificabilitat residencial en cada districte);

- art. 38 Llei madrilenya 9/2001, de 17 de juliol, (el 10 per 100 de la superfície de l'àrea de repartiment de sòl urbanitzable sectoritzat i de cada sector resultant en sòl urbanitzable no sectoritzat serà destinat a la tipologia d'habitatges que lliurement determine cada ajuntament, prescriu que el 90 per 100 restant de l'àrea de repartiment de sòl urbanitzable sectoritzat i de cada sector resultant en sòl urbanitzable no sectoritzat, haurà de destinar-se, com a mínim, el 50 per 100 dels habitatges edificables a habitatges subjectes a algun règim de protecció pública i d'estos només podrà destinar-se, com a màxim, un 25 per 100 a habitatges de preu taxat o figures similars que puguin aparèixer en el futur i augmenten els nivells de renda en la consideració de la protecció pública) i, finalment,

- l'art. 52 Llei Foral navarresa 35/2002, de 20 de desembre (els plans generals municipals hauran d'incloure determinacions per a assegurar que, com a mínim, el 50 per 100 de la nova capacitat residencial, prevista per a un període d'almenys vuit anys a partir de l'aprovació definitiva del planejament, es destine a la construcció d'habitatges subjectes a algun règim de protecció pública, i caldrà dedicar la meitat d'esta previsió, com a mínim, a habitatges de protecció oficial).

## 5.5. Els patrimonis municipals del sòl

En l'epígraf corresponent a la "Metodologia" seguida en l'elaboració d'este informe, hem deixat constància de les preguntes dirigides als ajuntaments consultats sobre el patrimoni municipal del sòl (d'ara endavant, PMS), les respostes dels quals analitzarem detalladament en l'apartat d'este informe relatiu a les "Conclusions".

Concretament, les qüestions formulades van ser les següents:

- Béns integrants del patrimoni municipal del sòl que s'han destinat a la construcció d'habitatges de protecció pública en els últims 3 anys (art. 280 Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, de 26 de juny de 1992).
- Informe de la intervenció municipal sobre la consignació de quantitats en el pressupost amb destinació al patrimoni municipal del sòl en els últims 3 anys (art. 194 de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, de 9 d'abril de 1976), i sobre si els ingressos obtinguts mitjançant alienació de terrenys o substitució de l'aprofitament corresponent a l'Administració pel seu equivalent en metàl·lic s'estan destinant a la conservació i l'ampliació del patrimoni municipal del sòl; en cas contrari, detalleu les destinacions.

Els ajuntaments tenen l'obligació legal de destinar els béns que constitueixen el PMS a la construcció d'habitatges de protecció pública. El PMS es va configurar, pel legislador de 1976, com una eina pública per a intervenir en el mercat de sòl i evitar l'especulació i l'augment desorbitat dels preus de l'habitatge.

No obstant això, s'ha detectat un incompliment generalitzat de les disposicions legals referides al PMS per part dels governs locals. Han estat diverses les sentències del Tribunal Suprem que han anul·lat els pressupostos municipals i han obligat els ajuntaments a reinvertir el producte d'alienacions de sòl municipal en habitatge social.

Lamentablement, és molt freqüent la incorporació de les corporacions locals al procés especulatiu prohibit per la Constitució espanyola (art. 47), ja que mitjançant la venda de sòl per a habitatge lliure tracten de pal·liar l'increment del dèficit pressupostari i la insuficiència endèmica del finançament municipal.

Les cessions d'aprofitament urbanístic ? en sòl o en metàl·lic? que reben els ajuntaments i que estan obligats a incloure en el PMS amb destinació a habitatges de protecció pública, són desviades d'este objectiu legal i emprades com una de les principals vies de finançament de les seues despeses corrents, la qual cosa està totalment prohibida per l'ordenament jurídic.

Així mateix, també és una pràctica bastant habitual per part dels ajuntaments el fet de no consignar cap quantitat en els pressupostos municipals amb destinació a engrossir el PMS, tot i que l'obligació legal és molt clara en este sentit: reservar tots els anys una determinada quantitat ? el 5% dels recursos ordinaris? per a incrementar els béns del PMS.

En les ja referides XVIII Jornades de Coordinació de Defensors del Poble, els comissionats parlamentaris van efectuar les consideracions següents:

“Encara que els patrimonis municipals del sòl s'han configurat reiteradament per la legislació urbanística contemporània com una peça bàsica de la intervenció pública en el mercat del sòl i l'habitatge, l'experiència ha demostrat la seua nul·la incidència reductora en el procés d'increment del valor del sòl i de l'habitatge.

A això ha contribuït notablement l'ús viciat que els ajuntaments, independentment del seu color polític, han realitzat d'este instrument, de manera que s'han convertit en un propietari “privat” més dels que operen en l'àmbit immobiliari.

Per això, els comissionats parlamentaris consideren imprescindible una redefinició d'este instrument com a punt de partida per a aconseguir la seua eficàcia “antiespeculadora”.

## **6. NECESSITATS D'HABITATGE I ESTRUCTURA DE LES LLARS**

### **6.1. Les noves formes de les llars**

És evident que la forma de les llars ha experimentat canvis importants en els últims anys i que, actualment, l'heterogeneïtat constitueix la seua característica més remarcable.

S'ha produït un notable increment de les llars formades per una sola persona, les unipersonals, a causa, sobretot, de l'augment dels habitatges per joves i adults solters, gent gran, i persones separades o divorciades.

També han augmentat les llars monoparentals, tot i que ara ja no es tracta, com ocorria tradicionalment, de dones vídues amb càrregues familiars, sinó de dones separades i divorciades amb fills.

En canvi, les llars extenses ? integrades per una família nuclear i una o més persones alienes al nucli constituïu? i les múltiples ? aquelles que agrupen més d'un nucli familiar? , tendixen també a disminuir, a causa de la preferència de la gent gran de romandre en el seu allotjament, de manera que s'ha alterat la tradició de residir amb algun dels fills.

Pel que fa a les llars nuclears, cal destacar la tendència a l'alça de les integrades per matrimonis sense fills, les formades per parelles ? ja siga del mateix sexe o del contrari? en cohabitació i el declivi de les famílies nombroses, llevat de determinats sectors molt específics (famílies riques o pobres).

### **6.2. El joves**

Constituïxen un dels sectors socials més importants, tant en termes qualitius com quantitatius, dels col·lectius desanimats i insatisfets per no poder accedir a un habitatge digne.

L'informe de l'Observatori Jove d'Habitatge a Espanya, elaborat pel Consell de la Joventut en 2003, ens facilita les següents dades referides a joves entre 18 i 34 anys:

- Representen el 27,3% de la població de la Comunitat Valenciana, i la seua taxa d'emancipació ? percentatge de persones que viuen fora de la llar paterna d'origen, respecte del total de persones de la seua mateixa edat? és del 42,7% (sis punts per damunt de la mitjana nacional), el que significa un total de 247.128 llars, equivalent al 16,6% de les registrades en la Comunitat.

- La taxa d'atur juvenil se situa en el 14,6%, mentre que el 15,2% està registrat com a estudiant. Dels 729.258 joves ocupats, el 17,3% ho està amb contracte temporal.

- El salari mitjà dels joves valencians ocupats és de 10.624,30 euros/any, i el preu mitjà de l'habitatge lliure és de 95.379 euros, fet que significa que l'accessibilitat per a un jove sol se situa en el 46,1% dels seus ingressos. Les dificultats d'accés a l'habitatge s'incrementen en el cas que només un dels membres de la parella obtinga ingressos i que estos no siguen elevats.

- Existix una important borsa de joves residents en llars paternes que veu retardada la seua emancipació principalment per raons de precarietat contractual i ingressos insuficients, com és el cas, majoritàriament, dels 285.000 joves valencians entre 25 i 34 anys no emancipats.

- Els joves tenen en comú el retard en la concepció del primer fill que, en molts casos, genera la necessitat de canviar-se d'allotjament, ja siga per adequació a la nova grandària familiar, ja siga per necessitat d'aproximar-se a la família a la recerca de suport.

Arribats a este punt, convindria recordar alguna de les conclusions de l'informe elaborat a l'octubre de 2002 pel Consell Econòmic i Social amb el títol *Estudio sobre la emancipación de los jóvenes y la situación de la vivienda en España*: “El mercat residencial es mostra incapaç de donar resposta a la demanda de primer accés dels joves que, en el millor dels casos, han de cenyir les seues expectatives a l'àmbit de l'habitatge protegit”.

Les diverses administracions públiques ? Administració estatal, autonòmica i local? , dins els seus respectius àmbits competencials, dissenyen plans o programes, uns coordinats o complementaris i d'altres independents, en els quals es preveuen actuacions diverses dirigides a intervenir en el mercat del sòl i de l'habitatge. No obstant això, els resultats d'estes polítiques no estan complint els objectius inicialment proposats, de manera que els joves estan veient notablement reduïdes les seues expectatives d'obtenir un habitatge protegit, en lloguer o compra”.

Abans de concloure este apartat, volem esmentar que, en la investigació que vam iniciar d'ofici ? queixa núm. 022085? , amb el títol “Adjudicación de viviendas de promoción pública de la Generalitat Valenciana”, vam remetre, amb data 19 d'octubre de 2003, a la Conselleria de Territori i Habitatge, la recomanació que introduïra, en el barem

d'aplicació a la sol·licitud d'habitatges de promoció pública, la valoració i puntuació de la circumstància de ser jove menor de 35 anys.

### **6.3. Les dones**

La realitat social i econòmica no reflecteix encara la igualtat plena i efectiva de drets que reconeix la Constitució a la dona com a part del seu estatut de ciutadania.

L'atur femení és superior al masculí, tot i la intensa creació de l'ocupació de les dones. S'hi manté una diferència salarial rellevant pel mateix treball. Els salaris més baixos que solen obtenir les dones en comparació amb les mateixes tasques i funcions que desenvolupen els homes, els limita i condiona molt la capacitat econòmica per a adquirir un habitatge en igualtat de condicions que els homes.

Les responsabilitats familiars continuen sent assumides quasi exclusivament per les dones i persisteixen les dificultats per a conciliar la vida familiar i professional. Sovint es veuen abocades a retardar i concentrar la maternitat en un curt període de temps, a fi d'abandonar el menor temps possible la seua activitat professional per no disminuir les seues possibilitats d'ocupació o de promoció professional.

D'altra banda, la violència de gènere es cobra cada any un nombre alarmant de dones assassinades per les seues parelles.

Cal destacar especialment les imperioses necessitats d'habitatge que tenen les dones maltractades que han patit situacions de violència domèstica i que necessiten abandonar immediatament la llar familiar.

Igual que en el cas dels joves, vam dirigir una recomanació a la Conselleria de Territori i Habitatge ? queixa d'ofici núm. 022085? perquè es valorara i es puntuara també, en el barem d'aplicació a la sol·licitud d'habitatges de promoció pública, la situació en què es troben les dones víctimes de maltractaments.

### **6.4. La gent gran**

Es tracta d'un sector social cada vegada més nombrós, abocat a viure en solitud, sobretot les dones, atesa la seua major esperança de vida.

Sovint esta solitud està acompanyada d'incomunicació, provocada per la deterioració física personal i per les inadequades condicions d'habitabilitat dels seus habitatges.

La gent gran utilitza l'habitatge amb més intensitat que els joves, hi passa moltes més hores al cap del dia, i a més necessita que estiga dotat d'unes bones condicions que els permeta la mobilitat quotidiana i el confort, i que no tinga barreres arquitectòniques.

Molts habitatges ocupats per gent gran solen ser antics, situats en el centre de les ciutats i en barris envellits i degradats, fet que pot constituir, a més, un risc clar de marginació social.

## **6.5. Les persones discapacitades**

La Constitució espanyola, en els seus articles 9.2, 14 i 49, encomana a tots els poders públics la creació de les condicions perquè la llibertat i la igualtat de les persones i dels grups que s'integren siguin efectives i reals, i s'eliminen els obstacles que impedisquen o dificulten la seua plenitud, el foment de la participació de tots els ciutadans i totes les ciutadanes en la vida política, econòmica, cultural i social, el dret a gaudir d'un habitatge digne i el deure de facilitar l'accessibilitat al medi de tothom, a través de les polítiques dirigides a la prevenció, el tractament, la rehabilitació i la integració de les persones amb capacitats reduïdes, tant físiques com psíquiques i sensorials, les quals han de ser ateses amb les especialitzacions que requerisquen.

La millora de la qualitat de vida de tota la població i específicament la de les persones que es troben en una situació de limitació respecte del medi és un dels objectius prioritaris que ha de presidir l'acció de govern, en estricta compliment del principi d'igualtat que cal garantir a tots els ciutadans.

Els edificis d'habitatge han de ser tractats, per estar dedicats a un ús que constituïx un dret bàsic de les persones, amb una especial consideració.

Així, l'art. 6 de la Llei valenciana 1/1998, de 5 de maig, d'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques, urbanístiques i de la comunicació, disposa el següent:

“A fi de garantir l'accés a l'habitatge a persones amb discapacitat, en aquells edificis que s'utilitzen fons públics, ja siguin de promoció pública o promoció privada de protecció oficial, es reservarà un nombre determinat d'habitatges i de places d'aparcament sempre que existisquen garatges vinculats a l'edificació, segons la grandària de la promoció, en les condicions i el nombre que es determinarà reglamentàriament i, com a mínim, un percentatge no inferior al tres per cent del nombre total.”

Així mateix, en els últims anys, hem tingut ocasió de tramitar nombroses queixes presentades per persones discapacitades que demanen un habitatge accessible sense barreres arquitectòniques que els permeta la mobilitat (planta baixa, habitatges amb ascensor i rampes adaptades, etc.).

## **6.6. Els immigrants**

Les perspectives econòmiques i l'evolució demogràfica de la nostra Comunitat fan de la immigració un factor fonamental i una necessitat per al nostre desenvolupament.

Per això, les polítiques públiques han d'adequar-se al fet que la societat valenciana actual i futura és una societat amb gran presència de persones immigrants, i, per tant,

són necessàries polítiques clares i eficaces d'integració social; ens referim al conjunt de la població immigrant, no només a la immigració per motius laborals, sinó també a la reagrupació familiar, refugiats i persones acollides a altres formes de protecció humanitària.

Este col·lectiu social, cada vegada més nombrós i important, a l'hora d'accedir a un habitatge ha de plantar cara, a més de les dificultats comunes a altres grups socials amb baixos salaris i precari estat laboral, als problemes derivats de la seua situació administrativa ? regularització de la seua situació o, el que encara és pitjor, sense documentació? , l'estigmatització social i els comportaments racistes o xenòfobs, manifestos o latents, que incrementen els obstacles per a assolir la seua adequada integració i acceptació social. De vegades, els propietaris dels habitatges es neguen a llogar-los a persones immigrants en una clara i rebutjable actitud de xenofòbia i de racisme, que ha de ser previnguda des de les instàncies públiques.

Els immigrants amb situació regularitzada poden accedir amb l'ajuda oficial a un habitatge de protecció pública, no sense dificultats, per descomptat. Tanmateix, aquells que es troben en una situació no regularitzada i no tenen ingressos, es veuen obligats a buscar allotjament en habitatges precaris que no reuniten unes condicions mínimes d'higiene i habitabilitat, i en un estat d'amuntegament indigne per a la persona humana, de manera que es produeixen nombrosos casos de segregació espacial i es concentren en els barris més degradats de les ciutats.

Els poders públics han d'extremar els seus esforços per facilitar a estes persones l'accés a un habitatge adequat, per a la qual cosa és imprescindible que les administracions locals disposen d'habitatges socials i d'ajudes públiques destinades al pagament del preu del lloguer per a les persones que ho necessiten (autòctones o immigrants), en condicions d'igualtat, sense cap tipus de discriminació.

Finalment, una bona gestió urbanística i una eficaç política d'habitatge són sempre un instrument necessari per a la integració social dels immigrants.



## **7. ESTAT DE L'HABITATGE SEGONS INFORMES EMESOS PER LES ADMINISTRACIONS PÚBLIQUES VALENCIANES CONSULTADES**

### **7.1. Administració autonòmica**

La Conselleria de Territori i Habitatge, mitjançant sengles informes de data 10 de desembre de 2004 (registre d'eixida núm. 34226 i 34227), ens remet la següent informació en contestació a les qüestions plantejades, que van ser les següents:

a) Descripció de les activitats realitzades en compliment de les recomanacions remeses amb data 10 d'octubre de 2003 en la queixa núm. 022085:

1. Suggestir la conveniència d'impulsar, d'acord amb les previsions de l'art. 49 de la Llei 5/1983, de 30 de desembre, del Govern valencià, el procediment d'elaboració d'un projecte de llei que establisca l'exigència que els plans generals municipals prevegen entre les seues determinacions la reserva d'un percentatge mínim de sòl residencial per a atendre la demanda d'habitatges subjectes a algun règim de protecció pública, eviten la segregació social de l'espai urbà i garantisquen la seua cohesió.

Quant a esta recomanació concreta, la Conselleria no ens diu res.

2. Impulsar, tan prompte com siga possible, atenent al que disposa l'art. 49 bis de la Llei 5/1983, de 30 de desembre, del Govern valencià, l'adequació del Decret 26/1989, de 27 de febrer, d'adjudicació d'habitatges de promoció pública de la Generalitat Valenciana, a la Llei 30/1992, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, en els particulars següents:

- a) requeriment per a esmenar les sol·licituds en el termini de deu dies,
- b) anunci dels períodes d'informació pública en el diari oficial i en un termini mínim de 20 dies per a presentar al·legacions,
- c) notificació als interessats del termini màxim per a resoldre i els efectes del silenci (prèvia la seua determinació per norma amb rang de llei),
- d) publicació o notificació de les resolucions sobre segones i posteriors adjudicacions als sol·licitants no adjudicataris.

Quant a esta recomanació, la Conselleria ens informa que s'ha remés al Govern valencià, per a la seua inclusió en l'ordre del Ple, un projecte de decret que regula els habitatges de promoció pública de la Generalitat Valenciana i que s'hi recullen tots els extrems apuntats en la nostra recomanació.

Doncs bé, quant a l'apartat a), referit al requeriment per a esmenar les sol·licituds en el termini de deu dies, sí que es preveu en l'art. 11 del projecte de decret. No obstant això, sobre els apartats b), c) i d), llevat d'error o omissió per la nostra banda, no es recull res en el nou projecte de reglament.

3. Valorar l'oportunitat d'introduir en el barem d'aplicació a la sol·licitud d'habitatges de promoció pública la valoració de les circumstàncies següents:

- a) les dones víctimes de maltractaments,
- b) la dificultat d'accés a l'habitatge dels joves menors de 35 anys,
- c) l'antiguitat de les sol·licituds.

Pel que fa a esta recomanació, l'art. 12 del projecte de decret sí que valora la dificultat d'accés a l'habitatge dels joves i l'antiguitat de les sol·licituds en cas d'igualtat de puntuació entre dos o més interessats.

Tanmateix, quant a la valoració de la circumstància que el sol·licitant siga una dona víctima de maltractaments, entenem que no es recull exactament en el projecte de decret, ja que en este es valoraran "situacions de violència domèstica en els dos exercicis anteriors a la presentació de la sol·licitud". Ens sembla excessiu exigir un termini de 2 anys, ja que, segons el nostre parer, la violència de gènere ha de ser valorada independentment de la seua durada.

4. Mantenir, impulsar i incrementar, en la mesura que siga possible, la promoció d'habitatges de protecció pública i la seua adjudicació en règim de propietat o lloguer.

Esta recomanació ha pretés recollir-se en el nou Decret 73/2005, de 8 d'abril, pel qual s'establixen noves mesures de foment per a l'accés concertat, rehabilitació i arrendament d'habitatges en el marc d'actuació del Pla d'accés a l'habitatge de la Comunitat Valenciana 2004-2007.

5. Persistir en les labors de vigilància i control quant al manteniment dels requisits exigits per a accedir a un habitatge per part dels adjudicataris.

En este sentit, la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, d'habitatge de la Comunitat Valenciana, s'ha fet ressò de la nostra recomanació i ha reforçat el règim sancionador per a perseguir i castigar totes les conductes irregulars i fraudulentas que es produïsquen en matèria d'habitatge protegit.

b) La segona qüestió plantejada consistia en la remissió d'un informe sobre el nombre d'habitatges de protecció pública promoguts i lliurats per la Conselleria en els últims 3 anys.

Esta pregunta, llevat d'error o omisió per la nostra banda, no ha estat contestada en els informes que ens ha remés la Conselleria.

c) Nombre d'habitatges de protecció pública i de renda lliure construïts a la Comunitat Valenciana en els últims 3 anys.

Les dades acumulades al setembre de 2004 que ens ha subministrat la Conselleria han estat extretes de l'*Informe de Coyuntura 2004*, elaborat pel Consell Superior d'Arquitectes d'Espanya:

Total habitatges	Habitatges lliures	Habitatges protegits
76.165	71.572	4.593

Segons estes xifres, només el 6,03% dels habitatges que es construïxen a la Comunitat Valenciana són de protecció pública.

d) Còpia de les llistes d'espera confeccionades per la Conselleria per a accedir a un habitatge de protecció pública en règim de propietat o lloguer.

Esta qüestió tampoc ha estat abordada en els informes que ens ha enviat la Conselleria.

e) Informe sobre l'estat d'execució del Pla d'habitatge 2002-2005.

La Conselleria ens ha remés diversos quadres estadístics, un de global quant a la Comunitat Valenciana, i d'altres per províncies, en els quals s'oferixen dades sobre els objectius en nombre d'habitatges, les qualificacions provisionals, el nombre d'habitatges finançats i els préstecs concedits per al finançament dels habitatges.

f) Informe sobre les ajudes concedides per a lloguer solidari d'habitatge i per a l'habitatge d'accés concertat.

Pel que fa al lloguer solidari, la Conselleria ens facilita les següents dades globals referides a tota la Comunitat en l'any 2004:

<b>SITUACIONS ESPECÍFIQUES</b>	<b>EXPTS.</b>	<b>%</b>
Amb ajuda anterior	190	4
Violència domèstica	64	1
Joves < 35 anys	1.727	39
Majors 65 anys	323	7
Discapacitats	309	7
Immigrants	853	19
Família monoparental	496	11
Aturat	379	8
Família nombrosa	125	3
Reallotjament	8	0,2
<b>TOTAL SITUACIONS ESPECÍFIQUES*</b>	<b>4.474</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL SOL·LICITUDS</b>	<b>2.176</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL BENEFICIARIS</b>	<b>642</b>	<b>-</b>

*\*El nre. total de situacions específiques no coincideix amb el total de sol·licituds, atès que en una mateixa sol·licitud en poden concórrer diverses simultàniament.*

En l'any 2003, el nombre de sol·licituds presentades va ser de 2.048 i se'n van concedir 485 per un import global de 535.120 euros.

Quant a les ajudes per a l'habitatge d'accés concertat, la Conselleria ens informa que estes podran concedir-se a partir de la data en què, una vegada aprovada la normativa de desenvolupament ? el 13 d'abril va entrar en vigor el Decret 73/2005, de 8 d'abril? , se subscriuen els oportuns convenis amb les entitats financeres.

g) Detall de les actuacions desenvolupades per a garantir l'habitatge als sectors socials més desprotegits: a) famílies sense recursos econòmics, b) joves, c) discapacitats, d) gent gran, i e) immigrants.

En contestació a esta pregunta, la Conselleria ens remet este quadre estadístic sobre el nombre d'habitatges protegits de nova construcció (HPNC) amb ajuda reconeguda en data 30 de novembre de 2004 en el Pla d'habitatge vigent 2002/2005:

Règim	Nre. de membres unitat familiar	Quantitat d'habitatges amb ajuda	A		B C	D	I	Ingressos familiars ponderats	Nre. de vegades SMI
I	1	37	36	21	6	12.		4.952	0,83
I	2	44	43	23	4	2	1	6.845	1,11
I	3	14	14	4.		2.		6.798	0,98
I	4	14	14	6.		1.		7.030	1,14
I	5	7	6	2.		2.		7.843	1,24
<b>Total</b>	<b>R. Especial</b>	<b>116</b>	<b>113</b>	<b>56</b>	<b>10</b>	<b>19</b>	<b>1</b>	<b>6.318</b>	<b>1,02</b>
G	1	8.179	8.024	7.648	26	137	85	7.872	1,28
G	2	4.088	3.780	3.659	47	93	112	9.557	1,55
G	3	501	348	291.		28	61	11.035	1,68
G	4	288	174	90.		14	27	10.636	1,69
G	5	48	41	13.		6	13	9.744	1,48
G	6	5	5	2.		1	1	8.721	1,43
G	7	1	1.					7.704	1,27
G	11	1	1	1.				2.852	0,47
<b>Total</b>	<b>R. General</b>	<b>13.111</b>	<b>12.374</b>	<b>11.704</b>	<b>73</b>	<b>279</b>	<b>299</b>	<b>8.582</b>	<b>1,40</b>
<b>Total</b>	<b>HPNC</b>	<b>13.227</b>	<b>12.487</b>	<b>11.760</b>	<b>83</b>	<b>298</b>	<b>300</b>	<b>8.562</b>	<b>1,39</b>

A: Primer accés      SMI: Salari mínim interprofessional  
B: Joves  
C: Grans  
D: Discapacitats  
E: Estrangers.

## 7.2. Administració local

Recordem, succintament, quines van ser les qüestions preguntades als ajuntaments:

- a) Detall de les actuacions desenvolupades per garantir l'habitatge als sectors socials més desprotegits: a) famílies sense recursos econòmics, b) joves, c) discapacitats, d) gent gran i e) immigrants.
- b) Nombre d'ajudes lliurades i quantitat total d'estes per a facilitar l'accés en propietat o lloguer a un habitatge, respecte dels últims 3 anys.
- c) Informe sobre el nombre d'habitatges de protecció pública promoguts i lliurats per l'ajuntament en els últims 3 anys.
- d) Còpia de les llistes d'espera confeccionades per l'ajuntament per a accedir a un habitatge de protecció pública en règim de propietat o lloguer.

e) Còpia de les normes del procediment que se segueixen per a l'adjudicació i el lliurament dels habitatges; publicitat d'estes normes.

f) Nombre d'habitatges de protecció pública i de renda lliure construïts en el terme municipal en els últims 3 anys.

g) Informe sobre els béns integrants del patrimoni municipal del sòl que s'han destinat a la construcció d'habitatges de protecció pública en els últims 3 anys (art. 280 Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana de 26 de juny de 1992).

h) Informe de la intervenció municipal sobre la consignació de quantitats en el pressupost amb destinació al patrimoni municipal del sòl en els últims 3 anys (art. 194 de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, de 9 d'abril de 1976).

i) Informe de la intervenció municipal sobre si els ingressos obtinguts mitjançant alienació de terrenys o substitució de l'aprofitament corresponent a l'Administració pel seu equivalent en metàl·lic s'estan destinant a la conservació i ampliació del patrimoni municipal del sòl. En cas contrari, detal·leu-ne les destinacions.

En la dació de comptes de la informació facilitada pels ajuntaments, l'agrupem seguint la lletra i l'ordre d'estes qüestions, i remarquem les preguntes que no han estat contestades o que ho han estat de forma defectuosa o insuficient.

### **7.2.1. Ajuntaments de la província de Castelló**

#### **- Ajuntament de Benicarló**

En un breu i complet informe de data 15 de desembre de 2004 (registre d'eixida núm. 14459) ens contesta expressament a totes les qüestions plantejades:

a) L'Ajuntament no ens detalla actuacions específiques, concretes i diferenciades amb cadascun dels col·lectius més desfavorits: joves, discapacitats, immigrants, gent gran i famílies sense recursos. Ens informa que els serveis socials, a través del Programa d'emergència social, concedixen periòdicament ajudes a famílies sense recursos econòmics, generalment per a lloguer. Així mateix, es col·labora amb les conselleries de Benestar Social i Territori i de Habitatge en la difusió i la tramitació de les ajudes econòmiques convocades per a lloguer d'habitatges per joves i famílies monoparentals.

b) El detall de les ajudes d'emergència tramitades en els 3 últims anys ha estat el següent:

Any	Ajudes	Euros
2002	25	4.074,53
2003	30	5.885,16
2004	35	5.896,46

- c) No s'han promogut ni lliurat habitatges de protecció pública per l'Ajuntament en els últims 3 anys.
- d) Quant a les llistes d'espera confeccionades per l'Ajuntament, s'informa que no n'hi ha.
- e) Tampoc hi ha normes municipals de procediment per a adjudicar habitatges de protecció pública.
- f) En els últims anys s'han construït en el municipi 2.092 habitatges de renda lliure i 55 de protecció pública.
- g) No s'han destinat béns integrants del patrimoni municipal del sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública.
- h) No s'ha consignat cap quantitat destinada al patrimoni municipal del sòl en el pressupost general de l'Ajuntament corresponent als exercicis 2002, 2003 i 2004.
- i) No es detalla ni la quantitat ni la destinació concreta dels ingressos obtinguts mitjançant alienació de terrenys o substitució de l'aprofitament urbanístic corresponent a l'Administració pel seu equivalent en metàl·lic. S'informa que l'alienació de parcel·les sobrants de via pública ha generat uns ingressos de 47.388,29 euros.

#### **- Ajuntament de Burriana**

En el seu informe de 20 de juny de 2005, registre d'eixida núm. 5430, ens aporta les dades següents:

a) Sense oferir dades relatives als diversos col·lectius ? joves, immigrants, discapacitats, etc. ? l'Ajuntament de Burriana ens indica que a través dels serveis socials municipals es tracta de garantir l'habitatge als sectors socials més desfavorits.

b) El detall de les ajudes d'emergència tramitades en els últims anys per a ús d'habitatge habitual ha estat el següent:

Any	Ajudes	Euros
2003	14	3.830,47
2004	9	4.740,00
2005. *	2	927,00

\*Fins hui.

Any 2003: es van lliurar 3.830,47 euros en 14 ajudes concedides. Es van sol·licitar 21 ajudes i se'n van denegar 7.

Any 2004: es van lliurar 4.740 euros en 9 ajudes concedides. Es van sol·licitar 25 ajudes i se'n van denegar 16.

En el transcurs del present any 2005 s'han concedit 2 ajudes per un import de 927 euros. Se n'han sol·licitat 7 i se n'han denegat 5.

L'Ajuntament no ens detalla els motius que han justificat les 28 ajudes denegades.

c) L'Institut Valencià de l'Habitatge ha promogut en el municipi, al llarg dels últims anys, habitatges de protecció pública que, en un nombre de 93 (any 1988) i 139 (any 2000), en règim de propietat i d'arrendament, han garantit l'habitatge als sectors socials més desprotegits.

A hores d'ara, l'Institut Valencià de l'Habitatge està tramitant el desenvolupament d'un sector de sòl urbanitzable per a la construcció de 1.962 habitatges de protecció pública.

Estes actuacions han comportat que l'Ajuntament no haja promogut este tipus d'habitatges; no obstant això, en coordinació amb l'Institut Valencià de l'Habitatge, tracta de garantir l'accés a un habitatge digne.

d) i e) L'Ajuntament no les contesta.

f) El nombre d'habitatges de promoció particular de renda lliure i de protecció pública construïts en el terme municipal en els últims anys és com segueix:

Any	Habitatges lliures	Protecció pública
2003	555	140
2004	540	117
2005 *	106	40

\*Fins hui.

g) L'Ajuntament té inscrit en el registre de patrimonis públics del sòl el solar resultant obtingut amb motiu de la reparcel·lació del sector NPR2, sense que hi haguera anteriorment altres béns afectes.

Així mateix, informa que no està prevista cap alienació de terrenys afectes al patrimoni municipal del sòl, per la qual cosa entenem que no s'ha destinat cap bé integrant del PMS a la construcció d'habitatges de protecció pública en els últims 3 anys.

h) No s'ha consignat en els últims tres anys, en els pressupostos municipals, cap quantitat destinada al patrimoni municipal del sòl.

i) L'Ajuntament no la contesta.



### - Ajuntament de Castelló de la Plana

L'informe de data 9 de desembre de 2004 (registre d'eixida núm. 96847) només conté 1 resposta de les 9 preguntes realitzades:

- a) L'Ajuntament no diu res sobre les actuacions municipals concretes desenvolupades específicament amb cadascun dels col·lectius més desfavorits.
- b) Tampoc ens detalla el nombre i la quantia de les ajudes concedides en els últims 3 anys.
- c) L'Ajuntament guarda silenci sobre si ha promogut o lliurat habitatges de protecció pública en els últims 3 anys.
- d) No diu res respecte de les llistes despera confeccionades per l'Ajuntament per a accedir a un habitatge de protecció pública en règim de propietat o lloguer.
- e) No contesta a esta pregunta, per la qual cosa desconeixem si existixen o no normes municipals de procediment per a l'adjudicació d'habitatges de protecció pública.
- f) El nombre d'habitatges de promoció particular de renda lliure i de protecció pública construïts en el terme municipal en els últims anys és com segueix:

Any	Habitatges lliures	Protecció pública
2002	1.906	782
2003	2.008	362
2004	1.324	263

g) No contesta esta pregunta, per la qual cosa deduïm que no s'han destinat béns integrants del patrimoni municipal del sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública.

h) i i) L'Ajuntament tampoc no les respon.

### - Ajuntament d'Onda

En un ampli informe de data 17 de desembre de 2004 (registre d'eixida núm. 17272) ens contesta pràcticament a totes les qüestions plantejades, llevat de l'última:

a) L'Ajuntament ens detalla les actuacions municipals concretes que ha desenvolupat específicament amb algun dels col·lectius més desfavorits:

- Famílies sense recursos econòmics: s'han concedit ajudes dirigides a cobrir les necessitats específiques de caràcter bàsic i urgent de les famílies, com són les despeses

imprescindibles per a l'ús de l'habitatge habitual, ja siga en propietat, amb suport en els pagaments de préstecs per compra d'habitatge, ja siga de lloguer, amb el pagament de diverses mensualitats.

- Immigrants: des de fa quatre anys, a través de convenis de col·laboració amb l'entitat local d'ajuda a l'immigrant Quisqueya, en el manteniment de 3 cases d'acollida. En estes cases són acollits els immigrants que acaben d'arribar i se'ls garantix un habitatge digne fins que, a poc a poc, normalitzen la seua situació social, laboral i econòmica i puguen accedir a un habitatge en propietat o lloguer.

- Gent gran: sol·licitud d'habitatges tutelats i d'un centre de dia a l'Institut Valencià de l'Habitatge, amb cessió gratuïta del solar per a construir-lo.

b) El detall de les ajudes concedides per l'Ajuntament en els 3 últims anys és el següent:

Any	Ajudes	Euros
2002	9	3.241,49
2003	12	4.706,80
2004	12	3.942,12

c) No s'han promogut ni lliurat habitatges de protecció pública per l'Ajuntament en els últims 3 anys.

d) i e) No existixen llistes d'espera confeccionades per l'Ajuntament ni tampoc normes municipals per a adjudicar habitatges de protecció pública.

f) La distribució del nombre d'habitatges lliures i de protecció pública construïts en el municipi en els últims 3 anys és com segueix:

Any	Habitatges lliures	Protecció pública
2002	377	0
2003	422	64
2004	316	0

g) No s'han destinat béns integrants del patrimoni municipal del sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública.

h) No s'ha consignat cap quantitat destinada al patrimoni municipal del sòl en el pressupost general de l'Ajuntament corresponent als exercicis 2002, 2003 i 2004.

i) No la contesta.

## - Ajuntament de la Vall d'Uixó

En un complet informe de data 25 de febrer de 2005 (registre d'eixida núm. 1635) ens contesta expressament a totes les qüestions plantejades:

a) L'Ajuntament ens detalla les concretes actuacions municipals desenvolupades específicament amb cadascun dels col·lectius més desfavorits:

- Famílies sense recursos econòmics: l'Ajuntament té 17 pisos en propietat que van ser adquirits per a l'eradicació de l'habitatge precari en 1993. Es tracta d'una concessió atorgada per un termini de 50 anys, si bé, a causa de diferents causes, es produïxen baixes i altes, que es cobrixen atenent a les normes del plec de condicions, l'Ordre de 5 d'abril de 1995, sobre actuacions per a eradicar l'habitatge precari i els indicadors proposats pels serveis socials municipals.

- Joves: amb data 15 de novembre de 2004, es va sol·licitar a l'Institut Valencià de la Joventut, la participació de l'Ajuntament en la Borsa d'Habitatge Jove en Lloguer, que gestiona en conveni amb l'Institut Nacional de Joventut.

- Discapacitats i gent gran: en el marc del programa d'ajuda a domicili municipal, un dels principals objectius que es persegueix és aconseguir l'autonomia que possibilita la permanència de l'individu en el seu entorn. En este programa treballen 5 auxiliars a jornada completa. Anualment s'atenen 36 persones grans, a les quals es dedica un total de 2.217 hores l'any, i 22 persones amb discapacitat, a les quals es dediquen 2.235 hores. Les tasques principals són serveis rehabilitadors, domèstics, socials i personals.

- Immigrants: s'ha engegat l'Oficina Municipal de Lloguer Infohabitatge, els principals beneficiaris de la qual seran immigrants extracomunitaris.

b) El detall de les ajudes d'emergència i ús d'habitatge habitual tramitades en els 3 últims anys ha estat el següent:

Any	Ajudes	Euros
2002	61	13.989,52
2003	85	18.021,20
2004	66	17.421,00

c) No s'han promogut ni lliurat habitatges de protecció pública per l'Ajuntament en els últims 3 anys.

d) Quant a les llistes d'espera confeccionades per l'Ajuntament, s'informa que no n'hi ha. En el moment que hi ha un habitatge disponible, es crea una comissió mixta, composta per representants de la Regidoria d'Igualtat i de la Regidoria d'Urbanisme, i se segueixen les normes indicades en l'apartat a). Pel que fa als habitatges propietat de

l'Institut Valencià de l'Habitatge, hi ha 2 sol·licitants en llista d'espera per a accedir en règim de propietat i 23 en règim de lloguer.

e) Les normes de procediment que segueixen per a adjudicar els habitatges s'han esmentat en l'apartat a).

f) La distribució del nombre d'habitatges lliures i de protecció pública construïts en el municipi en els últims 3 anys és com segueix, segons dades facilitades per l'Associació Provincial d'Empreses de la Construcció de Castelló de data 2004:

Any	Habitatges lliures	Protecció pública
2002	211	36
2003	348	12
2004	354	18

g) No s'han destinat béns integrants del patrimoni municipal del sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública.

h) No s'ha consignat cap quantitat destinada al patrimoni municipal del sòl en el pressupost general de l'Ajuntament corresponent als exercicis 2002, 2003 i 2004.

i) No es detalla ni la quantitat ni la destinació concreta dels ingressos obtinguts mitjançant alienació de terrenys o substitució de l'aprofitament urbanístic corresponent a l'Administració pel seu equivalent en metàl·lic. S'informa que tots els béns obtinguts pel tant per cent de cessió d'aprofitament han estat alienats mitjançant permuta amb béns qualificats pel pla general com a dotacions públiques.

#### **- Ajuntament de Vila-real**

En el seu informe de data 26 de gener de 2005 (registre d'eixida núm. 1957) no ens contesta a 4 de les preguntes efectuades:

a) L'Ajuntament diu molt poca cosa respecte de les concretes actuacions municipals desenvolupades específicament amb cadascun dels col·lectius més desfavorits. Ens trasllada que des dels serveis socials municipals no s'ha realitzat cap actuació, únicament la tramitació de sol·licituds a l'Institut Valencià de l'Habitatge.

b) El nombre i la quantia de les ajudes per a lloguer concedides en els últims 3 anys ha estat el següent:

Any	Ajudes	Euros
2002	23	18.045,35
2003	29	30.593,83
2004	37	27.385,13

c) No s'han promogut ni lliurat habitatges de protecció pública per l'Ajuntament. No se'n fa cap esment en l'informe municipal.

d) i e) No les contesta, per això desconeixem si existixen llistes d'espera confeccionades per l'Ajuntament o normes municipals de procediment per a l'adjudicació d'habitatges de protecció pública.

f) La distribució del nombre d'habitatges lliures i de protecció pública construïts en el municipi en els últims 3 anys és com segueix:

Any	Habitatges lliures	Protecció pública
2001	441	20
2002	557	0
2003	552	0
2004	721.*	0*

\* Fins al 30 de novembre.

g) No s'han destinat béns integrants del patrimoni municipal del sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública.

h) No indica res en l'informe municipal, per la qual cosa presumim que no s'ha consignat cap quantitat destinada al patrimoni municipal del sòl en el pressupost general de l'Ajuntament corresponent als exercicis 2002, 2003 i 2004.

i) Quant a la destinació dels ingressos obtinguts mitjançant alienació de terrenys o substitució de l'aprofitament urbanístic corresponent a l'Administració pel seu equivalent en metàl·lic, s'afirma que s'han emprat en la conservació i l'ampliació del patrimoni municipal del sòl. La quantitat ingressada en els últims 3 anys puja a l'import de 750.990,54 euros.

## 7.2.2. Ajuntaments de la província de València

### - Ajuntament d'Alaquàs

En el seu informe de data 25 de febrer de 2005 (registre d'eixida núm. 1143) deixa sense contestar 3 de les qüestions plantejades:

a) L'Ajuntament no respon sobre les concretes actuacions municipals desenvolupades específicament amb cadascun dels col·lectius més desfavorits: joves, discapacitats, famílies sense recursos, immigrants i gent gran.

b) Igualment, no contesta sobre la quantia i el nombre d'ajudes concedides en els últims 3 anys per a facilitar l'accés a un habitatge.

c) No s'han promogut habitatges de protecció pública per l'Ajuntament. Tanmateix, en sessió plenària de 29 de juliol de 2004, es va modificar puntualment el PGOU per a reservar un 70% dels 1.200 habitatges de nova creació per a subjectar-los a la protecció pública.

d) Tampoc s'han elaborat llistes d'espera per l'Ajuntament per a accedir a un habitatge de protecció pública en règim de propietat o lloguer.

e) No hi ha aprovades normes municipals de procediment per a l'adjudicació d'habitatges.

f) El nombre d'habitatges lliures i de protecció pública construïts en el municipi en els últims anys és com segueix:

Any	Habitatges lliures	Protecció pública
2002	14	0
2003	125	0
2004	33	0

g) No la contesta, per la qual cosa deduïm que no s'han destinat béns integrants del patrimoni municipal del sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública en els últims 3 anys.

h) Les quantitats consignades en el pressupost amb destinació al patrimoni municipal del sòl han estat les següents:

Any	Euros
2002	126.212,54
2003	90.000
2004	90.000

i) No s'especifica la quantia dels ingressos obtinguts en els 3 últims anys mitjançant l'alienació de terrenys o la substitució de l'aprofitament urbanístic corresponent a l'Administració pel seu equivalent en metàl·lic. S'adjunten tres annexos d'inversions corresponents a 2002, 2003 i 2004, amb la següent destinació, entre moltes altres que es

detallen: adquisició de terrenys, quotes d'urbanització, col·legis, nou ajuntament, centre social, vies públiques, enllumenat, esports, jardins, etc.

#### - Ajuntament d'Aldaia

En el seu informe de data 4 de març de 2005 (registre d'eixida núm. 2136) ens contesta a quasi totes les qüestions plantejades:

a) L'Ajuntament no oferix detall respecte de les concretes actuacions municipals desenvolupades específicament amb cadascun dels col·lectius més desfavorits: joves, discapacitats, famílies sense recursos, immigrants i gent gran.

b) La quantia ? el nombre no s'hi especifica? de les ajudes concedides en els últims 3 anys ha estat la següent:

Any	Euros
2002	24.588,90
2003	31.655,18
2004	25.552,72

c) No s'han promogut habitatges de protecció pública per l'Ajuntament en els últims 3 anys. S'expressa que, com a desenvolupament del Pla d'eradicació d'habitatge precari i barraquisme, que va tenir lloc entre els anys 1991-95, es van adquirir 22 habitatges que van ser adjudicats de la manera següent:

Famílies sense recursos econòmics	13
Discapacitats	3
Gent gran	2
Joves	1
Immigrants	1

Els dos habitatges restants es van destinar per a un centre de dia de tercera edat i un pis tutelat de menors.

En la mesura que els habitatges, per diverses raons, s'han anat desocupant, s'han lliurat principalment a famílies monoparentals amb menors al seu càrrec. A hores d'ara, ha augmentat el nombre de sol·licituds d'informació dels habitatges municipals per part de la població immigrant, la majoria en situació administrativa irregular.

d) Quant a les llistes d'espera confeccionades per l'Ajuntament per a accedir a un habitatge de protecció pública en règim de propietat o lloguer, no ens indica res. No

obstant això, s'exposa que, durant l'any 2004, s'han tramitat i remés a l'Institut Valencià de l'Habitatge 13 sol·licituds d'habitatges de protecció pública.

e) Sí que existixen normes municipals de procediment per a l'adjudicació d'habitatges, que es publiquen en el tauler d'anuncis de l'Ajuntament. Les sol·licituds són baremades i, en cas d'empat, decidixen els serveis socials municipals.

L'adjudicació d'habitatges buits s'ajusta als següents criteris, dels quals només destaquem els menys habituals:

- Criteris generals: no estar subjecte a expedient judicial o a informe social negatiu per pràctiques manifestes de dolenta convivència cívica o contrària a la salut pública; el contracte no podrà excedir 2 anys d'arrendament i s'ha d'abandonar l'habitatge en finalitzar este termini; han de signar un contracte en què estan recollits els compromisos per a treballar cap a una normalització i inserció social; residir a Aldaia un mínim de 2 anys; la família ha d'estar inclosa en algun programa de serveis socials (prevenció i inserció social, convivència...); en seran motiu d'exclusió les unitats familiars unipersonals; per poder accedir al cens d'habitatge municipal la família haurà d'acreditar tenir sol·licitat habitatge en l'Institut Valencià de l'Habitatge; el cens d'habitatge municipal tindrà una caducitat de 2 anys, data en què s'elaborarà un nou cens.

- Criteris específics d'inclusió: famílies monoparentals amb menors al seu càrrec; familiars amb menors al seu càrrec i/o en risc social; existència d'alguna persona disminuïda física, psíquica o amb malaltia greu en la família; estar en atur i inscrit com a demandant d'ocupació; no tenir ingressos; renda per càpita fins a 2.100 euros/any.

f) La distribució "aproximada", segons indica l'Ajuntament, del nombre d'habitatges lliures i de protecció pública construïts en el municipi en els últims anys és com seguix:

Any	Habitatges lliures	Protecció pública
2001	402	9
2002	519	246
2003	573	138
2004	778	76

g) No s'han destinat béns integrants del patrimoni municipal del sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública en els últims 3 anys.

h) L'Ajuntament reconeix que en els últims 3 exercicis no s'ha consignat cap quantitat en el pressupost municipal amb destinació al patrimoni municipal del sòl.



i) Els ingressos obtinguts en els 3 últims anys mitjançant alienació de terrenys o substitució de l'aprofitament urbanístic corresponent a l'Administració pel seu equivalent en metàl·lic han pujat a 218.417,55 euros, que es van destinar al finançament d'inversions incloses en el capítol VI del pressupost de despeses. No es detallen.

#### **- Ajuntament d'Algemesí**

En els seus informes de data 10 de desembre i 16 de desembre de 2004 (registre d'eixida núm. 8020 i 8079) ens contesta expressament a totes les qüestions plantejades:

a) L'Ajuntament no ens descriu les concretes actuacions municipals desenvolupades específicament amb cadascun dels col·lectius més desfavorits. Ens indica que els serveis socials faciliten als veïns informació sobre les sol·licituds d'habitatge social que pertanyen a l'Institut Valencià de l'Habitatge, amb qui es col·labora estretament. De fet, s'ha signat un conveni urbanístic entre este i l'Ajuntament per a desenvolupar 500.000 m<sup>2</sup> amb destinació principal per a la construcció d'habitatges protegits.

b) No s'han concedit ajudes per a facilitar l'accés a la compra o al lloguer d'un habitatge.

c) Tampoc s'han promogut ni lliurat habitatges de protecció pública per l'Ajuntament en els últims 3 anys.

d) Quant a les llistes d'espera confeccionades per l'Ajuntament, s'informa que no n'hi ha. Actualment, hi ha 15 sol·licituds baremades per l'Institut Valencià de l'Habitatge pendents d'adjudicació d'un habitatge.

e) En no disposar l'Ajuntament d'habitatges per a lliurar, no hi ha normes municipals que en regulen l'adjudicació.

f) La distribució del nombre d'habitatges lliures i de protecció pública construïts en el municipi en els últims 3 anys és com segueix:

Any	Habitatges lliures	Protecció pública
2002	158	16
2003	326	104
2004	242	243

g) No s'han destinat béns integrants del patrimoni municipal del sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública.

h) No s'ha consignat cap quantitat destinada al patrimoni municipal del sòl en el pressupost general de l'Ajuntament corresponent als exercicis 2002, 2003 i 2004.

i) Els ingressos obtinguts en els 3 últims anys mitjançant alienació de terrenys han pujat a 940.860,76 euros i s'han destinat a l'adquisició de terrenys 514.606,89 euros.

#### - Ajuntament de Burjassot

En el seu informe de data 14 de desembre 2004 (registre d'eixida núm. 8423) no ens contesta 3 de les preguntes efectuades:

a) L'Ajuntament no ens diu quasi res sobre les concretes actuacions municipals desenvolupades específicament amb cadascun dels col·lectius més desfavorits. Ens comunica que, d'acord amb la Llei 5/1997, de serveis socials de la Generalitat Valenciana, l'Ajuntament no és competent per a l'adquisició i administració d'habitatges socials. Dins l'actuació municipal, tampoc ha figurat com a àrea que cal desenvolupar. Les necessitats d'habitatge social són canalitzades a través de l'Institut Valencià de l'Habitatge.

b) No es detalla la quantia de les ajudes concedides per l'Ajuntament per a facilitar l'accés a un habitatge. S'expressa que, en l'exercici 2003, s'han concedit 43 ajudes d'emergència per a despeses de lloguer.

c) No s'han promogut ni s'han lliurat habitatges de protecció pública per l'Ajuntament. No se'n fa cap esment l'informe municipal.

d) i e) No les contesta, per la qual cosa desconeixem si existixen llistes d'espera confeccionades per l'Ajuntament o normes municipals de procediment per a l'adjudicació d'habitatges de protecció pública.

f) S'acompanya un llistat no quantificat dels habitatges construïts en el municipi sense distinció entre els habitatges de renda lliure i els de protecció pública.

g) No s'han destinat béns integrants del patrimoni municipal del sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública.

h) Les quantitats consignades en el pressupost amb destinació al patrimoni municipal del sòl han estat les següents:

Any	Euros
2002	108.182,18
2003	0
2004	26.112

i) Quant a la destinació dels ingressos obtinguts mitjançant alienació de terrenys o substitució de l'aprofitament urbanístic corresponent a l'Administració pel seu

equivalent en metàl·lic, es van obtenir un total de 905.802,41 euros i s'han invertit en la compra de locals i en la gestió del pla general d'ordenació urbana.

#### **- Ajuntament de Carcaixent**

Ens respon a 5 de les 9 preguntes realitzades (informe de data 3 de març de 2005 (registre d'eixida núm. 2744):

- a) L'Ajuntament no contesta quant a les concretes actuacions municipals desenvolupades específicament amb cadascun dels col·lectius més desfavorits.
- b) Tampoc no la contesta, de manera que desconeixem si s'han concedit ajudes i en quina quantia.
- c) L'Ajuntament no ha promogut ni lliurat habitatges de protecció pública en els últims 3 anys.
- d) Es reconeix expressament que l'Ajuntament no ha elaborat cap llista d'espera per a accedir a un habitatge de protecció pública en règim de propietat o lloguer.
- e) No la contesta, per la qual cosa presumim que no hi ha normes municipals de procediment per a l'adjudicació d'habitatges.
- f) En els últims 3 anys, s'han construït en el municipi un total de 528 habitatges lliures i 76 de protecció pública.
- g) No la respon, per la qual cosa deduïm que no s'han destinat béns integrants del patrimoni municipal del sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública en els últims 3 anys.
- h) L'Ajuntament reconeix que en els anys 2002, 2003 i 2004 no s'ha consignat cap quantitat en el pressupost municipal amb destinació al patrimoni municipal del sòl.
- i) Els ingressos obtinguts en els 3 últims anys mitjançant alienació de terrenys o substitució de l'aprofitament urbanístic corresponent a l'Administració pel seu equivalent en metàl·lic, han pujat a 541.385,75 euros, que s'han destinat a finançar les despeses següents: accés emergència Cogullada; construcció centre de dia; obertura carrer nova adquisició i urbanització; canalització barranc de Vilella.

#### **- Ajuntament de Catarroja**

Únicament ens dóna resposta expressa, en el seu informe de 16 de març de 2005 (registre d'eixida núm. 1228), a 2 de les 9 preguntes realitzades:

a) L'Ajuntament manifesta que no té programes específics per a garantir l'accés a l'habitatge per part dels sectors més desfavorits: joves, discapacitats, famílies sense recursos, immigrants i gent gran.

b) Tampoc ens detalla el nombre i la quantia de les ajudes concedides en els últims 3 anys. Ens indica, però, que des del departament de serveis socials s'atén i es col·labora, en la mesura dels recursos limitats de què disposa el municipi, en els casos que alguna família es trobe en una situació social greu.

c) Sobre si l'Ajuntament ha promogut o lliurat habitatges de protecció pública en els últims 3 anys, ens diu que no. Ara bé, el ritme de construcció d'habitatge de protecció pública en el municipi per part de la iniciativa privada ha estat considerable.

d) No diu res sobre les llistes d'espera confeccionades per l'Ajuntament per a accedir a un habitatge de protecció pública en règim de propietat o lloguer.

e) No la contesta, per la qual cosa desconeixem si existixen o no normes municipals de procediment per a l'adjudicació d'habitatges de protecció pública.

f) Tampoc s'hi detallen el nombre d'habitatges lliures i de protecció pública construïts en el municipi en els últims 3 anys. Respecte a l'habitatge de protecció pública d'iniciativa privada ? no s'hi indica res sobre els habitatges lliures? , es van construir els següents:

Any	Protecció pública
2002	266
2003	162
2004	157

g) No la contesta, per la qual cosa deduïm que no s'han destinat béns integrants del patrimoni municipal del sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública.

h) No s'ha consignat en els últims tres anys, en els pressupostos municipals, cap quantitat amb destinació al patrimoni municipal del sòl.

i) Quant a la destinació dels ingressos obtinguts mitjançant alienació de terrenys o substitució de l'aprofitament urbanístic corresponent a l'Administració pel seu equivalent en metàl·lic, s'informa que, durant els anys 2003 i 2004, no s'han produït alienacions de terrenys. En l'any 2002, es va vendre una parcel·la urbana per un import de 1.446.001 euros, que es van utilitzar per a finançar els següents projectes d'inversió: urbanització P. Llotgeta; eliminació de barreres arquitectòniques, pavimentació del camí Pedreres; parcs i jardins; camins rurals; vies públiques urbanes; col·lector av. Rambleta; expropiació terrenys urbans; urbanització del parc del Port; remodelatge de façanes residència tercera edat; neteja i desbrossament de solar municipal; adequació de lavabos de l'Ajuntament; condicionament P. Iturbi; neteja anual de sèquies, saló auditori; adequació camí Reial.

## - Ajuntament de Cullera

En el seu informe de data 3 de març de 2005 (registre d'eixida núm. 1547) ens contesta a quasi totes les qüestions plantejades:

- a) L'Ajuntament no diu res respecte de les concretes actuacions municipals desenvolupades específicament amb cadascun dels col·lectius més desfavorits.
- b) En els últims 3 anys no s'han lliurat ajudes per a facilitar l'accés a l'habitatge en propietat o lloguer.
- c) No s'han promogut ni lliurat habitatges de protecció pública per l'Ajuntament.
- d) Quant a les llistes d'espera, l'Ajuntament ens diu que al juny de 2003 es va anunciar la futura construcció d'habitatges de protecció pública en la Unitat d'Execució UE-5.2 (unes 100 aproximadament), i entre el juny i l'octubre de 2003 es van presentar 352 sol·licituds.
- e) Quant al procediment per a la seua adjudicació, encara no n'hi ha. S'afirma que, com que hi ha més sol·licituds que possibles habitatges, quan es dispose de la parcel·la destinada a habitatges, es definirà el procediment i els criteris per a adjudicar-los.
- f) La distribució del nombre d'habitatges lliures i de protecció pública construïts en el municipi en els últims 3 anys és com segueix:

Any	Habitatges lliures	Protecció pública
2002	21	0
2003	438	0
2004	139	0

- g) No s'han destinat béns integrants del patrimoni municipal del sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública.
- h) No la contesta, per la qual cosa presumim que no s'ha consignat cap quantitat destinada al patrimoni municipal del sòl en el pressupost general de l'Ajuntament corresponent als exercicis 2002, 2003 i 2004.
- i) No es detalla la destinació concreta dels ingressos obtinguts mitjançant alienació de terrenys o substitució de l'aprofitament urbanístic corresponent a l'Administració pel seu equivalent en metàl·lic, de manera que ignorem si s'han emprat en la conservació i l'ampliació del patrimoni municipal del sòl. Les quantitats ingressades han estat les següents:

Any	Euros
2002	545.125,52
2003	299.811,57
2004	489.329,18

### **- Ajuntament de Gandia**

En els seus informes de data 28 de gener (registre d'eixida núm. 8066) i 9 de febrer de 2005 (registre núm. 12039) ens facilita la informació següent:

a) L'Ajuntament va engegar un programa d'habitatges cedits en precari, amb la finalitat de posar a l'abast dels sectors més desfavorits de la població un habitatge. En este moment, hi ha 30 habitatges municipals que estan ocupats per famílies amb el següent perfil: dones amb càrregues familiars, menors en edat escolar, escassa formació i qualificació professional, baix nivell cultural, situació laboral precària, famílies d'ètnia gitana i subjectes a programes d'intervenció familiar o PER.

D'altra banda, el Programa borsa d'habitatge facilita als joves l'accés a l'habitatge a través del lloguer. Servei prestat a 130 joves.

b) El nombre i la quantia de les ajudes concedides en els últims 3 anys no s'ha facilitat. Segons sembla, perquè tampoc queda clar, ens han estat remeses les dades només del 2004, quan es van concedir 450 ajudes per un import total de 83.575,89 euros.

c) Quant a la promoció i el lliurament d'habitatges de protecció pública per l'Ajuntament en els últims 3 anys, no diu res en els informes municipals remesos. No obstant això, s'anticipa que l'Ajuntament ha engegat la construcció d'un edifici amb 50 habitatges mitjançant el procediment del dret de superfície, per a promoure l'habitatge protegit de lloguer. L'edifici se situarà en la prolongació del passeig de les Germanies, en el sector conegut com Beniopa-Passeig.

d) No diu res respecte de les llistes d'espera confeccionades per l'Ajuntament per a accedir a un habitatge de protecció pública en règim de propietat o lloguer.

e) L'Ajuntament disposa d'unes normes reguladores de la cessió en precari d'habitatges municipals. Les sol·licituds són baremades per una comissió tècnica i resoltes mitjançant decret d'ajuntament.

f) La distribució del nombre d'habitatges lliures i de protecció pública construïts en el municipi en els últims 3 anys és com segueix:

Any	Habitatges lliures	Protecció pública
2002	1.116	153
2003	832	61
2004	1.534	0

g) No s'han destinat béns integrants del patrimoni municipal del sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública, com a mínim, no es diu res en sentit contrari.

h) No s'ha consignat cap quantitat destinada al patrimoni municipal del sòl en els pressupostos municipals dels 3 últims anys. L'Ajuntament considera que la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana de 9 d'abril de 1976 no és aplicable a la Comunitat Valenciana. No s'exposa cap argument, motiu o justificació per avalar la seua postura.

i) No es detalla ni la quantia ni la destinació dels ingressos obtinguts mitjançant alienació de terrenys o substitució de l'aprofitament urbanístic corresponent a l'Administració pel seu equivalent en metàl·lic. Simplement s'afirma que l'Ajuntament no ha alienat ni té previst vendre terrenys per a finalitats distintes del patrimoni municipal del sòl.

#### **- Ajuntament de Manises**

De les 9 preguntes formulades, l'Ajuntament, en el seu informe de data 21 de desembre de 2004 (registre d'eixida núm. 8788), no en contesta cap. Es limita a oferir-nos esta informació:

- Se'ns diu que l'Ajuntament realitza un esforç orientat a aportar, des de tots els àmbits sectorials d'actuació que li són propis i especialment dels d'urbanisme i serveis socials, les solucions que puguen contribuir a pal·liar en l'àmbit municipal les mancances en matèria de recursos que faciliten l'accés a l'habitatge per part dels veïns. En este sentit, es manifesta que la informació sol·licitada probablement no contribuiria a reflectir la realitat actual dels projectes que s'emprenen en el municipi, ja que tal informació no reflectirà, per referir-se al passat, les actuacions projectades sobre esta matèria.

- El municipi de Manises té projectada la tramitació d'una actuació urbanística, conveniada amb l'Institut Valencià de l'Habitatge, denominada Nou Manises, que implica la promoció de prop de 10.000 habitatges nous, dels quals la meitat seran habitatges de protecció pública. L'Ajuntament expressa que la magnitud d'este projecte implica donar cobertura a tota la demanda d'este tipus d'habitatges.

- La Junta de Govern Local, en sessió celebrada el dia 4 de novembre de 2004, va aprovar un conveni de col·laboració entre l'Institut Valencià d'Habitatge i l'Ajuntament de Manises per a assolir el desenvolupament i l'agilitat necessaris en les actuacions de sòl.

### - Ajuntament de Mislata

Ens contesta a les preguntes formulades mitjançant informe de data 15 de febrer de 2005 (registre d'eixida núm. 873):

a) Sense concretar actuacions específiques amb els distints col·lectius més desfavorits, l'Ajuntament ens diu que concedeix ajudes econòmiques de caràcter extraordinari destinades a pal·liar aquelles situacions en què poden trobar-se les persones afectades per un estat de necessitat. Es distingix entre ajudes de lloguer i per a l'entrada d'habitatge en lloguer, necessàries en els casos que es lloga un habitatge per primera vegada i no es poden assumir les despeses d'entrada que són sol·licitades pels propietaris.

b) El nombre i la quantia de les ajudes concedides en els últims 3 anys ha estat el següent:

Any	Ajudes	Euros
2002	960	59.193,39
2003	1.023	69.636,08
2004	889	65.001,76

c) No es respon la pregunta sobre si l'Ajuntament ha promogut i lliurat habitatges de protecció pública, per la qual cosa presumim que no s'ha fet cap actuació en este sentit.

d) També ignorem si l'Ajuntament ha elaborat llistes d'espera per a accedir a un habitatge de protecció pública en règim de propietat o lloguer; no diu res sobre això en l'informe municipal.

e) Tampoc contesta la pregunta de si existixen normes de procediment expresses per a l'adjudicació d'habitatges.

f) La distribució del nombre d'habitatges lliures i de protecció pública construïts en el municipi en els últims anys és com seguix:

Any	Habitatges lliures	Protecció pública
2001	239	0
2002	295	0
2003	371	0



g) No s'han destinat béns integrants del patrimoni municipal del sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública, si bé s'ha oferit una parcel·la a l'Institut Valencià de l'Habitatge per a la construcció d'habitatges tutelats.

h) No s'ha consignat cap quantitat destinada al patrimoni municipal del sòl en el pressupost general de l'Ajuntament corresponent als exercicis 2002, 2003 i 2004.

i) Els ingressos obtinguts mitjançant alienació de terrenys o substitució de l'aprofitament urbanístic corresponent a l'Administració pel seu equivalent en metàl·lic han estat els següents:

Any	Euros
2002	185.880,85
2003	47.414,51
2004	341.145,99

Estes quantitats s'han invertit a finançar les següents despeses: reformes col·legi El Cid; desviament línia elèctrica; expropiació de terrenys; piscina coberta; pistes d'atletisme i zones verdes.

#### - Ajuntament d'Oliva

De les 9 preguntes formulades, l'Ajuntament, en el seu informe de data 19 d'abril de 2005 (registre d'eixida núm. 03060), únicament en contesta 4:

a) No diu res en l'informe municipal respecte de les concretes actuacions municipals desenvolupades específicament amb cadascun dels col·lectius més desfavorits.

b) i c) No les contesta.

d) Quant als habitatges sol·licitats en els últims tres anys, han estat els següents:

Any	Habitatges lliures	Protecció pública
2002	507	71
2003	672	175
2004	1172	140

e) i f) No les contesta.

g) El secretari municipal informa que no consta que s'haja destinat cap bé integrant del patrimoni municipal del sòl a la construcció d'habitatges de protecció pública en els anys 2002, 2003 i 2004.

h) No s'ha consignat cap quantitat destinada al patrimoni municipal del sòl en el pressupost general de l'Ajuntament corresponent als exercicis 2002, 2003 i 2004.

i) Quant a la destinació dels ingressos obtinguts mitjançant alienació de terrenys o substitució de l'aprofitament urbanístic corresponent a l'Administració pel seu equivalent en metàl·lic, de les 14 alienacions que s'informen, els ingressos obtinguts en 9 d'elles no s'han destinat a la conservació i ampliació del patrimoni municipal del sòl.

L'Ajuntament afegix que, en sessió plenària celebrada el 30 de desembre de 2004, es va aprovar el plec de condicions per a l'alienació per concurs d'un solar propietat municipal amb destinació a la construcció d'habitatges subjectes a qualsevol règim de protecció pública, i que en la pròxima sessió plenària s'adjudicarà i s'alienarà la parcel·la per a la finalitat indicada.

### **- Ajuntament d'Ontinyent**

En el seu informe de data 11 de febrer de 2005 (registre d'eixida núm. 1181) ens contesta a quasi totes les qüestions plantejades:

a) L'Ajuntament no diu res respecte de les concretes actuacions municipals desenvolupades específicament amb cadascun dels col·lectius més desfavorits.

b) El nombre i la quantia de les ajudes concedides en els últims 3 anys ha estat el següent:

Any	Ajudes	Euros
2002	194	14.699
2003	234	15.437
2004	254	16.051

c) No s'han promogut ni lliurat habitatges de protecció pública per l'Ajuntament en els últims 3 anys.

d) Quant a les llistes d'espera confeccionades per l'Ajuntament per a accedir a un habitatge de protecció pública en règim de propietat o lloguer i que han estat remeses a l'Institut Valencià de l'Habitatge, a l'empara del Decret 26/1989, de 27 de febrer:

Any	Sol·licituds
2002	15
2003	13
2004	16

e) No la contesta, per la qual cosa desconeixem si existixen o no normes municipals de procediment per a l'adjudicació d'habitatges de protecció pública.

f) La distribució del nombre d'habitatges lliures i de protecció pública construïts en el municipi en els últims 3 anys és com segueix:

Any	Habitatges lliures	Protecció pública
2001	175	58
2002	115	72
2003	83	118
2004	72.*	165*

\* Fins al 30 de novembre.

g) No s'han destinat béns integrants del patrimoni municipal del sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública.

h) No s'ha consignat cap quantitat destinada al patrimoni municipal del sòl en el pressupost general de l'Ajuntament corresponent als exercicis 2002, 2003 i 2004.

i) No es detalla la destinació dels ingressos obtinguts mitjançant alienació de terrenys o substitució de l'aprofitament urbanístic corresponent a l'Administració pel seu equivalent en metàl·lic, de manera que ignorem si s'han emprat en la conservació i ampliació del patrimoni municipal del sòl.

#### **- Ajuntament de Paiporta**

En el seu informe de data 5 d'abril de 2005 (registre d'eixida núm. 5228) contesta a totes les qüestions plantejades:

a) No es detallen actuacions concretes respecte als diferents col·lectius socials més desfavorits. S'indica que des dels serveis socials municipals es manté una estreta coordinació amb l'Institut Valencià de l'Habitatge, SA, organisme públic que disposa d'un grup de 84 habitatges en aquell municipi. Un dels objectius fonamentals d'esta coordinació és la confecció de les propostes d'adjudicació per via d'urgència, a què poden tenir dret els sectors socials més desprotegits.

b) Tampoc s'especifiquen el nombre i la quantia de les ajudes concedides en els últims 3 anys. Ara bé, l'Ajuntament ens indica que estes ajudes caldria enquadrar-les com a "prestacions econòmiques individualitzades", en el marc que estableix l'art. 38 de la Llei 5/1995, de serveis socials. La falta de desenvolupament de la citada llei per part del Govern valencià, fa que les competències en matèria de serveis socials generals continuen sent delegades als ajuntaments, des de la Conselleria de Benestar Social, a través d'una ordre anual de subvencions que, tant per la seua insuficiència, com per les

grans demores en el pagament d'estes, fa inviable establir una línia eficaç d'ajudes per este concepte.

c) Referent al nombre d'habitatges de protecció pública promoguts i lliurats per l'Ajuntament, cal assenyalar que no s'han promogut ni lliurat habitatges de protecció pública, i que, per tant, no existix procediment per a adjudicar-los i lliurar-los.

d) Quant a les llistes d'espera confeccionades per l'Ajuntament per a accedir a un habitatge de protecció pública en règim de propietat o lloguer, no n'hi ha. Es manté una coordinació amb l'Institut Valencià de l'Habitatge, que és l'organisme que disposa d'habitatges de protecció pública i elabora la corresponent llista d'espera, d'acord amb la baremació establida en la normativa corresponent.

e) Este Ajuntament no disposa d'ordenances que regulen l'adjudicació i el lliurament d'habitatges, ja que no ha estat promotor d'este tipus d'habitatge.

f) El nombre d'habitatges construïts en este municipi durant els anys 2002, 2003, 2004 i primer trimestre de 2005 és de 1.131, dels quals 379 són de renda lliure i 752 són habitatges de protecció pública. No obstant això, respecte de les sol·licituds de nova construcció, a partir de 2003-2004, s'observa un descens d'habitatges de protecció pública.

g) Tot i que l'Ajuntament de Paiporta no ha realitzat l'inventari dels béns del patrimoni municipal del sòl, el 10% de l'aprofitament del Sector 2 que està aprovat pel Ple de 8 de maig de 2003, i que ascendix aproximadament a 22.000 m<sup>2</sup> de sostre, s'ha destinat a habitatge de protecció pública.

h) No s'ha consignat cap quantitat destinada al patrimoni municipal del sòl en el pressupost general de l'Ajuntament corresponent als exercicis 2001, 2002 i 2003.

i) Els ingressos obtinguts mitjançant alienació de terrenys o substitució de l'aprofitament urbanístic corresponent a l'Administració pel seu equivalent en metàl·lic durant els anys 2001, 2002 i 2003 van ascendir a la xifra de 2.717.077,16 euros. Estos ingressos s'han destinat a finançar infraestructures públiques dotacionals culturals: urbanització i construcció de l'auditori municipal.

#### **- Ajuntament de Paterna**

En el seu informe de data 9 de maig de 2005 (registre d'eixida núm. 3594), només es contesten 5 de les 9 preguntes formulades:

a) No es concreten actuacions específiques respecte dels distints col·lectius socials més desfavorits. S'indica que des dels serveis socials municipals s'han desenvolupat les activitats següents:

- Un servei permanent d'informació sobre les ajudes que han anat sortint destinades al pagament de lloguers (ajudes de lloguer d'habitatge solidari), per part de la Conselleria de Territori i Habitatge, com també de qualsevol iniciativa o recurs existent, tant públic com privat, que pugua beneficiar l'accés a un habitatge.

- Orientació de les ajudes de lloguer per a joves de l'Institut Valencià de la Joventut.

- Derivació cap a serveis especialitzats en el tema d'ajudes per a compra i rehabilitació d'habitatges (pla de l'habitatge a escala autonòmica i nacional).

- Informació i tramitació de sol·licituds d'habitatges de promoció pública de l'Institut Valencià de l'Habitatge, SA.

b) No es detalla el nombre i la quantia de les ajudes concedides en els últims 3 anys.

c) Quant a si l'Ajuntament ha promogut o lliurat habitatges de protecció pública en els últims 3 anys, ens diu que, a través de la Societat Urbanística Municipal de Paterna, ha construït 48 habitatges de protecció pública (Les Roses) que es preveu lliurar-los durant el mes de juliol d'enguany.

En els pròxims anys, l'Ajuntament preveu que es construisquen 1.500 habitatges de protecció pública, dels 3.500 que es projecten en els sectors Els Molins, Pla del Cura o Santa Rita.

Al marge d'això, s'informa que la Societat Urbanística Municipal ha rehabilitat 245 habitatges afectades per aluminosi i ha reconstruït 130 habitatges.

d) No diu res respecte de les llistes d'espera confeccionades per l'Ajuntament per a accedir a un habitatge de protecció pública en règim de propietat o lloguer.

e) Sí que existixen normes municipals de procediment per a l'adjudicació dels habitatges de protecció pública que ha promogut l'Ajuntament. S'ha establert un barem per a valorar les diferents circumstàncies personals, familiars, econòmiques i de necessitat d'habitatge dels sol·licitants. Es preveuen com a col·lectius amb major dificultat d'accés a l'habitatge: les unitats familiars amb menor nivell d'ingressos, joves ? fins a 35 anys? , famílies de més de 5 membres, famílies monoparentals ? especialment, dones amb fills a càrrec? , i les famílies amb discapacitats.

f) No s'especifica ni es concreta el nombre d'habitatges lliures i de protecció pública construïts en el municipi en els últims 3 anys.

g) No la contesta, per la qual cosa deduïm que no s'han destinat béns integrants del patrimoni municipal del sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública.

h) L'Ajuntament reconeix que, durant els últims 3 anys, no s'ha consignat cap quantitat en els pressupostos municipals amb destinació al patrimoni municipal del sòl.

i) Respecte a si els ingressos obtinguts mitjançant alienació de terrenys o substitució de l'aprofitament urbanístic corresponent a l'Administració pel seu equivalent en metàl·lic s'estan destinant a la conservació i l'ampliació del patrimoni municipal del sòl, l'Ajuntament ens diu, sense especificar cap quantitat ni destinació, que els ingressos s'han destinat a finalitats d'interés públic local "interés social" i "dotacions generals".

#### - Ajuntament de Quart de Poblet

En el seu informe de data 24 de febrer de 2005 (registre d'eixida núm. 869) respon la majoria de les preguntes realitzades:

a) No es concreten actuacions específiques respecte dels distints col·lectius socials més desfavorits. No obstant això, s'informa que des dels serveis socials municipals s'han desenvolupat les activitats següents:

- Informació i tramitació d'ajudes per al lloguer, d'acord amb les convocatòries de la comunitat autònoma.

- Informació sobre l'accés als habitatges socials.

- Gestió d'ajudes econòmiques a famílies per al pagament del lloguer o la hipoteca, d'acord amb la normativa municipal de prestacions econòmiques individuals.

b) El nombre i quantia de les ajudes concedides en els últims 4 anys ha estat el següent:

Any	Ajudes	Euros
2001	16	5.789,93
2002	25	8.648,54
2003	28	9.926,40
2004	37	11.508,09

c) L'Ajuntament manifesta que no ha promogut habitatges de protecció pública, encara que treballa perquè es construïsquen. Així, en el programa d'actuació integrada Faença-Turégano, en fase d'aprovació, dels 228 habitatges projectats, 118 seran protegits; en el sector Molí d'Animeta hi ha prevista una construcció màxima de 2002 habitatges, dels quals el 50% seran de protecció pública.

d) i e) No diu res respecte de les llistes d'espera confeccionades per l'Ajuntament, ni sobre l'existència de normes municipals de procediment per a l'adjudicació dels habitatges de protecció pública.

f) En els últims 3 anys s'han construït un total de 260 habitatges de renda lliure i 14 de protecció pública.

g) No la contesta, per la qual cosa presumim que no s'han destinat béns integrants del patrimoni municipal del sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública.

h) L'Ajuntament reconeix que, durant els últims 3 anys, no s'ha consignat cap quantitat en els pressupostos municipals amb destinació al patrimoni municipal del sòl.

i) Quant a si els ingressos obtinguts mitjançant alienació de terrenys o substitució de l'aprofitament urbanístic corresponent a l'Administració pel seu equivalent en metàl·lic s'estan destinant a la conservació i ampliació del patrimoni municipal del sòl, l'Ajuntament ens diu, sense especificar cap quantitat, que els ingressos s'han destinat per a l'adquisició de terrenys a fi d'ampliar els centres escolars i per a zones verdes.

L'Ajuntament, al marge d'estes qüestions, manifesta que l'actual normativa de la Generalitat concedeix massa oportunitats als promotors perquè no facen habitatges protegits. A tall d'exemple esmentem el fet que, si al llarg de l'execució de les obres dels habitatges qualificats es construeix en contra d'alguna de les normes de protecció, automàticament la Generalitat les desqualifica sense més.

#### **- Ajuntament de Sueca**

En el seu informe de data 10 de març de 2005 (registre d'eixida núm. 2542) ens contesta a la majoria de les qüestions plantejades:

a) L'Ajuntament no diu res respecte de les concretes actuacions municipals desenvolupades específicament amb cadascun dels col·lectius més desfavorits.

b) Respecte del nombre i la quantia de les ajudes concedides en els últims 3 anys, no s'especifiquen. S'informa que les ajudes que s'atorguen són per a ús de l'habitatge habitual (aigua, llum, gas, lloguer, etc.) i que això implica que les persones destinatàries ja tenen un habitatge, ja siga propi o en lloguer.

c) L'Ajuntament reconeix expressament que, en els últims 10 anys, no s'ha realitzat cap promoció d'habitatges de protecció pública.

d) No diu res respecte de les llistes d'espera confeccionades per l'Ajuntament per a accedir a un habitatge de protecció pública en règim de propietat o lloguer.

e) No la contesta, per la qual cosa desconeixem si existixen o no normes municipals de procediment per a l'adjudicació d'habitatges de protecció pública.

f) La distribució del nombre d'habitatges lliures i de protecció pública construïts en el municipi en els últims 3 anys és com segueix:

Any	Habitatges lliures	Protecció pública
2002	366	30
2003	391	0
2004	269	40

g) No la contesta, per la qual cosa deduïm que no s'han destinat béns integrants del patrimoni municipal del sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública.

h) En els últims 3 anys ? 2002, 2003 i 2004? no s'ha destinat cap quantitat en el pressupost per al patrimoni municipal del sòl.

i) Quant a si els ingressos obtinguts mitjançant alienació de terrenys o substitució de l'aprofitament urbanístic corresponent a l'Administració pel seu equivalent en metàl·lic s'han emprat en la conservació i ampliació del patrimoni municipal del sòl, l'Ajuntament ens refereix que en l'any 2002 es va alienar una parcel·la per 107.035 euros, els quals es van invertir per a adquirir un immoble amb destinació a biblioteca i per a comprar una parcel·la. Durant el mateix any, es va permutar una parcel·la per un immoble per a la biblioteca.

#### **- Ajuntament de Torrent**

En el seu informe de data 30 de març de 2005, únicament ens contesta a 4 de les 9 qüestions plantejades:

a) L'Ajuntament no manifesta res sobre les actuacions municipals concretes que ha desenvolupat específicament amb cadascun dels col·lectius més desfavorits: joves, discapacitats, famílies sense recursos, immigrants i gent gran.

b) Quant al nombre i la quantia de les ajudes concedides en els últims 3 anys, l'Ajuntament ens diu que les ajudes i les facilitats municipals en matèria d'habitatge no consisteixen en aportacions o xifres econòmiques, sinó en la promoció d'edificis d'habitatges de protecció pública, en emplaçaments excel·lents.

c) L'Ajuntament de Torrent sí que ha promogut i ha lliurat habitatges de protecció pública, amb una previsió total per als anys 2004, 2005 i 2006 de 532 habitatges, en 6 edificis i diverses convocatòries.

El primer, situat en un solar que pertanyia al patrimoni municipal, va ser adjudicat en 2004, després d'un procediment de concurrència pública, a una empresa privada, amb la finalitat que s'hi construïren 56 habitatges, garatges i trasters, segons el projecte redactat per l'Ajuntament, qui es reservava el control del procediment per a adjudicar estos habitatges, a fi de garantir la màxima concurrència i la igualtat en l'accés a estos. Esta promoció, situada en una de les excel·lents zones urbanes de la ciutat, està destinada a joves, immigrants i minusvàlids de Torrent que complisquen els requisits



exigits. Per a esta promoció de 56 habitatges es van presentar un total de 842 sol·licituds.

Les pròximes promocions públiques d'habitatge protegit estan previstes que es convoquen a la fi de 2005 ? 308 habitatges en Parc Central? i de 2006 ? 168 habitatges en la mateixa ubicació.

A més d'estes convocatòries, l'Ajuntament ens indica que té intenció de continuar amb esta política en matèria d'habitatge, i destinar els solars municipals que resulten de les pròximes reparcel·lacions i noves zones de la ciutat per a la construcció d'habitatges de protecció pública.

d) En adjudicar-se els habitatges promoguts per l'Ajuntament mitjançant sorteig davant de notari, no hi ha llistes d'espera.

e) Sí que existixen normes municipals de procediment per a l'adjudicació d'habitatges de protecció pública. Els requisits que es van exigir per a poder accedir als 56 habitatges i participar en el seu sorteig públic davant de notari van ser els següents:

- Data de naixença: igual o posterior a l'1 de gener de 1969 (no hi ha límit d'edat per a qui complisca els altres requisits i sol·licite l'adjudicació d'habitatge per a minusvàlid).

- Major d'edat o menor emancipat.

- Estar empadronat a Torrent amb caràcter ininterromput des d'una data igual o anterior a l'1 de gener de 2003 (si són diversos els que subscriuen una sol·licitud, este requisit només és exigible a un d'ells).

- No ser titular del ple domini, nua propietat o dret real d'ús o gaudi sobre un altre habitatge lliure o subjecte a règim de protecció pública.

- La suma dels ingressos familiars anuals, corregits pels coeficients correctors, de cadascuna de les persones que subscriuen una sol·licitud no ha d'excedir 4,5 vegades el salari mínim interprofessional corresponent a l'últim exercici fiscal amb termini de presentació vençut; ni la suma d'ingressos nets ha de ser inferior a una dotzena part del preu total de l'habitatge, garatge i traster l'adjudicació del qual se sol·licita. Quan el sol·licitant siga minusvàlid no cal acreditar ingressos mínims, sempre que els ingressos procedisquen d'una pensió d'invalidesa, siga contributiva o no.

- En cas de minusvàlids menors d'edat o incapaços, podran accedir als habitatges d'este tipus les persones que hi exercisquen la pàtria potestat, la tutela i, si escau, aquelles que acrediten tenir-los al seu càrrec amb caràcter permanent.

La forma d'adjudicació dels habitatges és mitjançant sorteig públic davant de notari, i en este sorteig participen totes les sol·licituds presentades que s'hagen admés, és a dir, aquelles que efectivament es comprove, mitjançant la documentació aportada, que complixen els requisits exigits. En utilitzar este procediment, no existix llista d'espera d'interessats ni es baremen les situacions personals o familiars dels sol·licitants.

f) La distribució del nombre d'habitatges lliures i de protecció pública construïts en el municipi és com segueix:

Any	Habitatges lliures	Protecció pública
2002	656	242
2003	389	228

g), h) i i) Encara que l'Ajuntament ens advertix en el seu informe que té intenció de remetre'ns en breu la informació corresponent a estes 3 preguntes, llevat d'error o omissió per la nostra banda, no tenim constància de la resposta municipal.

#### **- Ajuntament de València**

En el seu informe de data 17 de gener de 2005 (registre d'eixida núm. 3554), no es contesten expressament 4 de les qüestions plantejades:

a) L'Ajuntament ens detalla les actuacions municipals desenvolupades específicament amb alguns dels col·lectius més desfavorits. Ens informa de les actuacions efectuades com a desenvolupament del programa municipal d'accés a l'habitatge del col·lectiu de persones que viuen en habitatge precari:

- Elaboració del cens anual i actualització permanent de les dades de les persones que viuen en habitatge precari.

- Intervenció integral amb estes famílies a través dels departaments següents: documentació i accés a recursos normalitzats; convivència, àrea de relacions interpersonals i àrea d'oci i temps lliure; educació, en les àrees d'escolarització obligatòria i educació infantil i àrea de formació d'adults; promoció sociolaboral i de la salut; hàbits de vida, àrea de gestió de l'habitatge i àrea de planificació de l'estalvi i el consum.

- La intervenció tècnica va dirigida a la inserció social i laboral, amb l'objectiu de millorar les seues condicions de vida mitjançant l'accés a un habitatge digne.

- L'adjudicació d'habitatges en règim de lloguer, a través d'una comissió tècnica que es reuneix una vegada l'any i que té com a comesa estudiar, valorar i proposar-ne l'adjudicació, d'acord amb els criteris de concessió d'habitatges municipals ? no s'hi detallen? i segons els habitatges disponibles. El nombre d'habitatges aproximat que s'adjudiquen anualment és entre 8 i 10 habitatges. Actualment hi ha 116 famílies procedents dels censos anuals d'habitatge precari que estan en habitatges municipals en règim de lloguer i que segueixen el programa d'inserció sociolaboral acordat amb les famílies quan se signa el contracte d'arrendament.

b) No s'esmenta en el referit informe municipal ni l'import ni la quantia de les ajudes econòmiques concedides per a facilitar l'accés a l'habitatge, per la qual cosa ignorem estes dades.

c) L'Ajuntament, recentment, a través de l'empresa municipal AUMSA, ha promogut i ha conclòs 97 habitatges de protecció pública en règim de lloguer i 72 en règim de venda; n'hi ha 177 en construcció i 129 per compte de l'Ajuntament. Moltes d'estes promocions se situen a Ciutat Vella, ja que no es persegueix com a única finalitat permetre l'accés a l'habitatge a persones amb escassos recursos econòmics, sinó també la revitalització de zones de la ciutat en procés de degradació i la recuperació del seu ús eminentment residencial. No s'aporten dades de les promocions efectuades en els 3 últims anys.

d) Encara que en l'informe municipal no s'aborda expressament la problemàtica referida a les llistes d'espera ? nombre actual de sol·licitants, caducitat de la llista... ? , entre la documentació remesa hem apreciat que les llistes s'elaboren en cada promoció, no servixen per a altres promocions i que tenen un termini de caducitat de 2 anys (per exemple, la promoció de 16 habitatges al barri del Carme i 32 al barri d'Orriols, ambdues en 2004).

e) Quant a les normes municipals de procediment per a l'adjudicació d'habitatges, se n'elaboren unes distintes per a cada promoció d'habitatges, encara que, lògicament, molts dels requisits són comuns.

Pel que fa a la publicitat que es dóna al procediment, els anuncis d'aprovació de les normes d'adjudicació i d'obertura de termini per a presentació d'instàncies es publiquen en el Butlletí Oficial de la Província (BOP) i en els dos periòdics de major difusió en la localitat; així mateix, es publiquen en els taulers d'edictes de l'Ajuntament i de la Junta de Districte corresponent i en la pàgina web de l'Ajuntament. Igualment, s'informa en el BOP, mitjançant el corresponent anunci, tant de l'acord d'aprovació provisional com del definitiu de les llistes d'adjudicatari, llista d'espera i d'exclusos, les quals queden exposades en el tauler d'edictes.

Les sol·licituds són baremades i avaluades per una comissió tècnica, que elevarà proposta d'adjudicació. Entre els requisits que s'exigixen en les normes d'adjudicació destaquem les següents: estar empadronat en el municipi un mínim de 2 anys ? en altres promocions s'exigix que este requisit el complisquen tots els membres del grup sol·licitant? ; tenir ingressos que no excedisquen 5,5 vegades el salari mínim interprofessional i que no en siguen inferiors 1,5 vegades.

f) En l'informe municipal no es detallen el nombre d'habitatges lliures i de protecció pública construïts a València en els últims 3 anys.

g) Quant als béns integrants del patrimoni municipal del sòl que s'han destinat per a la construcció d'habitatges de protecció pública en els últims 3 anys, l'Ajuntament ens detalla els següents:

- Acord de la Comissió de Govern de 14 de desembre de 2001, pel qual es permuta amb l'empresa municipal AUMSA el solar situat al c/ Beat Juan Gran, 10, cantó amb c/Oset, per a destinar-lo a la construcció de 40 habitatges protegits.

- Acord de la Comissió de Govern de 28 de juny de 2002, pel qual es van alienar mitjançant concurs 9 solars municipals, i es van adjudicar els immobles següents: c/ Escultor Vicente Rodilla, núm. 3, Poeta Artola, 11, Les Penyetes, 17.

- Acord de la Comissió de Govern de 12 de juliol de 2003 i de la Junta de Govern Local de 12 de març de 2004, pel qual es permuten amb AUMSA els solars següents: c/Tapineria, 24, Sombrereria, 4, Arquitecte Segura de Lago, 5, Major de Natzaret, 128.

- Acord de la Comissió de Govern de 21 de febrer de 2003, permuta amb AUMSA dels solars situats al c/ Rosari, 136 i Oset, 4.

- Acord Junta de Govern Local de 20 de febrer de 2004, es posen a la disposició d'AUMSA els solars situats al c/ Trafalgar, 32 i Campos Crespo, 94.

h) i i) L'Ajuntament no ha remés cap informació. Sol·licitàvem un informe d'intervenció sobre si s'ha consignat cap quantitat destinada al patrimoni municipal del sòl (PMS) en el pressupost general de l'Ajuntament corresponent als 3 últims anys i sobre si els ingressos obtinguts mitjançant alienació de terrenys o substitució de l'aprofitament urbanístic corresponent a l'Administració pel seu equivalent en metàl·lic s'estan destinats a la conservació i manteniment del PMS.

Com a informació complementària, l'Ajuntament ens informa de les mesures indirectes o de foment que està adoptant en matèria d'habitatges de protecció pública:

- Establiment en l'ordenança fiscal d'una bonificació del 50% en la quota de l'impost sobre construccions, instal·lacions i obres quan s'acredite que la destinació de l'immoble siga la construcció d'habitatges sotmesos a algun règim de protecció pública.

- Opció de l'Ajuntament, amb caràcter general, pel pagament en metàl·lic de la retribució de l'urbanitzador. L'adopció d'esta mesura per acord plenari de 31 de maig de 2002, es va justificar com a mecanisme per a permetre que l'Ajuntament reba, amb motiu de l'aprovació dels projectes de reparcel·lació, la totalitat de les parcel·les edificables a què tinga dret d'acord amb l'aprofitament subjectiu de què siga titular en cada actuació, amb la finalitat de promoure en estes la construcció d'habitatges de protecció pública. Naturalment, això comporta la necessitat de preveure, a càrrec de fons propis, la corresponent consignació pressupostària per a l'abonament de les quotes d'urbanització que gire a l'Ajuntament l'agent urbanitzador.

- Adjudicació a l'urbanitzador de les parcel·les edificables derivades d'excedents d'aprofitament (essencialment el 10% de cessió d'aprofitament típic en sòl urbanitzable), afectes a la promoció d'habitatges de protecció pública. Acord del Ple de 31 de maig de 2002. Fins a la data s'ha fet ús d'esta possibilitat en 2 ocasions? sector Benicalap Sud-Nord, el que permetrà la construcció de 314 habitatges de protecció pública.

- Reserva d'un 25% de l'edificabilitat residencial amb destinació a la construcció d'habitatges de protecció pública en els programes d'actuació integrada en sòl urbanitzable, que imposarà l'Ajuntament en l'acord d'adjudicació. Esta decisió es va acordar en la sessió plenària de 31 de maig de 2002.

- Flexibilització dels criteris aprovats per a la formulació de propostes de modificació del planejament consistents en requalificació de sòl terciari o industrial a residencial (supressió d'enclavaments terciaris o industrials obsolets en sòl urbà). En els acords plenaris de 31 de maig de 2002 i 30 d'abril de 2004, s'introdueixen una sèrie de mesures de foment consistents en una sensible minva de la càrrega de cessió de sòl dotacional que han d'escometre els promotors de la proposta, amb la finalitat última d'aconseguir que tot o part de l'edificabilitat residencial de nova creació es vinculara a la construcció d'habitatges de protecció pública.

- Aprovació i aplicació als programes d'actuació integrada en sòl urbà de l'anomenat "índex corrector", acord adoptat pel ple el 26 d'abril de 2002. L'objecte d'este índex corrector és permetre a l'Ajuntament acceptar el compromís que, de vegades, ofereixen els aspirants a agent urbanitzador de destinar l'edificabilitat que obtinguen en concepte de retribució, a la construcció d'habitatges de protecció pública, a pesar que el preu de mercat del sòl en la zona siga superior al mòdul màxim que permet la construcció d'habitatges protegits, quan la diferència amb els preus de mercat no resulta excessiva. En estos casos, en lloc de partir del preu real de mercat ? la qual cosa faria inviable la construcció d'habitatges de protecció pública? , l'acord plenari fixa com a valor de repercussió del sòl per a l'àmbit programat el mòdul màxim que permet la construcció d'habitatges protegits, i l'agent urbanitzador assumix al seu càrrec exclusiu una part de les càrregues d'urbanització, de tal manera que els drets dels propietaris de sòl no es veuen afectats pel compromís assumit per l'urbanitzador.

- Instruments de planejament amb reserves de sòl destinades a la construcció d'habitatges de protecció pública. L'Ajuntament ha aprovat recentment ? o es troba en fase de tramitació? diversos instruments de planejament que comporten reserves de sòl o d'edificabilitat amb destinació a la construcció d'habitatges de protecció pública.

- Posada en marxa del registre municipal de solars i edificis per rehabilitar.

- Requalificació de parcel·les de titularitat municipal qualificades com a equipament públic, innecessàries per a esta finalitat, i destinació d'estes a la construcció d'habitatges de protecció pública.

#### **- Ajuntament de Xàtiva**

L'informe de data 31 de març de 2005 (registre d'eixida núm. 2538) només conté 2 respostes de les 9 preguntes realitzades:

a) L'Ajuntament no diu res respecte de les concretes actuacions municipals desenvolupades específicament amb cadascun dels col·lectius més desfavorits.

b) Tampoc ens detalla el nombre i la quantia de les ajudes concedides en els últims 3 anys.

c) Quant a si l'Ajuntament ha promogut o lliurat habitatges de protecció pública en els últims 3 anys, ens diu que, actualment, sobre terrenys de titularitat municipal s'ha iniciat la construcció d'un edifici d'11 habitatges destinats a ser llogats a joves que accedixen al seu primer habitatge, i està prevista la immediata construcció d'un altre edifici de 32 habitatges en les mateixes condicions.

En els pròxims anys, l'Ajuntament vol promoure 254 habitatges de protecció oficial en règim de propietat i 43 en règim de lloguer.

Al marge d'això, s'informa que, a través de la promoció particular, s'han construït en els últims 3 anys, o estan en fase de construcció, un total de 200 habitatges de protecció pública.

d) No diu res respecte de les llistes d'espera confeccionades per l'Ajuntament per a accedir a un habitatge de protecció pública en règim de propietat o lloguer.

e) No la contesta, per la qual cosa desconeixem si hi ha o no normes municipals de procediment per a l'adjudicació d'habitatges de protecció pública.

f) Tampoc es detallen el nombre d'habitatges lliures i de protecció pública construïts en el municipi en els últims 3 anys. L'Ajuntament es limita a indicar-nos que, quant a l'habitatge de protecció pública d'iniciativa privada, se'n van acabar 96 en l'any 2004; 106 estan en construcció; en el que duem d'any 2005 s'han concedit 36 llicències i que la previsió per a tot l'any actual és de 100 llicències.

g) No la contesta, per la qual cosa deduïm que no s'han destinat béns integrants del patrimoni municipal del sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública.

h) i i) L'Ajuntament no les respon.

#### **- Ajuntament de Xirivella**

Ens contesta a les preguntes formulades mitjançant 2 informes de data 15 de març (registre d'eixida núm. 1762) i 8 d'abril de 2005 (registre núm. 2226):

a) Amb caràcter general, sense detallar les ajudes concedides per grups socials, l'Ajuntament afirma que, davant les dificultats d'accés a l'habitatge que tenen determinats col·lectius més desfavorits com és el cas de les famílies monoparentals amb menors o persones dependents al seu càrrec, discapacitats, joves sense ocupació, malalts mentals, tercera edat, etc., han concedit diverses ajudes econòmiques relacionades amb el règim de tinença de l'habitatge (propietat o lloguer). A més, també s'han facilitat altres prestacions econòmiques destinades a despeses de necessitats bàsiques i a despeses extraordinàries, i que estan relacionades totes elles amb l'ús i el manteniment

de l'habitatge, com també s'han realitzat nombroses tramitacions per a l'accés a habitatges socials, a través de l'Institut Valencià de l'Habitatge i de l'Agència Valenciana de Lloguer de l'Habitatge, organismes dependents de la Conselleria de Territori i Habitatge.

b) El nombre i la quantia de les ajudes concedides en els últims 3 anys han estat els següents:

Any	Ajudes	Euros
2002	50	17.187,62
2003	43	17.341,69
2004	28	9.793,51

c) Referent al nombre d'habitatges de protecció pública promoguts i lliurats per l'Ajuntament, cal assenyalar que no s'han promogut ni lliurat habitatges de protecció pública, i que, per tant, no existix procediment per a adjudicar-los i lliurar-los.

d) Quant a les llistes d'espera confeccionades per l'Ajuntament per a accedir a un habitatge de protecció pública en règim de propietat o lloguer, existixen sol·licituds de persones interessades a accedir-hi, en règim de propietat, el nombre aproximat de les quals és de 150.

e) En no haver-se promogut habitatges de protecció pública per l'Ajuntament, no existixen normes de procediment expresses per a la seua adjudicació.

f) La distribució del nombre d'habitatges lliures i de protecció pública construïts en el municipi en els últims 3 anys és com següix:

Any	Habitatges lliures	Protecció pública
2002	7	81
2003	24	107
2004	38	120

g) S'han destinat 3 parcel·les del patrimoni municipal del sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública:

Alienació	Superfície	Descripció
2001	1.591,10 m <sup>2</sup>	Parcel·la J-1.
2002	804,98 m <sup>2</sup>	107.
2002	2.376 m <sup>2</sup>	Parcel·la 37-38 Sector B

h) No s'ha consignat cap quantitat destinada al patrimoni municipal del sòl en el pressupost general de l'Ajuntament corresponent als exercicis 2001, 2002 i 2003.

i) Els ingressos obtinguts mitjançant alienació de terrenys o substitució de l'aprofitament urbanístic corresponent a l'Administració pel seu equivalent en metàl·lic han tingut les destinacions següents:

- Any 2001: s'ingressen en les arques municipals 691.163,93 euros obtinguts de la venda de terrenys, i es destinen als usos següents: línies d'alta tensió; terrenys de reg localitzat; parc Benager; permeabilització SGZV/Pablo Iglesias; SGD Ramón Sáez/polígon barri de La Llum; condicionament centres escolars.

- Any 2002: s'han obtingut 2.184.151,91 euros procedents de l'alienació de terrenys, que s'han emprat en les inversions següents: condicionament de centres escolars; escola taller parc P. Iglesias III; SGD Ramón Sáez. Poliesportiu Barri de La Llum; centre polivalent sector I; Camí Nou 6a fase; reurbanització connexió UA 9 P. Art Major Seda; pacificació trànsit ciutat; urbanització plaça País Valencià-St. Francesc de Paula; urbanització Institut Educació Secundària Gonzalo Anaya.

- Any 2002: s'han ingressat 1.076.403,16 euros procedents de cessions i aprofitaments, que s'han afectat als següents projectes d'inversió: reparcel·lació i urbanització sector C; permeabilització SGZV Pablo Iglesias; Urbanització plaça d'Espanya; piscina barri de la Llum; remodelació piscina.

Com a informació complementària, l'Ajuntament ens advertix que, en l'actualitat, el Pla general d'ordenació urbana (PGOU), aprovat definitivament el 23 d'abril de 1993, ha exhaurit tot el sòl destinat a habitatges subjectes a algun règim de protecció pública, per la qual cosa, a hores d'ara s'ha iniciat el procés d'elaboració del nou PGOU, el qual tindrà com un dels seus objectius la reserva de sòl destinat a habitatges subjectes a algun règim de protecció pública.

### **7.2.3. Ajuntaments de la província d'Alacant**

#### **- Ajuntament d'Alcoi**

L'informe de data 31 de març de 2005 (registre d'eixida núm. 5047) només conté 4 respostes de les 9 preguntes realitzades:

a) L'Ajuntament no diu res respecte de les concretes actuacions municipals desenvolupades específicament amb cadascun dels col·lectius més desfavorits.

b) Tampoc detalla el nombre i la quantia de les ajudes concedides en els últims 3 anys.

c) No respon a la pregunta de si l'Ajuntament ha promogut o lliurat habitatges de protecció pública en els últims 3 anys.



d) No diu res respecte de les llistes d'espera confeccionades per l'Ajuntament per a accedir a un habitatge de protecció pública en règim de propietat o lloguer.

e) No la contesta, per la qual cosa desconeixem si existixen o no normes municipals de procediment per a l'adjudicació d'habitatges de protecció pública.

f) La distribució del nombre d'habitatges lliures i de protecció pública construïts en el municipi en els últims 3 anys és com segueix:

Any	Habitatges lliures	Protecció pública
2002	267	150
2003	314	184
2004	328	50

g) No s'han destinat béns integrants del patrimoni municipal del sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública, llevat d'una parcel·la on es construiran 11 habitatges.

h) Les quantitats destinades al patrimoni municipal del sòl consignades en els pressupostos de l'Ajuntament han estat les següents:

Any	Euros
2002	295.734,53
2003	492.482,23
2004	363.693,88

i) No es detalla la destinació concreta dels ingressos obtinguts mitjançant alienació de terrenys o substitució de l'aprofitament urbanístic corresponent a l'Administració pel seu equivalent en metàl·lic, de manera que ignorem si s'han emprat en la conservació i l'ampliació del patrimoni municipal del sòl.

Al marge de les qüestions preguntades, l'Ajuntament ens exposa que recentment ha adjudicat un programa d'actuació integrada condicionat al fet que, com a mínim, el 50% dels habitatges que s'han d'executar siguen de protecció oficial.

#### **- Ajuntament d'Alacant**

Ens ha remés 4 informes de dates 15 de febrer de 2005 (registre d'eixida núm. 129) del Patronat Municipal de l'Habitatge, 10 de març (registre núm. 18237) del Departament de Patrimoni, 11 de març (registre núm. 32860) de la Regidoria d'Acció Social, i finalment, 1 d'abril (registre núm. 3617) de la Gerència d'Urbanisme:

a) Sense distingir específicament per col·lectius, l'Ajuntament ens diu, respecte de l'activitat municipal en matèria de facilitar l'accés a l'habitatge, que se centra sempre en els grups que considera més vulnerables i amb ingressos sempre inferiors a 2,5 vegades el salari mínim interprofessional. Els habitatges són sempre cedits en arrendament i qualificats com a protegits en règim especial.

b) Quant a les prestacions econòmiques individuals regulades per ordre de la Conselleria de Benestar Social, en la modalitat d'ús d'habitatge habitual:

Any	Sol·licituds	Euros
2002	285	210.740,84
2003	212	154.902,07
2004	266	183.018,47

I amb relació a les ajudes econòmiques extraordinàries, regulades per la Regidoria d'Acció Social, en el seu apartat d'habitatge:

Any	Sol·licituds	Euros
2002	145	48.633,44
2003	191	58.345,88
2004	148	52.103,09

c) Els habitatges són obtinguts bàsicament a través de quatre procediments:

1. Nova construcció d'edificació en nucli antic, Sant Anton i Sant Blai.

2. Rehabilitació d'edificis complets en el nucli antic.

3. Adquisició d'habitatges aïllats de segona mà situats en diferents barris de la ciutat i rehabilitació posterior. Estos habitatges disposen d'un important finançament del Ministeri d'Habitatge (30%) i de la Generalitat Valenciana (30%), fet que permet assolir lloguers molt assequibles (entre 80 i 150 euros al mes) i es dirigixen a col·lectius molt específics amb greus problemes de convivència. Segons ens diu l'Ajuntament, esta fórmula evita les concentracions de població, els guetos, i ajuda de manera decisiva a la integració social.

4. Intermediació social immobiliària. És un programa que permet posar en el mercat habitatges que els seus propietaris tenen buits, i els assegura la selecció dels inquilins, l'assegurança de cobrament de les rendes i l'assegurança multirisc de la llar.

A través d'esta fórmula tenim 2 programes, la borsa d'habitatge per a joves i la borsa d'habitatge per a immigrants.

A hores d'ara, entre els dos primers grups hi ha 400 habitatges, en el tercer 250 i en el quart 200.

Actualment, s'estan construint 22 habitatges a Sant Anton i s'ha iniciat un programa d'habitatges per a universitaris amb 6 edificis en el nucli antic, tres dels quals estan en execució i que permetran obtenir 100 habitatges a la fi del 2006.

Es pretén publicar en el mes de març de 2005 un concurs per a l'adjudicació de les obres de construcció d'un edifici, amb un pressupost de licitació de 12 milions d'euros, en la plaça d'Amèrica, que pretén ser l'inici d'un ambiciós programa d'habitatges per a gent gran, amb caràcter intergeneracional, que s'establiran en altres barris. A la fi de 2005 es té intenció d'iniciar un altre projecte a Benalua i en 2006 a Llotja-Mercat.

Es tracta de projectes que, a més dels habitatges, amb un total de 250, tenen sempre un centre de dia per a gent gran del barri, i en els tres projectes aparcaments per a residents; en els dos primers, centres de salut de la Generalitat Valenciana, i en l'últim, un centre cívic i un centre tecnològic de comerç.

d) Quant a les llistes d'espera, l'Ajuntament no ens en remet còpia, per la qual cosa desconeixem quants veïns d'Alacant han demanat algun habitatge i encara no l'han rebut.

L'Ajuntament es limita a dir-nos que només existix llista d'espera per promocions concretes que caduca a l'any, encara que són partidaris, com proposen el Ministeri de l'Habitatge i la mateixa Conselleria de Territori i Habitatge, de l'establiment d'una llista única a escala local, cosa que facilitaria la gestió dels ciutadans i milloraria el control de les adjudicacions.

e) Quant al procediment que se segueix per a l'adjudicació d'habitatges, l'Ajuntament ens remet el plec de condicions de l'últim concurs públic. Les convocatòries són fetes públiques a través del *Butlletí Oficial de la Província*, de la premsa local i de la informació en els centres socials municipals i en altres llocs públics.

f) No la contesta correctament. L'Ajuntament ens indica el nombre d'habitatges construïts en el municipi en els últims 3 anys; no obstant això, sense expressar cap raó justificativa, ens diu que l'especificació de si són lliures o protegits no és possible facilitar-la. Ignorem els motius que ho impedeixen:

Any	Habitatges
2002	3.734
2003	4.490
2004	2.437

g) L'Ajuntament ens referix que, en diverses ocasions, i durant els últims 3 anys, ha destinat diverses parcel·les a la construcció d'habitatges sotmesos a algun règim de protecció pública, i les cedix gratuïtament als organismes públics que així ho han sol·licitat. Els acords adoptats per a la cessió gratuïta de les parcel·les han estat els següents:

1. Al Patronat Municipal de l'Habitatge, dependent d'este Ajuntament:

- Acord adoptat pel ple de l'Ajuntament, en sessió celebrada el dia 15 de març de 2002, de cessió gratuïta d'un solar de propietat municipal, situat al barri de Sant Anton, situat a l'av. de Jaume II (abans prolongació de l'av. Alfons el Savi), cantó al carrer Costa de la Fàbrica, per a la promoció d'habitatges de protecció pública. Superfície total del solar: 991,72 m<sup>2</sup>.

- Acord adoptat pel ple, en sessió que va tenir lloc el dia 26 de juliol de 2002, de cessió gratuïta d'un solar situat en el nucli antic, plaça del Carme, núm. 1 d'Alacant, de propietat municipal, per a la promoció d'allotjaments universitaris en règim de lloguer, qualificats de protecció pública. Superfície del solar: 157 m<sup>2</sup>.

2. A l'Institut Valencià de l'Habitatge, SA, dependent de la Conselleria de Territori i Habitatge de la Generalitat Valenciana:

- Acord plenari de data 28 de febrer de 2002, de cessió gratuïta d'un solar situat en la Unitat d'Execució Única del Pla Parcial del Sector II/10 Garbinet Nord, del PGOU d'Alacant, destinat a la promoció d'habitatges de protecció pública. Superfície del solar: 4.191 m<sup>2</sup>.

- Acord de la Junta de Govern Local de data 7 de març de 2005, de cessió gratuïta de tres parcel·les de propietat municipal, situades en la Unitat d'Execució Única del projecte de reparcel·lació del Pla parcial sector II/9, Benisaudet, del PGOU d'Alacant, amb destinació a la construcció d'habitatges sotmesos a algun règim de protecció pública. Superfícies de les parcel·les: 559,88 m<sup>2</sup> cadascuna.

h) i i) Sobre estes dues preguntes, l'Ajuntament no diu res.

#### **- Ajuntament de Benidorm**

L'informe de data 22 de desembre de 2004 (registre d'eixida núm. 21249) només conté 2 respostes:

a) L'Ajuntament no diu res sobre les concretes actuacions municipals desenvolupades específicament amb cadascun dels col·lectius més desfavorits.

b) Tampoc ens detalla el nombre i la quantia de les ajudes concedides en els últims 3 anys.

- c) Quant a si l'Ajuntament ha promogut o lliurat habitatges de protecció pública en els últims 3 anys, no es fa cap comentari.
- d) No diu res sobre les llistes d'espera confeccionades per l'Ajuntament per a accedir a un habitatge de protecció pública en règim de propietat o lloguer.
- e) No la contesta, per la qual cosa desconeixem si existixen o no normes municipals de procediment per a l'adjudicació d'habitatges de protecció pública.
- f) També guarda silenci sobre el nombre d'habitatges lliures i de protecció pública construïts en el municipi en els últims 3 anys.
- g) Quant als béns integrants del patrimoni municipal del sòl que s'han destinat a la construcció d'habitatges de protecció pública, no respon.
- h) L'Ajuntament sí que ens contesta a esta pregunta i reconeix expressament que no ha existit cap consignació en els tres últims pressupostos amb destinació al patrimoni municipal del sòl.
- i) La contesta i afirma que no han existit ingressos obtinguts mitjançant alienació de terrenys o substitució de l'aprofitament urbanístic corresponent a l'Administració pel seu equivalent en metàl·lic destinats a la conservació i l'ampliació del patrimoni municipal del sòl.

#### **- Ajuntament de Calp**

De les 9 preguntes formulades, l'Ajuntament, en el seu informe de data 10 de febrer de 2005 (registre d'eixida núm. 2922), no en contesta cap. Es limita a oferir-nos esta informació:

- L'Ajuntament Ple, en sessió celebrada el 29 d'octubre de 2004, va aprovar un pla municipal per al foment, la creació i la promoció d'habitatges de protecció oficial.
- En el mateix acord plenari es va aprovar, de forma provisional, un pla especial de foment d'habitatges de protecció oficial, que es troba pendent d'aprovació per la Conselleria de Territori i Habitatge.
- S'estan realitzant els treballs pertinents amb la finalitat de constituir una empresa municipal per a actuar, entre altres finalitats, en l'àmbit de la promoció de l'habitatge de protecció oficial.

### **- Ajuntament del Campello**

De les 9 preguntes formulades, l'Ajuntament, en el seu informe de data 10 de febrer de 2005 (registre d'eixida núm. 1157), únicament ens contesta 2:

a) No diu res en l'informe municipal sobre les concretes actuacions municipals desenvolupades específicament amb cadascun dels col·lectius més desfavorits.

b), c), d), e), f) i g) No les contesta.

h) No s'ha consignat cap quantitat destinada al patrimoni municipal del sòl, específicament a la construcció d'habitatges de protecció pública, en el pressupost general de l'Ajuntament corresponent als exercicis 2003, 2004 i 2005.

i) Quant a la destinació dels ingressos obtinguts mitjançant alienació de terrenys o substitució de l'aprofitament urbanístic corresponent a l'Administració pel seu equivalent en metàl·lic, s'afirma que en la comptabilitat municipal no consten ingressos per alienació de terrenys en 2002, 2003 i 2004. La destinació dels ingressos obtinguts per l'equivalent en metàl·lic de l'aprofitament urbanístic ? no se n'indica la quantia? ha estat l'adquisició de sòl.

### **- Ajuntament de Crevillent**

En el seu informe de data 14 de desembre 2004 (registre d'eixida núm. 15506) no ens contesta 4 de les preguntes efectuades:

a) L'Ajuntament no descriu les concretes actuacions municipals desenvolupades específicament amb cadascun dels col·lectius més desfavorits. Ens indica que, durant l'any 2002, es van presentar 4 sol·licituds d'ajuda en concepte de lloguer (regulades per l'Ordre de 22 de novembre de 2001, de la Conselleria de Benestar Social), de les quals 3 eren dones amb menors al seu càrrec; en 2003, les sol·licituds van ser 7 (Ordre de 24 de febrer de 2003, de la Conselleria de Benestar Social, ajudes per al lloguer solidari), de les quals 3 van ser presentades per dones amb menors al seu càrrec i les 4 restants per homes amb càrregues familiars; en 2004, també s'han presentat 7 sol·licituds ? 4 dones amb fills a càrrec i 3 barons amb càrregues familiars, entre ells, un pensionista amb cònjuge a càrrec i 2 immigrants.

b) No es detalla el nombre ni la quantia de les ajudes concedides per l'Ajuntament per a facilitar l'accés a un habitatge.

c) No s'han promogut ni lliurat habitatges de protecció pública per l'Ajuntament; no en fa cap esment en l'informe municipal.

d) i e) No les contesta, per la qual cosa desconeixem si existixen llistes d'espera confeccionades per l'Ajuntament, com també normes municipals de procediment per a l'adjudicació d'habitatges de protecció pública.

f) La distribució del nombre d'habitatges lliures i de protecció pública construïts en el municipi en els últims anys és com segueix:

Any	Habitatges lliures	Protecció pública
2001	96	147
2002	110	230
2003	121	180

g) No s'han destinat béns integrants del patrimoni municipal del sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública.

h) L'Ajuntament de Crevillent no ha consignat quantitat equivalent al 5% del pressupost ordinari per a la constitució del patrimoni municipal del sòl durant els anys 2001, 2002 i 2003.

i) No es detalla ni la destinació ni la quantia dels ingressos obtinguts mitjançant alienació de terrenys o substitució de l'aprofitament urbanístic corresponent a l'Administració pel seu equivalent en metàl·lic.

#### - Ajuntament d'Elda

En el seu informe de data 13 de desembre 2004 (registre d'eixida núm. 36417) no ens contesta 3 de les preguntes efectuades:

a) L'Ajuntament quasi no diu res sobre les concretes actuacions municipals desenvolupades específicament amb cadascun dels col·lectius més desfavorits. Ens significa que l'Institut Municipal de Serveis Socials tracta de garantir l'habitatge als sectors més desprotegits a través de les prestacions econòmiques individualitzades en el concepte d'ús i de manteniment d'habitatge habitual.

b) El nombre i la quantia de les ajudes per a lloguer concedides en els últims anys ha estat el següent:

Any	Ajudes	Euros
2001	39	25.729,22
2002	52	30.306,56
2003	62	45.002,29

c) No s'han promogut ni lliurat habitatges de protecció pública per l'Ajuntament; no es fa cap esment sobre això en l'informe municipal.

d) i e) No les contesta, per la qual cosa desconeixem si existixen llistes d'espera confeccionades per l'Ajuntament, com també normes municipals de procediment per a l'adjudicació d'habitatges de protecció pública.

f) La distribució del nombre d'habitatges lliures i de protecció pública construïts en el municipi en els últims 3 anys és com segueix:

Any	Habitatges lliures	Protecció pública
2002	205	168
2003	236	227
2004	197	109

g) No s'han destinat béns integrants del patrimoni municipal del sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública.

h) Les quantitats consignades en el pressupost amb destinació al patrimoni municipal del sòl han estat les següents:

Any	Euros
2002	553.395,82
2003	472.243,99
2004	100.985,23

i) Respecte a la destinació dels ingressos obtinguts mitjançant alienació de terrenys o substitució de l'aprofitament urbanístic corresponent a l'Administració pel seu equivalent en metàl·lic, s'afirma que s'estan destinant a la conservació i l'ampliació del patrimoni municipal del sòl. No es detallen quantitats.

#### **- Ajuntament d'Elx**

Ens respon 4 de les 9 preguntes realitzades (informe de data 25 de gener de 2005):

a) L'Ajuntament no detalla les concretes actuacions municipals desenvolupades específicament amb cadascun dels col·lectius més desfavorits. Ens acompanya una memòria d'Infohabitatge-Jove, com a servei integral d'aspectes relacionats amb l'habitatge, desenvolupat per la Regidoria de Joventut. Engloba estos camps: informació sobre ajudes i subvencions per a compra o lloguer; assessorament jurídic en aspectes relacionats amb l'habitatge i borsa de lloguer.



b) No s'esmenta en el referit informe municipal ni l'import ni la quantia de les ajudes concedides per a facilitar l'accés a l'habitatge, per la qual cosa ignorem estes dades.

c) L'Ajuntament, a través de l'empresa municipal Promocions i Iniciatives Municipals d'Elx, SA (PIMESA), està promovent 342 habitatges protegits, algun dels quals, en breu, seran adjudicats en venda mitjançant sorteig.

Així mateix, s'han rehabilitat 16 blocs d'habitatge al barri de Sant Anton, un total de 1.067 habitatges afectats per patologies estructurals (carbonatació, cement aluminós).

d) Es guarda silenci en l'informe municipal sobre si l'Ajuntament ha elaborat alguna llista d'espera per a accedir a un habitatge de protecció pública en règim de propietat o lloguer.

e) Quant a les normes municipals de procediment per a l'adjudicació d'habitatges, recentment s'ha elaborat un plec de condicions per a vendre 28 habitatges protegits ? 4 per a minusvàlids? , mitjançant sorteig. La convocatòria es farà pública mitjançant inserció en dos diaris de gran difusió en l'àmbit local i en l'oficina municipal d'atenció al minusvàlid. Entre els requisits que s'exigixen esmentem els següents: estar empadronat en el municipi durant els 2 anys anteriors a l'últim dia per a presentar les sol·licituds; tenir ingressos que no excedisquen 5,5 vegades el salari mínim interprofessional i que no siguin inferiors a una dotzena part del preu total de l'habitatge.

f) La distribució del nombre d'habitatges lliures i de protecció pública construïts en el municipi en els últims anys és com segueix:

Any	Habitatges lliures	Protecció pública
2001	3.497	1.560
2002	3.717	1.470
2003	3.274	883.

g) Quant als béns integrants del patrimoni municipal del sòl que s'han destinat per a la construcció d'habitatges de protecció pública en els últims 3 anys, s'han venut 3 solars als sindicats CCOO i UGT i s'han cedit 5 solars a l'empresa municipal PIMESA.

h) i i) No les contesta.

#### **- Ajuntament d'Ibi**

En el seu informe de 22 de març de 2005 (registre d'eixida núm. 2185) no ens contesta 3 de les preguntes formulades:

a) L'Ajuntament es limita a indicar-nos que té en projecte la construcció d'habitatges en règim de lloguer per a jubilats, en un equipament públic situat en sòl urbà. Quant a la resta de col·lectius desfavorits ? joves, immigrants, discapacitats, etc. ? no ens diu res.

b) Quant al nombre d'ajudes lliurades i la quantitat total d'estes per a facilitar l'accés en propietat o lloguer a un habitatge, respecte als últims 3 anys, l'Ajuntament ens diu que directament no s'han portat a terme. No obstant això, s'ha obert una línia de subvenció de rehabilitació d'habitatge en nucli antic i s'han abonat un total de 15.089,58 euros.

c) Referent al nombre d'habitatges de protecció pública promoguts i lliurats per l'Ajuntament, cal assenyalar que no s'han promogut ni lliurat habitatges de protecció pública, i que, per tant, no existix procediment per a adjudicar-los i lliurar-los.

d) No la contesta.

e) En no haver-se promogut habitatges de protecció pública per l'Ajuntament, no existixen normes de procediment expresses per a la seua adjudicació.

f) La distribució del nombre d'habitatges lliures i de protecció pública construïts en el municipi en els últims 3 anys és com seguix:

Any	Habitatges lliures	Protecció pública
2002	177	52
2003	298	153
2004	170	25

g) En els últims 3 anys no s'han destinat béns integrants del patrimoni municipal del sòl (PMS) a la construcció d'habitatges de protecció pública. En l'actualitat, s'estan actualitzant.

h) i i) No les respon l'Ajuntament.

#### **- Ajuntament de Novelda**

En el seu informe de data 25 de febrer de 2005 (registre d'eixida núm. 1143) deixa sense contestar 4 de les qüestions plantejades:

a) L'Ajuntament no respon respecte a les concretes actuacions municipals desenvolupades específicament amb cadascun dels col·lectius més desfavorits.

b) Igualment, no contesta sobre la quantia i el nombre d'ajudes concedides en els últims 3 anys per a facilitar l'accés a un habitatge.

c) No s'han promogut habitatges de protecció pública per l'Ajuntament.

d) Quant a les llistes d'espera confeccionades per l'Ajuntament per a accedir a un habitatge de protecció pública en règim de propietat o lloguer, no indica res.

e) Tampoc contesta la qüestió referida a les normes municipals de procediment per a l'adjudicació d'habitatges.

f) El nombre d'habitatges lliures i de protecció pública construïts en el municipi en els últims anys és com segueix:

Any	Habitatges lliures	Protecció pública
2001	85	80
2002	282	44
2003	215	77
2004	179	53

g) No s'han destinat béns integrants del patrimoni municipal del sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública en els últims 3 anys.

h) Les quantitats consignades en el pressupost amb destinació al patrimoni municipal del sòl han estat les següents:

Any	Euros
2002	256.706,33
2003	0
2004	240.404,00

i) No s'especifica ni la quantia ni la destinació dels ingressos obtinguts en els 3 últims anys mitjançant alienació de terrenys o substitució de l'aprofitament urbanístic corresponent a l'Administració pel seu equivalent en metàl·lic, i simplement s'afirma que s'estan destinant a la conservació i ampliació del patrimoni municipal del sòl.

#### **- Ajuntament de Petrer**

Ens contesta a quasi totes les preguntes formulades mitjançant informe de data 15 de febrer de 2005 (registre d'eixida núm. 873):

a) Sense concretar actuacions específiques amb els distints col·lectius més desfavorits, l'Ajuntament ens diu que els serveis socials municipals gestionen les sol·licituds d'habitatge social de l'Institut Valencià de l'Habitatge. La dada dels sol·licitants

d'habitatge social i les adjudicacions la té l'Institut, ja que no totes les sol·licituds es realitzen a través dels serveis municipals, atés que alguns interessats acudixen directament a l'Institut Valencià de l'Habitatge. En l'any 2002, els serveis socials van gestionar 5 sol·licituds; en 2003, 16, i en 2004, 27.

b) No contesta sobre el nombre ni la quantia de les ajudes concedides per l'Ajuntament per a facilitar l'accés a un habitatge.

c) L'Ajuntament no ha promogut habitatges de protecció pública en els últims 3 anys.

d) i e) No s'han elaborat llistes d'espera per part de l'Ajuntament ni s'han aprovat normes de procediment municipals per a l'adjudicació d'habitatges.

f) La distribució del nombre d'habitatges lliures i de protecció pública construïts en el municipi en els últims anys és com segueix:

Any	Habitatges lliures	Protecció pública
2001	72	232
2002	66	296
2003	135	256

g) S'han destinat béns integrants del patrimoni municipal del sòl per a la construcció de 78 habitatges de protecció pública.

h) Les quantitats consignades en el pressupost amb destinació al patrimoni municipal del sòl han estat les següents:

Any	Euros
2001	90.752,83
2002	136.131,78
2003	773.302,09

i) No es detalla ni la quantia ni la destinació dels ingressos obtinguts en els 3 últims anys mitjançant alienació de terrenys o substitució de l'aprofitament urbanístic corresponent a l'Administració pel seu equivalent en metàl·lic, i s'afirma que s'han destinat a la conservació i ampliació del patrimoni municipal del sòl.

## - Ajuntament de Sant Vicent del Raspeig

En el seu informe de data 28 de gener de 2005 (registre d'eixida núm. 1265), no es contesten 3 de les qüestions plantejades:

a) L'Ajuntament no detalla actuacions municipals concretes desenvolupades específicament amb cadascun dels col·lectius més desfavorits: joves, discapacitats, famílies sense recursos, immigrants i gent gran. Ens exposa que s'han realitzat tràmits sobre les ajudes per a lloguer solidari i lloguer per a joves: en els últims 3 anys, s'han realitzat 90 tràmits.

b) El nombre i la quantia de les ajudes d'emergència social per a ús de l'habitatge habitual en els últims 3 anys ha estat el següent:

Any	Ajudes	Euros
2002	69	13.543,92
2003	82	24.943,69
2004	34	13.196,32

c) No s'han promogut habitatges de protecció pública per l'Ajuntament. Almenys no s'afirma el contrari en l'informe municipal.

d) Quant a les llistes d'espera confeccionades per l'Ajuntament per a accedir a un habitatge de protecció pública en règim de propietat o lloguer, res no s'indica.

e) Tampoc es contesta la qüestió referida a les normes municipals de procediment per a l'adjudicació d'habitatges.

f) El nombre d'habitatges lliures i de protecció pública construïts en el municipi en els últims anys és com segueix:

Any	Habitatges lliures	Protecció pública
2001	662	78
2002	605	139
2003	987	98
2004.*	1.284	386

\*Dades parcials.

g) S'han destinat 4 solars del patrimoni municipal del sòl per a la construcció de 98 habitatges de protecció pública.

h) Les quantitats consignades en el pressupost amb destinació al patrimoni municipal del sòl han estat les següents:

Any	Euros
2002	601,01
2003	601,01
2004	601,01

i) No s'especifica ni la quantia ni la destinació dels ingressos obtinguts en els 3 últims anys mitjançant alienació de terrenys o substitució de l'aprofitament urbanístic corresponent a l'Administració pel seu equivalent en metàl·lic, i simplement s'afirma que es destina a les partides de l'estat de despeses del patrimoni municipal del sòl.

#### - Ajuntament de Santa Pola

En el seu informe de data 10 de desembre de 2004 (registre d'eixida núm. 31642) ens facilita la majoria de la informació sol·licitada:

a) L'Ajuntament no porta a terme actuacions específiques amb estos sectors en particular ? joves, discapacitats, famílies sense recursos, immigrants i gent gran. Els serveis socials municipals han concedit ajudes econòmiques i han tramitat nombroses sol·licituds de lloguer solidari ? 55 en els últims tres anys.

b) El nombre i la quantia de les ajudes concedides en este període de temps ha estat el següent:

Any	Ajudes	Euros
2002	32	13.095,86
2003	29	13.436,08
2004	45	22.280,00

c) No s'han promogut habitatges de protecció pública per l'Ajuntament en els últims 3 anys.

d) Quant a les llistes d'espera, l'Ajuntament ens adjunta una relació de 1214 persones que han sol·licitat un habitatge social. No obstant això, no consta ni la data de la seua elaboració, ni si esta es troba en vigor o ha caducat.

e) No existixen normes municipals de procediment per a l'adjudicació d'habitatges de protecció pública.

f) Entre els anys 2002 i 2004 s'han construït en el municipi un total de 5.346 habitatges de renda lliure i 59 de protecció pública.

g) El Ple de l'Ajuntament de 25 de juliol de 2003 va acordar la cessió de dues parcel·les de 2.736,40 m<sup>2</sup> i 3.450 m<sup>2</sup> a l'Institut Valencià de l'Habitatge per a l'execució d'habitatges de protecció pública.

h) No s'ha consignat cap quantitat destinada al patrimoni municipal del sòl en el pressupost general de l'Ajuntament corresponent als exercicis 2002, 2003 i 2004.

i) No es detalla la quantia dels ingressos obtinguts mitjançant alienació de terrenys o substitució de l'aprofitament urbanístic corresponent a l'Administració pel seu equivalent en metàl·lic, i s'afirma que han estat destinats a finançar inversions d'interés social.

#### - Ajuntament de la Vila Joiosa

En el seu informe de data 12 de maig de 2005 (registre d'eixida núm. 6708), l'Ajuntament únicament contesta 2 de les 9 preguntes formulades, concretament, ens respon a les dues primeres:

a) Les accions portades a terme pel Departament de Benestar Social de l'Ajuntament s'han referit a tasques d'informació, orientació i assessorament sobre les ajudes, subvencions i suports econòmics per a l'accés a l'habitatge dels diferents col·lectius, dependents del sistema de serveis socials i d'altres sistemes de protecció: prestacions econòmiques individualitzades d'ús d'habitatge habitual, ajudes de lloguer solidari per a persones desfavorides, ajudes de lloguer per a joves i parelles joves.

b) El nombre d'ajudes lliurades per a ús de l'habitatge habitual i la quantitat total d'estes en els últims 3 anys han estat les següents:

Any	Total ajudes	Concedides	Denegades	Euros
2002	35	26	9	10.303,88
2003	28	25	3	9.769,85
2004	71	68	3	12.215,00

Les causes de denegació de les ajudes sol·licitades es basen en diferents incompliments dels requisits establits en l'ordre autonòmica anual reguladora d'estes.

L'Ajuntament també ens diu que la resta de prestacions públiques per a l'accés a l'habitatge o per a sufragar part dels costos de lloguer es gestionen en dependències alienes a l'Ajuntament, llevat de les de lloguer solidari, de les quals no tenen dades fidedignes pel que fa a la seua gestió, ja que existixen usuaris que sol·liciten informació en estes dependències però tramiten esta prestació des d'altres serveis o ho remeten directament per correu a la Conselleria. Pel que fa a esta última ajuda ? lloguer solidari? l'Ajuntament no té informació sobre quants ciutadans del municipi es troben percebent-la.

## - Ajuntament de Villena

En el seu informe de data 31 de març de 2005 (registre d'eixida núm. 2751) ens facilita la informació següent:

a) L'Ajuntament no porta a terme actuacions específiques amb estos sectors en particular ? joves, discapacitats, famílies sense recursos, immigrants i gent gran. No obstant això, des del seu departament de serveis socials es concedixen ajudes per a pagaments de lloguer i hipoteca a persones que pertanyen a estos grups i a uns altres. De vegades, l'Ajuntament ha adjudicat habitatge amb la finalitat de pal·liar situacions de necessitat urgent. Normalment, estes adjudicacions afecten famílies, joves o grans, indistintament, sense recursos econòmics suficients per a accedir pels seus propis mitjans a un habitatge digne.

b) El nombre i la quantia de les ajudes concedides en els últims 3 anys han estat els següents:

Any	Ajudes	Euros
2002	25	11.858,11
2003	42	22.990,01
2004	34	25.426,82

c) Quant a la promoció i el lliurament d'habitatges de protecció pública per l'Ajuntament en els últims 3 anys, en este any 2005 s'han formalitzat les escriptures notarials de venda de 52 habitatges del barri Sant Francesc de Villena. Són habitatges de renda limitada de tipus social, els beneficiaris del qual han satisfet íntegrament el seu valor, mitjançant el pagament de les quotes d'amortització fixades en els contractes d'adjudicació dels habitatges en amortització, que van signar en els anys seixanta.

En el barri el Raval (nucli antic), des de l'any 2000, es va començar a comprar cases buides que es trobaven en males condicions d'habitabilitat, amb l'objectiu de derrocar-les. Dins d'este projecte de demolició, es van donar casos d'habitatges ocupats, i l'Ajuntament va haver de cedir en precari habitatges en condicions a les famílies que els habitaven. En estos últims tres anys, el nombre d'habitatges cedits en bones condicions d'habitabilitat han estat 4.

d) En l'Ajuntament de Villena no existix una llista d'espera oficial. Textualment ens informa que “quan un ciutadà o una ciutadana sol·licita un habitatge a este Ajuntament, a través d'una instància, esta sol·licitud es registra i s'envia al Departament de Serveis Socials en el qual s'arxiven. Però si l'Ajuntament ha de cedir un habitatge no sol recórrer a este arxiu, ja que les situacions que motiven esta cessió solen ser cases en ruïnes, enderrocaments per a poder portar a terme projectes de rotondes, etc., normalment situacions d'urgència.” Segons sembla, no es remetent a l'Institut Valencià de l'Habitatge.



e) No la contesta, per la qual cosa desconeixem si existixen o no normes municipals de procediment per a l'adjudicació d'habitatges de protecció pública.

f) Tampoc es facilita la informació corresponent al nombre d'habitatges lliures i de protecció pública construïts en el municipi en els últims 3 anys.

g) No s'han destinat béns integrants del patrimoni municipal del sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública; com a mínim, no es diu res en sentit contrari.

h) No s'ha consignat cap quantitat destinada al patrimoni municipal del sòl, i més concretament, a la construcció d'habitatges de protecció pública, en el pressupost general de l'Ajuntament corresponent als exercicis 2002, 2003 i 2004.

No obstant això, l'Ajuntament ens facilita les dades següents:

-Any 2002, es van consignar en el pressupost municipal 1.118.693,80 euros amb la destinació següent: actuacions en nucli antic; ampliació i millora xarxa aigua potable; arranament de voreres c/La Verge; instal·lació elèctrica polígon industrial.

-Any 2003, la quantitat consignada va pujar a 1.526.102,56 euros emprats en l'expropiació de terrenys El Grec, l'adquisició d'immobles, la inversió en patrimoni municipal de sòl i urbanització de vies públiques.

-Any 2004, es van consignar 2.266.504,15 euros i es van utilitzar en l'adquisició d'immobles, expropiació de terrenys i urbanització de vies públiques.

i) No es detalla la destinació dels ingressos obtinguts mitjançant alienació de terrenys o substitució de l'aprofitament urbanístic corresponent a l'Administració pel seu equivalent en metàl·lic, de manera que ignorem si s'han emprat en la conservació i l'ampliació del patrimoni municipal del sòl.

#### **- Ajuntament de Xàbia**

L'informe de data 1 d'abril de 2005 (registre d'eixida núm. 2228) només conté 3 respostes de les 9 preguntes realitzades:

a) L'Ajuntament no diu res respecte de les concretes actuacions municipals desenvolupades específicament amb cadascun dels col·lectius més desfavorits.

b) Tampoc ens detalla el nombre i la quantia de les ajudes concedides en els últims 3 anys.

c) Quant a si l'Ajuntament ha promogut o lliurat habitatges de protecció pública en els últims 3 anys, no fa cap comentari.

d) No diu res sobre les llistes d'espera confeccionades per l'Ajuntament per a accedir a un habitatge de protecció pública en règim de propietat o lloguer.

e) No la contesta, per la qual cosa desconeixem si existixen o no normes municipals de procediment per a l'adjudicació d'habitatges de protecció pública.

f) També guarda silenci sobre el nombre d'habitatges lliures i de protecció pública construïts en el municipi en els últims 3 anys.

g) Quant als béns integrants del patrimoni municipal del sòl que s'han destinat a la construcció d'habitatges de protecció pública, l'Ajuntament ens indica que, mitjançant acord plenari de data 27 de maig de 2004, es va disposar la cessió de dues parcel·les de 774,44 m<sup>2</sup> i 4.000 m<sup>2</sup> a l'Institut Valencià de l'Habitatge.

h) No existix cap consignació pressupostària en els pressupostos municipals de 2002, 2003 i 2004 la destinació de la qual siga el patrimoni municipal del sòl amb la finalitat de construcció d'habitatges subjectes al règim de protecció pública.

i) Els ingressos obtinguts mitjançant alienació de terrenys o substitució de l'aprofitament urbanístic corresponent a l'Administració pel seu equivalent en metàl·lic han tingut les destinacions següents:

- Els recursos procedents de la venda de terrenys durant els anys 2002-2004 van pujar a 204.291,51 euros, que es van emprar en inversions dotacionals i en la compra de terrenys.

- Per la substitució de l'aprofitament urbanístic de l'Administració es van obtenir, durant el mateix període anterior, uns ingressos de 855.275,05 euros, invertits en dotacions i en la compra de terrenys.

### **7.3. Diputacions provincials**

A fi de comprovar l'activitat realitzada o projectada per les diputacions provincials per a auxiliar econòmicament o tècnicament els municipis més petits respecte de les necessitats d'habitatge detectades en els seus respectius termes municipals, també els vam requerir que ens remeteren informació.

#### **- Diputació Provincial de Castelló**

En el seu informe de data 24 de novembre de 2004, s'exposa que la Diputació sí que ha donat informació sobre les ajudes que els diferents organismes concedixen en matèria d'habitatge, quan així ha estat requerit. Per tant, quant a l'assistència tècnica, sí que es practica.

No obstant això, quant a les ajudes econòmiques, sense expressar cap motiu, raonament o justificació, se sosté que "esta corporació no té competència administrativa en esta matèria i per tant entrariem en conflicte amb la normativa actual". Ni es detalla esta normativa ni s'explica en què consistiria el suposat conflicte.

## - Diputació Provincial de València

Ens remet un informe de data 3 de desembre de 2004 (registre d'eixida núm. 15181) en el qual ens informa de les actuacions que s'estan desenvolupant des de la Diputació.

En matèria de prestació de serveis socials, la Diputació ens diu que el seu contingut competencial està determinat per l'art. 6.3 de la Llei 5/1997, de 25 de juny, per la qual es regula el sistema de serveis socials a la Comunitat Valenciana. Al seu torn, els criteris establits en el Pla concertat de 1988, entre l'Administració central, autonòmica i les corporacions locals en l'àmbit de la nostra Comunitat, va establir com a marc d'actuació de la Diputació de València la implantació d'ajudes per a l'assegurament i la consolidació dels serveis socials generals en 184 municipis agrupats en l'actualitat en 72 convenis.

Esta obligació es materialitza en la dotació econòmica dels següents programes i serveis municipals: equips socials de base; servei d'informació, orientació i assessorament; servei d'ajuda a domicili; programes de cooperació social, convivència i reinserció social, oci i temps lliure, prestacions econòmiques i prevenció social. Per a això, la Diputació ha assignat i executat les quantitats que es detallen a continuació, i es reflectix, així mateix, la dotació per a 2005:

Any	Euros
2001	1.898.296
2002	1.893.188
2003	1.917.184
2004	2.020.642
2005	2.222.706

Els municipis destinen part d'estes ajudes a programes d'intervenció i ajudes d'emergència que, entre altres finalitats, faciliten l'accés a l'habitatge de determinats col·lectius desfavorits.

La Diputació ens segueix manifestant que les competències en matèria d'habitatge són exclusives del Govern valencià, d'acord amb l'art. 31.9 de l'Estatut d'autonomia; a més, la coordinació entre administracions públiques a escala de la Comunitat Valenciana per a la prestació de serveis socials ha determinat que les polítiques i els plans d'accés a l'habitatge dels sectors més desfavorits, en ser un servei social especialitzat, correspondrien a la Generalitat Valenciana.

En conseqüència, la Diputació conclou manifestant que la matèria d'habitatge no és objecte d'atenció directa, i que les seues actuacions se centren en els serveis socials generals.

## **- Diputació Provincial d'Alacant**

En el seu informe de data 3 de març de 2005 (registre d'eixida núm. 3508), ens comunica que la seua actuació s'orienta de manera prioritària cap als municipis menors de 20.000 habitants amb la finalitat de promoure la participació i col·laboració entre la Diputació i les entitats, els organismes o els col·lectius que presten serveis i recursos en l'àmbit social.

La Diputació ens indica que concedix ajudes econòmiques als municipis, les agrupacions i les mancomunitats per a la posada en marxa o la continuïtat de serveis socials generals i prestacions bàsiques ? no es detallen les xifres de les subvencions concedides anualment a les corporacions locals. Són els mateixos ajuntaments els que decidixen la destinació de la subvenció, sobretot a ajudes d'emergència i al servei d'ajuda a domicili.

També es concedixen subvencions per a associacions i entitats sense ànim de lucre amb la finalitat de mantenir pisos tutelats o cases d'acollida.

Finalment, la Diputació gestiona de forma directa un programa de teleassistència domiciliària, dirigit tant a gent gran com a discapacitats físics ? oferix un recurs d'alarma permanent per a potenciar la permanència en el seu domicili i coordina el servei de teleassistència mòbil a víctimes de violència de gènere (conveni amb IMSERSO-FEMP).

## 8. CONCLUSIONS

Una vegada examinada la voluminosa documentació que ens ha estat remesa per 42 ajuntaments, 3 diputacions provincials i la Conselleria de Territori i Habitatge de la Generalitat Valenciana sobre les nombroses qüestions plantejades, volem destacar les conclusions següents, obtingudes després de la investigació realitzada ? un total de 15.

### 8.1. Sobre l'actuació dels ajuntaments:

1. El nombre d'habitatges de protecció pública existents a la Comunitat Valenciana resulta insuficient per a cobrir totes les necessitats actuals.

Així es desprén de les dades manejades per la mateixa Conselleria de Territori i Habitatge, en el seu *Estudio sobre las necesidades y demanda de vivienda en la Comunidad Valenciana* (desembre 2004), i pel Consell Superior d'Arquitectes d'Espanya, *Informe de Coyuntura 2004*: d'un total de 76.165 habitatges construïts, 71.572 són de renda lliure i 4.593 són protegits, és a dir, i esta és la xifra expressiva:

- Només el 6,03% dels habitatges que es construeixen a la Comunitat Valenciana són de protecció pública.

Esta institució considera que esta severa escassetat d'habitatges de protecció pública impedeix i dificulta, més enllà del que seria raonable i acceptable, l'exercici del dret constitucional dels ciutadans a gaudir d'un habitatge digne, per la qual cosa resulta totalment necessari que els poders autonòmics i locals adopten mesures que impulsen decididament la promoció d'habitatges de protecció pública.

I estes mesures no només són possibles, sinó que a més resulten efectives, davant les situacions produïdes en molts municipis. Dit en unes altres paraules, el que volem significar és que la investigació que hem realitzat ens ha permés conèixer situacions molt disperses dins els diversos municipis de la nostra Comunitat, i ens trobem amb localitats en què, en els últims 3 anys, no s'ha construït ni un sol habitatge de protecció pública, i en d'altres, en canvi, el nombre d'habitatges supera el de renda lliure. Hem

pres en consideració les dades facilitades en esta investigació pels mateixos ajuntaments:

a) Municipis on s'han construït més habitatges de protecció pública que de renda lliure en els últims 3 anys:

- Xirivella (el 81,6% del total d'habitatges construïts han estat de protecció pública)
- Petrer (74,17%)
- Paiporta (66,4%)
- Crevillent (63%)
- Ontinyent (56,8%).

b) Municipis on menys habitatges de protecció pública s'han construït en els últims 3 anys:

Municipi	Habitatges lliures	Habitatges protegits	Percentatge
Alaquàs	172	0	0
Cullera	598	0	0
Mislata	905	0	0
Vila-real	2.271	20	0,87
Santa Pola	5.346	59	1,09
Benicarló	2.092	55	2,56
Quart de Poblet	260	14	5,10
Onda	1.115	64	5,42
Gandia	3.482	214	5,79
Sueca	1.026	70	6,38
La Vall d'Uixó	913	66	6,74

c) Ajuntaments que no ens han facilitat dades respecte del nombre d'habitatges de renda lliure i de protecció pública construïts en el seu municipi:

Burjassot, Catarroja, Manises, Oliva, Paterna, València, Xàtiva, Alacant, Benidorm, Calp, el Campello, la Vila Joiosa, Villena i Xàbia.

2. La promoció d'habitatges de protecció oficial per part dels ajuntaments és molt reduïda.

Llevat de Paterna, Torrent, València, Xàtiva, Alacant i Elx, els 36 ajuntaments restants ens han contestat que no han promogut habitatges de protecció pública en els últims 3 anys.

Volem destacar, respecte de l'Administració autonòmica, que la Conselleria de Territori i Habitatge no ens ha contestat expressament sobre el nombre d'habitatges de protecció pública promoguts i lliurats per l'Institut Valencià de l'Habitatge (IVHSA), per la qual cosa en desconeixem la xifra exacta, tot i que a la vista de les llistes de ciutadans que esperen l'adjudicació d'un habitatge de l'IVHSA, podem afirmar sense risc d'equivocar-nos que la promoció d'habitatges de protecció pública per part de l'IVHSA no satisfà encara la forta i constant demanda existent.

3. Amb caràcter general, no s'han elaborat estudis, plans o programes específics que aborden, d'una manera concreta, les necessitats particulars i els problemes d'habitatge respecte de cadascun dels col·lectius socials més desfavorits: immigrants, discapacitats, joves, gent gran, dones i famílies sense recursos.

Els ajuntaments desenvolupen els seus esforços en la concessió d'ajudes econòmiques, la tramitació de sol·licituds d'habitatges dirigits a l'Institut Valencià de l'Habitatge, la informació i la gestió d'ajudes del pla d'habitatge, el lloguer solidari i per als joves. Estes ajudes i gestions van destinades als veïns en general, entre els quals es troba una representació dels distints col·lectius més desprotegits.

No obstant això, llevat de comptades excepcions, com ara els municipis de Gandia, València, Onda i la Vall d'Uixó, les administracions públiques no han aprovat ni han desenvolupat plans o programes específics d'intervenció en matèria d'habitatge sobre determinats grups socials, amb l'estudi previ del nombre de persones que es troben en esta situació, les seues característiques, el perfil, les necessitats i les demandes.

4. La quantia de les ajudes econòmiques destinades a facilitar l'accés a l'habitatge és escassa i la normativa que regula el seu atorgament és dispersa i complexa.

Hem pogut comprovar que un bon nombre d'ajuntaments concedix ajudes per a ús de l'habitatge habitual. Entre estos, alguns financen només les despeses de lloguer, llum, aigua, etc., mentre que d'altres faciliten pròpiament l'accés a l'habitatge, mitjançant l'abonament del cost de la fiança del lloguer o les lletres del préstec hipotecari.

En canvi, altres corporacions locals reconeixen que no atorguen ajudes econòmiques ? Algemés, Cullera, Torrent, Ibi i la Diputació de Castelló.

D'altra banda, han estat bastants els ajuntaments que no ens han facilitats les dades corresponents al nombre i la quantia d'ajudes que han atorgat, si s'escau: Castelló de la Plana, Burjassot, Catarroja, Gandia, Manises, Oliva, Paiporta, Paterna, Sueca, València, Xàtiva, Alcoi, Benidorm, Calp, Crevillent, el Campello, Elx, Novelda, Petrer i Xàbia.

Entre les entitats locals que més diners han concedit en ajudes en els últims 3 anys destaquen: Alacant ? 707.741 euros? , Mislata ? 193.831? , Elda ? 101.038. Els que menys: Burriana ? 9.497? , Onda ? 11.890? , Benicarló ? 15.856.

Si partim de les dades facilitades, la mitjana ponderada d'euros que es gasten els ajuntaments cada any en ajudes per a habitatge dona una xifra de 32.515'66. Són 104 els beneficiaris i 312,65 euros la mitjana de l'ajuda concedida a cada sol·licitant.

A més del finançament municipal, quant a l'execució del Pla d'habitatge 2002-2005, en data 31 de maig de 2004, s'han concedit 1.858,34 milions d'euros en préstecs.

Quant a les ajudes concedides per a lloguer solidari, segons les dades que ens ha lliurat la Conselleria de Territori i Habitatge referides al 2003 ? del 2004 no se n'han facilitat? , s'ha invertit una mitjana de 1.103,34 euros per sol·licitant.

A la vista d'estes xifres, considerem necessari mantenir i incrementar, en la mesura que siga possible, la inversió pública en habitatge i augmentar els crèdits pressupostaris autonòmics i locals destinats a facilitar el seu accés, i garantir, en qualsevol cas, el ràpid pagament de l'ajuda.

Com acabem de comprovar, al costat de les ajudes autonòmiques, també existixen les municipals, és a dir, les que cada ajuntament decidix concedir, de manera que cadascuna d'estes prestacions es regulen per una normativa distinta i exigixen requisits que no sempre coincidixen ? encara que molts són semblants? , i establixen diferents procediments d'adjudicació i justificació de les ajudes.

Esta dispersió i complexitat normativa dificulta, més encara si és possible, l'accés a les ajudes per part d'uns col·lectius socials que no poden disposar d'un assessorament tècnic adequat per a moure's amb soltesa dins l'entramat legal que regula les ajudes en matèria d'habitatge, per la qual cosa, segons el nostre parer, considerem necessari que s'aprove una normativa bàsica que fixe uns requisits mínims i uniformes, que regule el procediment i l'adjudicació de les ajudes, i que evite la dispersió normativa existent a hores d'ara.

5. No es confeccionen ni es mantenen actualitzades llistes d'espera unificades per municipis, de manera que no resulta possible conèixer el nombre real de sol·licitants d'habitatges de protecció pública a la Comunitat Valenciana.

La Conselleria de Territori i Habitatge, a través de l'Institut Valencià de l'Habitatge (IVHSA), i segons les prescripcions del Decret 26/1989, de 27 de febrer, confecciona llistes d'espera respecte de cada promoció d'habitatges protegits, i per a les segones i posteriors adjudicacions, amb un termini de caducitat de 2 anys.

Ara bé, la immensa majoria d'ajuntaments, en no disposar d'habitatges propis per a lliurar als ciutadans necessitats, es limiten a tramitar i remetre les sol·licituds que reben a l'IVHSA per a la seua resolució, sense tenir elaborat ni actualitzat un cens municipal de sol·licitants d'habitatge. Els ajuntaments desconeixen les necessitats reals d'habitatge existents en els seus municipis. Alguns demanen a l'IVHSA una llista dels veïns de la seua localitat que són adjudicatariis o es troben en l'espera de gaudir d'un habitatge de l'IVHSA.



En canvi, els ajuntaments que sí que promouen habitatge protegit i disposen d'habitatges propis per a oferir als seus veïns ? València, Alacant? , elaboren una llista d'espera respecte a cada promoció nova d'habitatges ? per cert, subjecta, a més, a unes normes distintes de les establides en el Decret 26/1989; a Torrent i Elx s'adjudiquen mitjançant sorteig? , però tampoc mantenen actualitzat un cens de persones interessades a accedir a un habitatge.

En esta situació, resulta molt difícil conèixer el nombre real de persones amb necessitats d'habitatge a la Comunitat Valenciana, de manera que seria necessari constituir i mantenir actualitzat un registre públic de demandants d'habitatge, com a cens únic en el qual s'inscrigueren totes les persones amb necessitats d'accedir a un habitatge de protecció pública, amb la finalitat de coordinar la informació i l'actuació administrativa.

Recentment, la Conselleria de Territori i Habitatge ha creat el Registre Valencià d'Habitatges amb Protecció Pública, regulat per l'Ordre de 7 de juliol de 2005.

6. La gran majoria d'ajuntaments no destinen béns integrants del patrimoni municipal del sòl a la construcció d'habitatges de protecció pública, de manera que s'incomplix l'obligació imposada per l'art. 280 de la Llei sobre règim de sòl i ordenació urbana de 26 de juny de 1992.

Ens han reconegut expressament que, en els 3 últims anys, no han destinat béns del patrimoni municipal del sòl (PMS) a habitatge protegit els municipis següents: Benicarló, Burriana, la Vall d'Uixó, Onda, Vila-real, Aldaia, Algemesí, Burjassot, Cullera, Mislata, Oliva, Ontinyent, Crevillent, Elda, Ibi i Novelda.

Per contra, sí que han destinat o cedit algun bé del PMS per a la construcció d'habitatge protegit: Paiporta, València, Xirivella, Alcoi, Alacant, Elx, Petrer, Sant Vicent del Raspeig, Santa Pola i Xàbia.

La resta d'ajuntaments consultats no ens van facilitar la informació corresponent.

7. Els ajuntaments no consignen cada any en els pressupostos municipals cap quantitat per a complir amb les finalitats del patrimoni municipal del sòl, especialment, la construcció d'habitatges de protecció pública, de manera que es vulnera el mandat contingut en l'art. 194 de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana de 9 d'abril de 1976, que ordena consignar un 5% del pressupost ordinari.

Són molt escassos els ajuntaments que sí que han consignat en els pressupostos alguna quantitat amb destinació al PMS ? si bé, en alguns supòsits, amb un import molt reduït? , encara que no especialment afectada o destinada a la construcció d'habitatges de protecció pública: Alaquàs, Burjassot, Alcoi, Elda, Petrer i Sant Vicent del Raspeig.

Els ajuntaments que, de forma expressa, han afirmat que no han consignat cap quantitat en els últims tres pressupostos municipals han estat: Benicarló, Burriana, Onda, la Vall d'Uixó, Vila-real, Aldaia, Algemesí, Carcaixent, Catarroja, Gandia, Mislata, Oliva,

Ontinyent, Paiporta, Paterna, Quart de Poblet, Sueca, Xirivella, Benidorm, Crevillent, el Campello, Santa Pola, Villena i Xàbia.

Ens ha sorprés el fet que els municipis amb major pressupost de la Comunitat Valenciana no ens han respost a la pregunta i, per tant, no han informat sobre si han consignat algunes quantitats en els seus pressupostos per a la construcció d'habitatges protegits: Castelló de la Plana, Cullera, Manises, Torrent, València, Xàtiva, Alacant, Calp, Elx, Ibi i la Vila Joiosa.

8. Els ingressos que obtenen els ajuntaments mitjançant alienació de terrenys o substitució de l'aprofitament urbanístic corresponent a l'Administració pel seu equivalent en metàl·lic, no es destinen a la construcció d'habitatges de protecció pública.

Alguns ajuntaments destinen estos ingressos a la satisfacció d'“altres usos d'interés social” que, al costat de la construcció d'habitatges de protecció pública, també permet la legislació. Més concretament, s'empren en el finançament d'inversions públiques: compra de terrenys, dotacions públiques, pagament d'expropiacions i despeses d'urbanització.

No obstant això, una aclaparant majoria d'ajuntaments no ens ha detallat ni la quantia dels ingressos obtinguts ni la destinació que els han donat, de tal manera que no hem pogut comprovar si s'està complint i respectant la prohibició legal d'utilitzar estos ingressos per a finançar despeses corrents: Benicarló, la Vall d'Uixó, Cullera, Gandia, Oliva, Ontinyent, Paterna, Quart de Poblet, Alcoi, el Campello, Elda, Crevillent, Petrer, Sant Vicent del Raspeig, Santa Pola i Villena.

Així mateix, també volem cridar l'atenció sobre el fet que alguns dels ajuntaments que obtenen majors ingressos procedents de l'alienació de terrenys o substitució de l'aprofitament urbanístic corresponent a l'Administració pel seu equivalent en metàl·lic, no ens han remés cap informació en este sentit: Burriana, Castelló de la Plana, Onda, Manises, Torrent, València, Xàtiva, Alacant, Calp, Elx, Ibi, Novelda i la Vila Joiosa.

## **8.2. Sobre l'activitat de la Conselleria de Territori i Habitatge:**

9. No s'ha complit la nostra recomanació de data 10 d'octubre de 2003 en la qual suggeríem la conveniència que s'establira l'exigència legal que els plans generals municipals prevegen entre les seues determinacions la reserva d'un percentatge mínim de sòl residencial per a atendre la demanda d'habitatges subjectes a algun règim de protecció pública, i que eviten la segregació social de l'espai urbà i en garantisquen la cohesió.

10. Tampoc s'ha complit íntegrament la nostra resolució de 10 d'octubre de 2003, en la qual recomanàvem l'adequació del Decret 26/1989, de 27 de febrer, d'adjudicació d'habitatges de promoció pública de la Generalitat Valenciana, a la Llei 30/1992, de

règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, en els particulars següents:

- a) requeriment per a esmenar les sol·licituds en el termini de deu dies,
- b) anunci dels períodes d'informació pública en diari oficial i termini mínim de 20 dies per a presentar al·legacions,
- c) notificació als interessats del termini màxim per a resoldre i els efectes del silenci (amb la seua determinació prèvia per norma amb rang de llei),
- d) publicació o notificació de les resolucions sobre segones i posteriors adjudicacions als sol·licitants no adjudicataris.

Quant a l'apartat a), la Conselleria sí que ha recollit la nostra recomanació en l'art. 11 del projecte de projecte de decret que regula els habitatges de promoció pública de la Generalitat Valenciana. No obstant això, sobre els apartats b), c) i d), llevat d'error o omissió per la nostra banda, no es recull res en el nou projecte de reglament.

11. Així mateix, en la mateixa resolució de 10 d'octubre de 2003, vam recomanar la valoració, en el barem d'aplicació a la sol·licitud d'habitatges de promoció pública, de les circumstàncies següents:

- a) les dones víctimes de maltractaments,
- b) la dificultat d'accés a l'habitatge dels joves menors de 35 anys,
- c) l'antiguitat de les sol·licituds.

Doncs bé, l'art. 12 del projecte de decret acabat d'esmentar sí que valora la dificultat d'accés a l'habitatge dels joves i l'antiguitat de les sol·licituds en cas d'igualtat de puntuació entre dos o més interessats.

Tanmateix, quant a la valoració de la circumstància que el sol·licitant siga una dona víctima de maltractaments, no es recull exactament en el projecte de decret, ja que en este es valoraran "situacions de violència domèstica en els dos exercicis anteriors a la presentació de la sol·licitud". Ens sembla excessiu exigir un termini de 2 anys, ja que, segons el nostre parer, la violència de gènere ha de ser valorada independentment de la seua durada.

12. Es desconeix l'evolució de l'esforç inversor realitzat per la Conselleria en promoció d'habitatges de protecció pública en els últims 3 anys, com també el nombre d'habitatges de què disposa l'IVHSA per a plantar cara a la demanda actual, ja que, a pesar d'haver-les requerit expressament, no ens han estat facilitats dades concretes en este sentit.

13. S'ignora el nombre concret de ciutadans valencians amb necessitats d'habitatge de protecció pública que han presentat sol·licitud a l'IVHSA i que encara continuen esperant poder gaudir-lo, ja que la Conselleria no ha atés el nostre requeriment exprés perquè ens lliurara una còpia de les llistes d'espera confeccionades per a accedir a un habitatge de protecció pública en règim de propietat o lloguer.

14. El foment del lloguer afavorix els col·lectius amb rendes menors i aquells amb necessitats especials i, per si no fóra prou, en la mesura que contribuïx a mobilitzar el parc d'habitatges buits, propicia un ús més eficient dels recursos naturals i econòmics, per la qual cosa la Conselleria ha de continuar estenent i potenciant, entre altres mesures, les actuals ajudes per a lloguer solidari, per garantir un pagament àgil i ràpid.

### **8.3. Sobre la intervenció de les diputacions provincials**

15. No destinen ajudes econòmiques per a satisfer específicament la necessitat d'habitatge dels col·lectius socials més desfavorits que residixen en els petits municipis de la província.

La Diputació de Castelló reconeix que no concedix cap tipus d'ajuda econòmica, si bé afirma que presta assessorament tècnic sobre com accedir a les ajudes i altres prestacions que concedixen altres administracions públiques.

La Diputació de València, a més de l'assessorament tècnic, sí que concedix ajudes econòmiques als ajuntaments per a mantenir els seus equips base de serveis socials i programes de prevenció i integració social, en l'àmbit dels quals sí que poden derivar en prestacions per a ús de l'habitatge habitual. No obstant això, de forma directa i específica, la Diputació no subvenciona l'activitat municipal en matèria d'habitatge.

D'igual manera, la Diputació d'Alacant també concedix ajudes als ajuntaments per a implantar i consolidar els equips base de serveis socials, però sense afectar o destinar específicament subvencions a fi de facilitar l'accés a l'habitatge per part dels veïns més necessitats dels petits ajuntaments.

## **9. RECOMANACIONS**

Com a resultat d'esta investigació, i a l'empara del que disposen els arts. 28.2 i 29.1 de la Llei 11/1988, de 26 de novembre, reguladora d'esta Institució, considerem oportú traslladar a la Conselleria de Territori i Habitatge de la Generalitat Valenciana, als ajuntaments de la Comunitat Valenciana amb població superior a 20.000 habitants i a les diputacions provincials les recomanacions següents ? un total de 30? a fi que les estudien, valoren i adopten, dins l'àmbit de competències respectiu que correspon a cada administració.

### **9.1. Foment dels habitatges de protecció pública**

- Recomanacions dirigides a la Conselleria de Territori i Habitatge:

1. Impulsar, d'acord amb les previsions de l'art. 49 de la Llei 5/1983, de 30 de desembre, del Govern valencià, el procediment d'elaboració d'un projecte de llei que establisca l'exigència que els plans generals municipals prevegen entre les seues determinacions la reserva d'un percentatge mínim de sòl residencial per a atendre la demanda d'habitatges subjectes a algun règim de protecció pública, i eviten la segregació social de l'espai urbà i en garantisquen la cohesió.

2. Adoptar, tan prompte com siga possible, segons el que disposa l'art. 40.2 de la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, d'habitatge, les mesures pertinents per a crear reserves de sòl residencial amb destinació preferent a la construcció d'habitatges de protecció pública.

3. Establir, a l'empara del que estableix l'art. 61 de la Llei d'habitatge, línies concretes d'actuació amb els col·lectius socials més desfavorits que permeten el compliment de les polítiques d'inclusió i sostenibilitat social, i potenciar, entre altres mesures, els convenis

amb diverses entitats públiques o privades que comporten una garantia en la consecució del compliment del mandat constitucional.

4. Revisar la normativa dels habitatges de protecció pública per a propiciar una major oferta i diversitat de tipus i grandàries, a fi d'adaptar-la a l'evolució de la societat actual, caracteritzada, entre altres factors, per l'aparició de noves formes de vida en família i la transformació del model familiar tradicional, la disminució de la grandària de les llars o la major mobilitat geogràfica.

5. Adequar el Decret 26/1989, de 27 de febrer, d'adjudicació d'habitatges de promoció pública de la Generalitat Valenciana, a la Llei 30/1992, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, en els punts concrets que hem exposat en l'apartat de conclusions d'este informe.

Així mateix, valorar, en el barem d'aplicació a les sol·licituds d'habitatges de promoció pública, la circumstància de ser víctima de maltractaments independentment de la seua durada.

6. Reforçar el compliment de l'obligació legal de reservar un percentatge dels habitatges de protecció pública de nova construcció per a les persones discapacitades, i facilitar-los, en tot moment, l'accés a un habitatge sense barreres arquitectòniques.

-Recomanacions dirigides a la Conselleria de Territori i Habitatge i als ajuntaments:

7. Incrementar notablement la promoció autonòmica i municipal d'habitatges de protecció pública, sobretot, en aquelles localitats més afectades per les dificultats d'accés al mercat lliure d'habitatge i amb les característiques més demandades, i garantir en la seua producció el respecte a la normativa vigent i evitar la seua desclassificació per incompliment.

La important escassetat d'habitatges de protecció pública ? només el 6,03% dels habitatges que es construeixen a la Comunitat Valenciana són de protecció pública? impedeix i dificulta més enllà del que seria raonable i acceptable l'exercici del dret constitucional dels ciutadans a gaudir d'un habitatge digne, per la qual cosa resulta totalment necessari que els poders autonòmics i locals impulsen decididament la promoció d'habitatges de protecció pública.

8. Assegurar que en l'adjudicació de tots els habitatges protegits, municipals o autonòmics, es respecten els principis de publicitat, igualtat, transparència i concurrència pública, i que la normativa autonòmica o municipal reguladora dels procediments exigisca un mínim comú de requisits socials i econòmics. Les llistes d'espera han de poder ser consultades en tot moment pels interessats, els quals tindran dret a conèixer el lloc que hi ocupen.

9. Adoptar les mesures necessàries perquè l'adjudicació i el lliurament dels habitatges protegits es realitze al més aviat possible, i evitar les dilacions indegudes que repercutixen negativament sobre els ciutadans.

10. Impedir que els habitatges protegits es destinen a finalitats diferents d'aquelles que van motivar la seua construcció i finançament, evitar la seua desclassificació per incompliments en la construcció i dotar la qualificació definitiva d'habitatge protegit d'una durada indefinida i permanent.

11. Garantir una adequada conservació dels habitatges protegits en condicions higienicosanitàries saludables i dignes per a assegurar una bona qualitat de vida.

12. Potenciar els serveis d'inspecció i reaccionar amb determinació davant conductes infractores, com ara la percepció de sobrepreus, prima o quantitat en virtut de compravenda o arrendament d'habitatges protegits que supere els preus o les rendes màximes establides legalment, i exercir els drets de tempteig i retractament quan siga necessari i convenient.

- Recomanació dirigida a la Conselleria de Territori i Habitatge, ajuntaments i diputacions provincials:

13. Garantir l'accés a l'habitatge de protecció pública dels col·lectius socials més desfavorits que, per les seues circumstàncies especials, necessiten una atenció singular: joves, dones maltractades o amb càrregues familiars, gent gran, discapacitats, immigrants, famílies nombroses i amb escassos recursos econòmics. Estos grups socials tenen problemes específics de renda i d'integració social que han de ser atesos amb polítiques eficaces d'intervenció autonòmiques i locals.

## **9.2. Inversió pública en habitatge**

- Recomanació dirigida a la Conselleria de Territori i Habitatge:

14. Constituir un registre públic valencià de demandants d'habitatges de protecció pública, a fi de conèixer en tot moment el nombre real, les característiques i les necessitats dels sol·licitants d'habitatge a la Comunitat Valenciana, i garantir la seua

coordinació amb el Registre Valencià d'Habitatges amb Protecció Pública acabat de crear.

- Recomanacions dirigides a la Conselleria de Territori i Habitatge, als ajuntaments i a les diputacions provincials:

15. Mantenir i incrementar la inversió pública autonòmica, provincial i municipal en ajudes econòmiques, i augmentar progressivament els crèdits pressupostaris destinats a facilitar el seu accés, i garantir, en qualsevol cas, el ràpid abonament de les prestacions i ajudes reconegudes, com també la unitat de la normativa bàsica aplicable, per evitar l'actual dispersió existent entre reglaments autonòmics i municipals.

16. Elaborar i aprovar estudis, plans o programes específics ? autonòmics i locals? que aborden, de forma concreta, les particulars necessitats i els problemes d'habitatge respecte de cadascun dels col·lectius socials més desfavorits: nombre de persones afectades, les seues característiques, perfil, necessitats, demandes i recursos.

17. Implantar i mantenir finestretes úniques d'habitatge per a millorar la informació, tramitació i coordinació de les diverses ajudes oferides per les diferents administracions públiques i com a suport a la gestió d'actuacions protegides.

18. Impulsar el diàleg, la negociació i la participació en el disseny, l'execució i el seguiment de la política d'habitatge de tots els agents econòmics i socials implicats.

- Recomanació dirigida als ajuntaments:

19. Aprovar ordenances municipals en aplicació de les bonificacions fiscals previstes en la Llei reguladora de les hisendes locals per a la construcció d'habitatges de protecció pública en l'impost municipal de construccions, instal·lacions i obres.

### **9.3. Intervenció en el mercat del sòl**

- Recomanacions dirigides a la Conselleria de Territori i Habitatge:

20. Impulsar, d'acord amb les previsions de l'art. 49 de la Llei 5/1983, de 30 de desembre, del Govern valencià, el procediment d'elaboració d'un projecte de llei que



potencie la figura dels patrimonis municipals del sòl (PMS) mitjançant les mesures següents:

- Ampliar el seu àmbit als béns d'altres administracions públiques i entitats de dret públic que siguen classificats pel planejament urbanístic com a sòl urbà o urbanitzable. Parlaríem llavors de “patrimonis públics del sòl”.
- Detallar i fitar legalment les interpretacions que calga fer del concepte jurídic indeterminat “altres finalitats/usos d'interés general/social”, i restringir-les d'una manera tal que quede garantida, en tot cas, la destinació bàsica i fonamental dels béns integrants dels patrimonis públics del sòl: la construcció d'habitatges subjectes a algun règim de protecció pública.
- Preveure el concurs com a únic sistema d'alienació dels béns immobles integrants dels patrimonis públics de sòl.

21. Promoure el compliment del deure legal que tenen els ajuntaments de destinar els béns integrants del patrimoni municipal del sòl a la construcció d'habitatges de protecció pública.

22. Garantir que un determinat percentatge dels ingressos que obtenen els ajuntaments mitjançant alienació de terrenys o substitució de l'aprofitament urbanístic corresponent a l'Administració pel seu equivalent en metàl·lic, queden afectes legalment a la promoció d'habitatges de protecció pública.

- Recomanació dirigida als ajuntaments:

23. Respectar l'obligació municipal de consignar cada any en els pressupostos una quantitat equivalent al 5% dels recursos ordinaris destinada a la conservació i l'ampliació del patrimoni municipal del sòl, especialment, a la construcció d'habitatges de protecció pública.

#### **9.4. Impuls del lloguer d'habitatges**

- Recomanació dirigida a la Conselleria de Territori i Habitatge:

24. Aprovar, tan prompte com siga possible, el reglament autonòmic regulador dels requisits per a accedir a la borsa d'habitatges buits existents en el mercat, i fixar les característiques dels habitatges que es podran llogar a través de la Xarxa Valenciana d'Infohabitatge Solidari, com també els requisits que hagen de complir els seus propietaris i inquilins, i garantir la seua publicació i difusió pública per al coneixement general.

- Recomanacions dirigides a la Conselleria de Territori i Habitatge i als ajuntaments:

25. Augmentar considerablement la promoció directa per part de les administracions públiques d'habitatges destinats al lloguer, com també el nombre d'habitatges de titularitat pública, municipal o autonòmica, la finalitat dels quals siga afrontar situacions d'especial necessitat i emergència.

26. Impulsar programes de rehabilitació d'habitatges per a destinar-los a lloguer en els centres urbans i en els barris perifèrics, que vagen acompanyats de mesures actives dirigides a garantir un entorn adequat.

- Recomanacions dirigides als ajuntaments:

27. Demanar ajudes a la Conselleria de Territori i Habitatge per a l'adquisició d'habitatges lliures amb la finalitat de destinar-los a arrendament.

28. Sol·licitar a la Conselleria de Territori i Habitatge el reconeixement oficial de la condició d'agent col·laborador de la Xarxa Valenciana d'Infohabitatge Solidari.

29. Valorar l'aplicació de bonificacions fiscals en l'impost sobre béns immobles per als propietaris d'habitatges buits que els lloguen.

- Recomanació dirigida a la Conselleria de Territori i Habitatge, als ajuntaments i a les diputacions:

30. Incrementar les ajudes públiques per a fomentar el lloguer d'habitatges, a fi d'afavorir-hi l'accés dels col·lectius amb menors rendes i necessitats especials, i contribuir a mobilitzar el parc d'habitatges buits i propiciar un ús més eficient dels recursos naturals i econòmics.

## **10. BREU RESSENYA DE RESOLUCIONS DEL SÍNDIC**

A continuació exposarem succintament un extracte resumit del contingut de les principals resolucions dictades pel Síndic de Greuges en matèria d'habitatge durant els dos últims anys:

- Queixa núm. 030271. Conselleria de Territori i Habitatge. Direcció General d'Habitatge i Projectes Urbans.

L'autora de la queixa manifestava la seua disconformitat amb la resolució emesa pel gerent de l'oficina RIVA, de data 28 de novembre de 2002 ? confirmada en alçada per l'Il·lm. Director General d'Arquitectura i Habitatge el 27 de març de 2003? , per la qual es denega la sol·licitud de qualificació provisional de rehabilitació de l'immoble situat en el carrer Torn d'Hospital de València.

La Conselleria va acceptar la nostra recomanació en el sentit que es revocara la resolució denegatòria de la qualificació provisional de rehabilitació de l'immoble sol·licitada per l'autora de la queixa (art. 105 Llei 30/1992), ja que, d'una banda, podria haver-se produït la seua estimació per silenci administratiu positiu i, d'una altra banda, s'hauria aplicat com a fonament de la denegació el que s'havia projectat en una disposició de caràcter general ? modificació del PEPRI, pla especial de naturalesa reglamentària? que encara no havia entrat en vigor, ja que no havia estat aprovada definitivament ni publicada en el butlletí oficial corresponent.

- Queixa núm. 030311. Conselleria de Territori i Habitatge. Direcció General d'Habitatge i Projectes Urbans.

L'objecte de la queixa plantejada estava constituït per la pretensió consistent a obtenir la revocació de la Resolució de data 18 de desembre de 2002, dictada pel cap dels Serveis Territorials d'Arquitectura i Habitatge de València, en la qual es reconeix un subsidi reforçat del 20% durant 3 anys, i un de bàsic del 10% en 7 anys, ja que, sense seguir el procediment legalment establert, s'havia deixat sense efecte l'anterior resolució més favorable per a l'interessat, dictada pel mateix òrgan 6 mesos abans, això és, el 27 de

juny de 2002, en la qual es va declarar el dret a un subsidi reforçat del 30% durant 3 anys, i bàsic, del 15%, en 12 anys.

La qüestió quedava centrada a determinar si l'Administració pot limitar, per complet, un dret que prèviament ha estat reconegut expressament per ella o, per contra, ha de complir els tràmits fixats específicament per la llei en garantia dels drets dels ciutadans.

Vam recomanar a la Conselleria que acordara la revocació de la Resolució de 18 de desembre de 2002 per la qual es reduïa la quantia de l'ajuda inicialment reconeguda en la Resolució de 27 de juny de 2002, ja que hauria estat dictada sense seguir el procediment legalment establert i incorreria, per tant, en causa de nul·litat de ple dret.

Davant la no-acceptació de la nostra recomanació, vam remetre un escrit a la Conselleria i li vam indicar que no havia rebut gens ni mica la doctrina legal existent en la matèria quant als sis requisits que exigixen els tribunals de justícia per a apreciar l'error de fet i que, en este cas, no concorrien en la seua totalitat. De fet, no es va remetre cap informe jurídic que desvirtuara eficaçment tots i cadascun dels arguments jurídics de la nostra recomanació.

- Queixa núm. 030662. Ajuntament de València.

L'autora de la queixa demanava la reparació i l'esmena dels defectes constructius existents en el seu habitatge de renda lliure, situat a València, i adquirit mitjançant escriptura de compravenda de data 15 de març de 2002, ja que, tot i l'existència d'aquells, l'Ajuntament va atorgar indegudament el 7 de març de 2002 la corresponent cèdula d'habitabilitat.

Les deficiències constructives denunciades consistien que els fums, gasos i olors de la campana extractora de la cuina no són expulsats a l'exterior de l'habitatge, sinó a l'interior d'un safareig tancat per làmines que impedeixen l'eixida del fum i que, com que l'habitatge no té un altre espai hàbil per a això, tampoc pot ser utilitzat per a estendre la roba.

Vam recomanar a l'Ajuntament de València que, amb els tràmits oportuns previs, considerara la seua responsabilitat patrimonial per concedir indegudament una cèdula d'habitabilitat a un habitatge que no reuneix les condicions exigibles per a obtenir-la, i que disposara la reparació dels defectes constructius que presenta i que indemnitzara els danys i perjudicis causats a la seua propietària.

L'Ajuntament va justificar la no-acceptació de la nostra recomanació en dos motius, a saber: l'informe favorable emés per l'arquitecte municipal en data 3 de febrer de 2002 i el compliment de les condicions de les llicències concedides, i la falta de presentació de la reclamació de responsabilitat patrimonial per la perjudicada en el termini legalment establert per a això.

Tanmateix, esta institució va considerar que ambdós motius no desvirtuaven els fonaments de la nostra resolució: d'una banda, ni en el referit informe de l'arquitecte

municipal ni en les condicions de les llicències concedides s'afirma que l'habitatge complisca les condicions exigides per les normes d'habitabilitat, disseny i qualitat dels habitatges (Decret 286/1997, de 25 de novembre, i arts. 2.6 i 2.9 de l'Ordre de 22 d'abril de 1991) i, d'altra banda, no resulta ineludible que el perjudicat interpose la reclamació de responsabilitat patrimonial, ja que la mateixa Administració pot, d'ofici, apreciar la seua responsabilitat (l'art. 142.1 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, disposa que “els procediments de responsabilitat patrimonial de les administracions públiques s'iniciaran d'ofici o per reclamació dels interessats.”).

- Queixa núm. 030734. Conselleria de Territori i Habitatge. Direcció General d'Habitatge i Projectes Urbans.

El propietari d'un habitatge denunciava que, des de la data en què se li va notificar la iniciació del procediment sancionador contra l'empresa que va construir el seu habitatge per la deficient insonorització de l'aparell elevador de l'edifici, no havia rebut cap notícia.

Es va acceptar la nostra recomanació consistent que, després de valorar l'informe redactat pels tècnics municipals en el qual s'assevera que els sorolls provocats per l'ascensor superen el límit màxim de sonoritat permès, s'ordene a l'empresa constructora, amb independència de les sancions que es puguen imposar, la prompta execució de les obres necessàries per a eliminar o insonoritzar els sorolls generats per l'aparell elevador de l'edifici.

- Queixa núm. 030656. Conselleria de Territori i Habitatge. Direcció General d'Habitatge i Projectes Urbans.

L'autor de la queixa manifestava la seua voluntat d'amortitzar anticipadament el préstec hipotecari constituït a favor de la Generalitat Valenciana i que grava l'habitatge de protecció oficial que li va ser adjudicat al carrer Sogueros del barri del Carme de València.

Vam recomanar a la Conselleria que accelerara el màxim possible l'aplicació de les mesures adoptades per a garantir i fer efectiu el dret d'amortització anticipada del préstec hipotecari com a pas previ a la posterior alienació dels habitatges de protecció oficial.

La Conselleria va justificar la no-acceptació de la nostra recomanació en entendre que “els habitatges adquirits a l'empara del conveni signat amb l'Ajuntament de València es troben regulats d'acord amb el que hi ha estipulat en este, per la qual cosa no seria d'aplicació el termini de 5 anys regulat en el Reial Decret 3148/1978, de 18 de novembre, sinó les clàusules del conveni, que no recullen esta possibilitat en regular les pautes de comportament de les administracions implicades. El supòsit que recull l'article 54 del citat Reial Decret es referix a la situació en què es troba un particular que

adquirix un habitatge de protecció pública d'un promotor privat, i no a les situacions jurídiques nascudes a l'empara del que hi ha establert en el conveni”.

Tanmateix, esta institució va considerar que el motiu oposat per la Conselleria no desvirtuava el fonament de la nostra recomanació, ja que l'amortització anticipada del préstec hipotecari resultaria possible amb independència que no s'indique res en el conveni subscrit en el seu moment entre la Generalitat Valenciana i l'Ajuntament de València, atés que este conveni es troba subjecte al compliment del que disposa l'art. 54 del repetit RD 3148/1978.

En este sentit, si bé és cert que l'art. 6 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, reconeix la possibilitat de celebrar convenis de col·laboració interadministratius, no ho és menys que estos pactes, acords o convenis no poden vulnerar l'ordenament jurídic i deixar d'aplicar o desplaçar els preceptes legals i reglamentaris d'obligatòria observança, com l'art. 54 del RD 3148/1978.

Si se sosté l'opinió mantinguda per la Conselleria, n'hi hauria prou que les administracions públiques decidiren conveniar-se per a sostroure's a l'aplicació de les obligacions legals que li són exigibles i evitar el reconeixement dels drets que preveuen les disposicions legals o reglamentàries en garantia de la posició jurídica dels ciutadans.

Es recordava que tant l'art. 88 de l'esmentada Llei 30/1992 com l'art. 4 de la Llei de contractes de les administracions públiques (RDL 2/2000, de 16 de juny) condicionen la possibilitat de subscriure acords, pactes o convenis per part de les administracions públiques al fet que estos no siguen contraris a l'interés públic, l'ordenament jurídic o als principis de bona administració.

En definitiva, es va considerar que l'acord subscrit entre la Conselleria i l'Ajuntament de València no podia buidar de contingut i deixar inaplicat el dret reconegut per l'art. 54 del RD 3148/1978, ja que estem davant una norma reglamentària estatal, existent en el moment de subscriure's el conveni, i que no ha estat derogada.

- Queixa núm. 040827. Conselleria de Territori i Habitatge. Institut Valencià de l'Habitatge, SA.

L'autor de la queixa ens denunciava els diversos desperfectes existents en el seu habitatge de protecció pública ? esquerdes en sòl i parets, desnivell i descompensació de les portes, danys en mobles de cuina, etc. ? que no havien estat encara reparats.

La Conselleria es va comprometre, al més aviat possible, a realitzar les obres necessàries en l'habitatge de l'interessat per a condicionar-lo i corregir les deficiències constructives constatades.

- Queixa 041012. Conselleria de Territori i Habitatge. Institut Valencià de l'Habitatge, SA.

L'interessat ens manifestava el seu desig d'abonar la totalitat de les quantitats degudes que derivaven del contracte de compravenda d'un habitatge de protecció oficial subscrit amb l'Institut Valencià de l'Habitatge, SA, a fi de deixar sense efecte la resolució del contracte i el consegüent desnonament.

Esta institució és conscient de la importància que té l'adequada i puntual satisfacció de les obligacions de pagament assumides per l'adjudicatari d'un habitatge de protecció pública, l'incompliment de les quals habilita l'Administració per a resoldre el contracte i acudir al desnonament de l'habitatge, i això, per tal d'evitar la situació injusta i el greuge comparatiu que es produïx amb relació als adjudicataris que sí que complixen puntualment les seues obligacions de pagament i amb les nombroses famílies que segueixen en llista d'espera per poder accedir a un habitatge de protecció oficial mentre este es troba ocupat indegudament per qui incomplix les seues obligacions de pagament.

Tot i ser injusta esta situació, tampoc es pot perdre de vista que l'execució del desnonament pot deixar al carrer una família i els fills menors que la componen, i de l'informe remés per la Conselleria no s'ha pogut deduir que s'haja previst una solució, si més no temporal, per evitar el problema de falta d'habitatge.

La Conselleria va acceptar la nostra recomanació que s'acordara la suspensió del procediment de desnonament condicionada al pagament dels rebuts pendents i a la liquidació del deute contret per l'adjudicatari de l'habitatge.

En el mateix sentit, es van dictar diverses resolucions durant l'any 2004 com a conseqüència dels processos de regularització d'habitatges iniciats per l'Institut Valencià de l'Habitatge, SA.

- Queixa núm. 040930. Conselleria de Territori i Habitatge. Institut Valencià de l'Habitatge, SA.

L'afectat ens exposava la seua disconformitat amb la denegació de la subrogació de l'habitatge sol·licitat, ja que, segons el seu parer, considerava que complia tots els requisits exigits legalment i que tenia intenció d'abonar els imports derivats del contracte de lloguer.

Si bé era cert que l'autor de la queixa no va sol·licitar en el termini de legal de 3 anys la subrogació, no ho era menys que, segons ens deia, durant 12 anys havia estat pagant puntualment el lloguer en la creença i confiança legítima que la situació era correcta i que, per això, la Conselleria va acceptar el pagament durant tot este llarg període de temps.

La Conselleria no va acceptar la nostra recomanació que acordara la suspensió del procediment de desnonament mentre s'estudiava la possibilitat de regularitzar la situació dels ocupants de l'habitatge i, en cas d'impossibilitat, que examinara, de manera específica i coordinada amb els serveis socials municipals, una solució per al problema de falta d'habitatge de l'autor de la queixa i la seua família.

- Queixa núm. 040939. Conselleria de Territori i Habitatge. Institut Valencià de l'Habitatge, SA.

L'autora d'este expedient de queixa ens deia que la seua família estava ocupant en precari un habitatge de protecció oficial a Alacant i que n'havia sol·licitat reiteradament l'adjudicació sense èxit fins a hores d'ara. Ens indicava el seu interès a romandre amb el seu marit i les seues dues filles malaltes en un habitatge que poguera mantenir, atenent a les seues precàries condicions econòmiques.

La nostra recomanació a la Conselleria consistia que suspenguera l'exercici de la potestat de desnonament administratiu dels ocupants de l'habitatge mentre es ponderava, conjuntament amb els serveis socials municipals i autonòmics, la possibilitat d'oferir-los un altre habitatge més econòmic o les ajudes a les quals puguen tenir dret per mancar d'ingressos, i que es fera tot el possible per evitar que l'autora de la queixa i les seues filles es queden sense habitatge on allotjar-se.

Davant la no-acceptació de la nostra recomanació, vam dirigir un escrit a la Conselleria en el qual li significàvem que, quant als contactes mantinguts amb els serveis socials de l'Ajuntament d'Alacant per a tractar de solucionar el problema de falta d'habitatge dels afectats, se'ns indicava que només s'havia fet una telefonada al Centre Social núm. 3, sense detallar el seguiment que s'havia realitzat respecte del compliment efectiu del que s'havia comunicat a l'Ajuntament ni del resultat produït. Tampoc s'especificava cap actuació realitzada amb els serveis socials autonòmics, els quals, juntament amb els municipals, també ostenten competències en esta matèria.

- Queixa núm. 041115. Conselleria de Territori i Habitatge. Institut Valencià de l'Habitatge, SA.

La ciutadana autora de la queixa ens manifestava que havia comprat un habitatge de protecció oficial de l'Institut Valencià de l'Habitatge, però que, ateses les elevades quantitats que havia de satisfer, va sol·licitar un habitatge en arrendament.

La Conselleria va acceptar la nostra recomanació que valorara i estimara l'escrit d'al·legacions formulat per la ciutadana respecte del plec de càrrecs elaborat en l'expedient de desnonament i se li facilitara un habitatge en arrendament.

- Queixa núm. 041412. Conselleria de Territori i Habitatge. Institut Valencià de l'Habitatge, SA. Conselleria de Benestar Social.

La interessada ens indicava que havia signat un contracte de compravenda d'un habitatge protegit amb l'Institut Valencià de l'Habitatge i que estava afectada per una important minusvalidesa del 65% que li impedia pujar les nombroses escales per a accedir al seu habitatge. Per això, sol·licitava l'adjudicació d'un habitatge més accessible en planta baixa o que no haguera de pujar escales.



Ambdues conselleries van acceptar la nostra recomanació consistent que, de forma coordinada i dins el seu respectiu àmbit competencial, desenvoluparen les actuacions necessàries per a garantir, com més aviat, el gaudi d'un habitatge que siga accessible per a l'autora de la queixa tenint en compte el seu important grau de discapacitat.

- Queixa núm. 042049. Conselleria de Territori i Habitatge. Institut Valencià de l'Habitatge, SA. Ajuntament d'Alacant.

Es denunciava que en un habitatge de protecció oficial de promoció pública d'Alacant, que estava ocupant en règim d'accés a la propietat, s'estaven produint despreniments d'elements de la façana al carrer, sense que l'Institut Valencià de l'Habitatge fera res per evitar-ho.

Es van acceptar les recomanacions següents:

1. A la Conselleria de Territori i Habitatge i a l'Ajuntament d'Alacant, que elaboraren informes tècnics tan prompte com fóra possible sobre l'estat de conservació del grup d'habitatges, especialment dels seus elements comuns de façana i d'accessos.

2. A la Conselleria de Territori i Habitatge, en la seua condició de propietària d'alguns habitatges en el grup, li vam recomanar que influïra en la comunitat de propietaris perquè s'escometeren les mesures corresponents en els elements comuns de façana, i que assumira la responsabilitat que li poguera correspondre.

3. Vam suggerir a l'Ajuntament que dictara ordre de conservació davant la comunitat de propietaris, amb l'objecte que es reparara la façana i que, en cas d'incompliment, aplicara el règim de multes coercitives i l'execució subsidiària; també que, en cas de risc imminent de despreniments, adoptara les mesures cautelars que escaigueren per evitar danys.

4. Es recomanava a ambdues administracions que actuaren de manera coordinada en l'exercici de les seues respectives potestats públiques, amb l'objecte de facilitar la rehabilitació integral del grup d'habitatges en qüestió, accessos i urbanització, mitjançant les ajudes públiques que escaigueren, amb l'objecte de millorar-ne l'habitabilitat i que garantiren el dret constitucional a un habitatge digne i adequat.

- Queixa núm. 042023. Investigació iniciada d'ofici. Conselleria de Territori i Habitatge. Institut Valencià de l'Habitatge, SA.

Esta institució va acordar iniciar, mitjançant resolució de data 23 de novembre de 2004, una investigació d'ofici per a esclarir els fets denunciats pels veïns del barri l'Esperança-Verge dels Desemparats de València, els quals criticaven el retard de l'Institut Valencià de l'Habitatge a escometre la reparació dels nombrosos habitatges afectats per aluminosi. Segons sembla, els veïns afirmaven que “fa dotze anys que es van fer les primeres cales en els habitatges i encara no se n'ha reformat cap”.

La Conselleria va acceptar la nostra recomanació en el sentit que s'iniciaren, al més aviat possible, els treballs per aconseguir la prompta rehabilitació dels habitatges de promoció pública afectats per aluminosi del barri de l'Esperança-Verge dels Desemparats de València.

- Queixa núm. 041290. Conselleria de Territori i Habitatge. Institut Valencià de l'Habitatge, SA.

Es denunciava que s'havia sol·licitat reiteradament davant l'Institut Valencià de l'Habitatge, SA, la reparació dels defectes constructius de 35 habitatges de protecció pública al Pinós (Alacant), sense que hagueren estat corregits i reparats per complet.

La nostra recomanació que, tan prompte com fóra possible, es disposara la reparació completa dels vicis o defectes que tingueren el seu origen en la construcció dels 35 habitatges de protecció oficial que van ser venuts per l'Institut Valencià de l'Habitatge ? no els desperfectes generats per l'ús normal i quotidià de l'habitatge? va ser acceptada per la Conselleria.

## 11. DADES ESTADÍSTIQUES I GRÀFICS D'INTERÉS

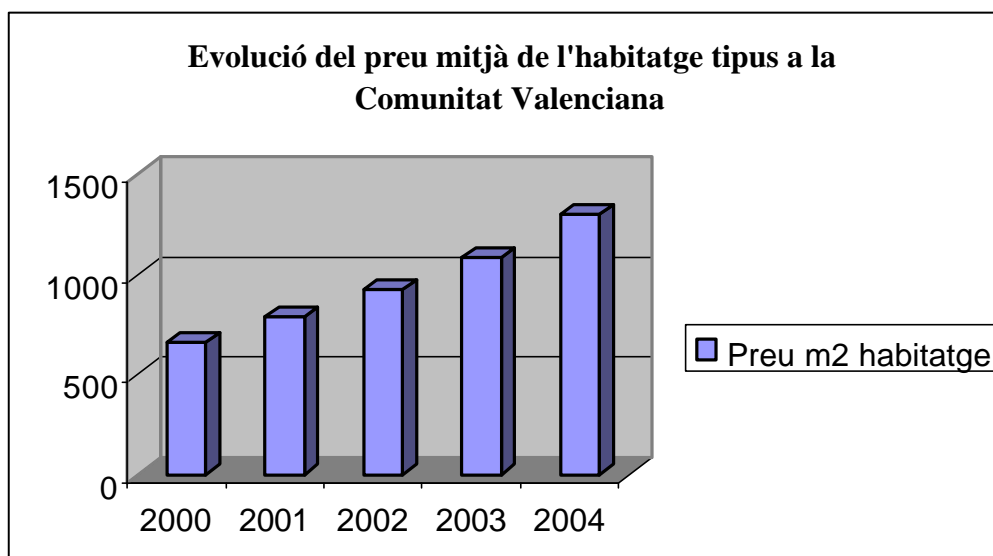
### 11.1. Preu mitjà de l'habitatge

Entre les diverses fonts d'informació sobre els preus de l'habitatge, hem escollit les estadístiques del Ministeri d'Habitatge, sobre preus de l'habitatge lliure, base 2000, realitzat a partir dels valors de taxació.

La tendència alcista dels preus de l'habitatge que es registra des de 1997, s'accelera de forma important a partir de l'any 2000 amb increments anuals pròxims al 20% a la Comunitat Valenciana i amb major intensitat que a la resta d'Espanya.

ANY	Espanya		Comunitat Valenciana	
	Preu m <sup>2</sup>	Variació	Preu m <sup>2</sup>	Variació
2000	907,20		659,40	
2001	1.020,61	12,5	790,16	19,8
2002	1.190,79	16,7	924,19	17,0
2003	1.399,62	17,5	1.085,18	17,4
2004	1.641,91	17,3	1.304,07	20,2

*Nota: les dades anuals són la mitjana dels 4 trimestres de cada any.*



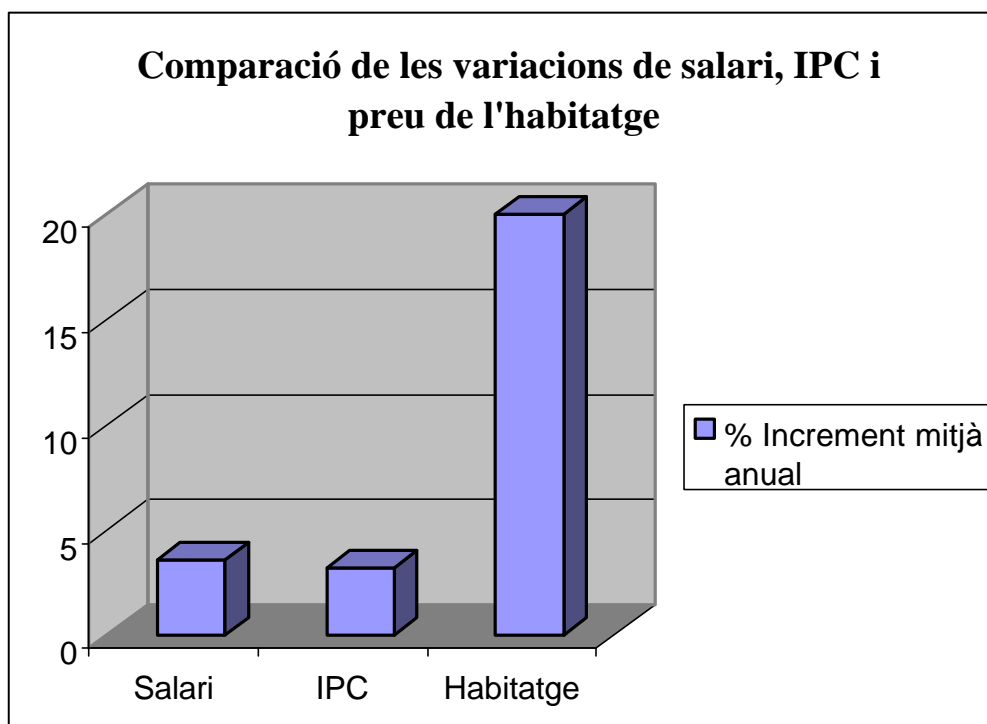
### 11.2. Evolució de l'índex de preus al consum (IPC) i dels salaris a la Comunitat Valenciana durant el període 2001-2004.

A pesar de l'evolució favorable dels tipus d'interés i del manteniment de la renda familiar anual disponible, els índexs d'accessibilitat a l'habitatge a la Comunitat Valenciana han quedat molt afectats com a conseqüència de la notable pujada dels preus de l'habitatge.

L'increment mitjà anual del salari ha estat del 3,6% i del 3,2% en l'IPC, mentre que la pujada mitjana anual de l'habitatge ha estat, ni més ni menys, que del 20%.

ANY	IPC % anual	Salaris % anual
2001	2,71	4,93
2002	4,00	2,02
2003	2,60	4,46
2004	3,23	2,38

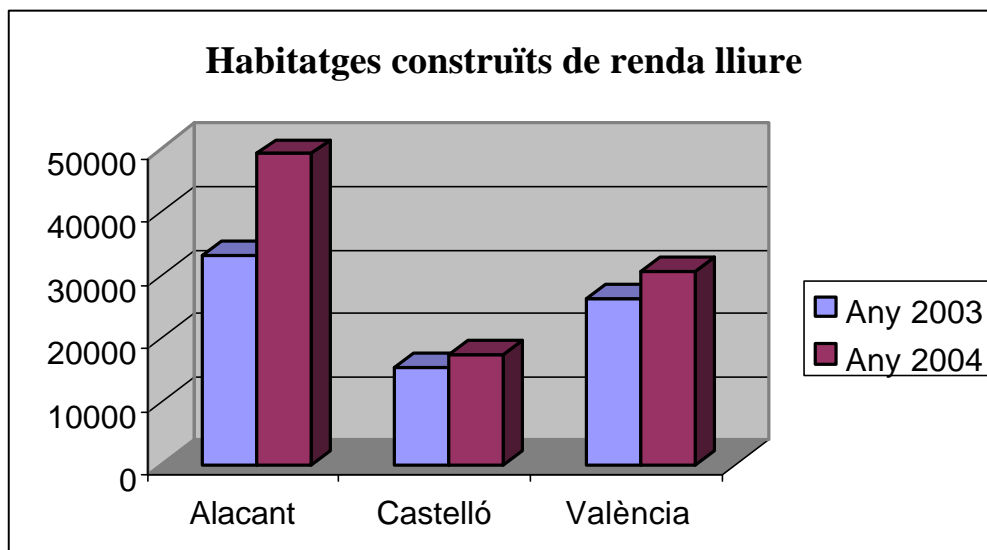
*Nota: les dades anuals són la mitjana dels 4 trimestres de cada any.*



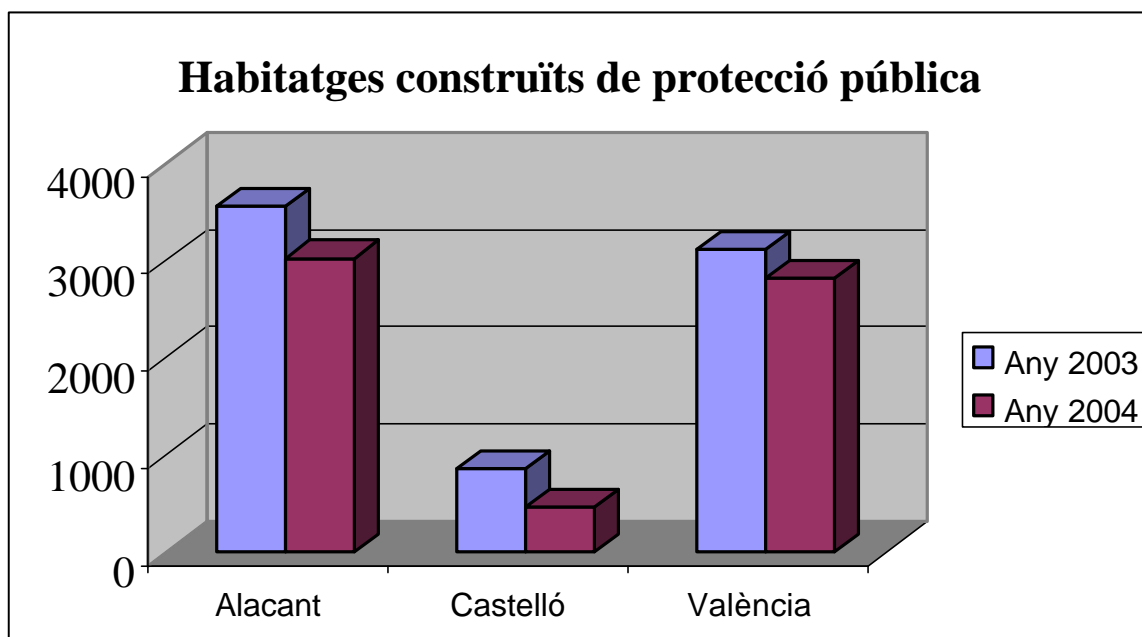
### 11.3. Anàlisi comparativa de la construcció d'habitatge de renda lliure i d'habitatge protegit

Segons les dades facilitades pel Consell Superior del Col·legi d'Arquitectes d'Espanya ? *Informe de coyuntura 2004?* , durant l'any 2004, els habitatges lliures van créixer a Espanya i a la Comunitat Valenciana un 12,32% i un 30,10% respectivament, mentre que els visats d'habitatge protegit han disminuït amb la mateixa intensitat, un 9,49% a Espanya i un 16,31 a la Comunitat Valenciana.

Àmbit	Habitatge Lliure			Habitatge Protegit		
	Habitatge 2003	Lliure 2004	%	Habitatge 2003	Protegit 2004	%
Alacant	33.041	49.118	48,66	3.559	3.023	-15,06
Castelló	15.458	17.418	12,68	868	474	-45,39
València	26.138	30.568	16,95	3.110	2.811	-9,61
<b>C.Valenciana</b>	<b>74.637</b>	<b>97.104</b>	<b>30,10</b>	<b>7.537</b>	<b>6.308</b>	<b>-16,31</b>
Espanya	626.433	703.636	12,32	63.869	57.807	-9,49



Destaquem, respecte de l'any 2003, l'increment de visats d'habitatge lliure en la província d'Alacant, quasi un 50%, i l'acusat descens dels visats per a l'habitatge protegit en la província de Castelló, un 45%.



També sorprén el resultat comparatiu dels habitatges construïts a la Comunitat Valenciana en 2004: un total de 97.104 de renda lliure i només 6.308 de protecció pública.



És molt rellevant el vertiginós descens de la construcció d'habitatge protegit davant l'habitatge lliure. A la Comunitat Valenciana, només un 6,10% dels habitatges construïts són de protecció pública: Alacant (5,80%), Castelló (2,65%) i València (8,42%).

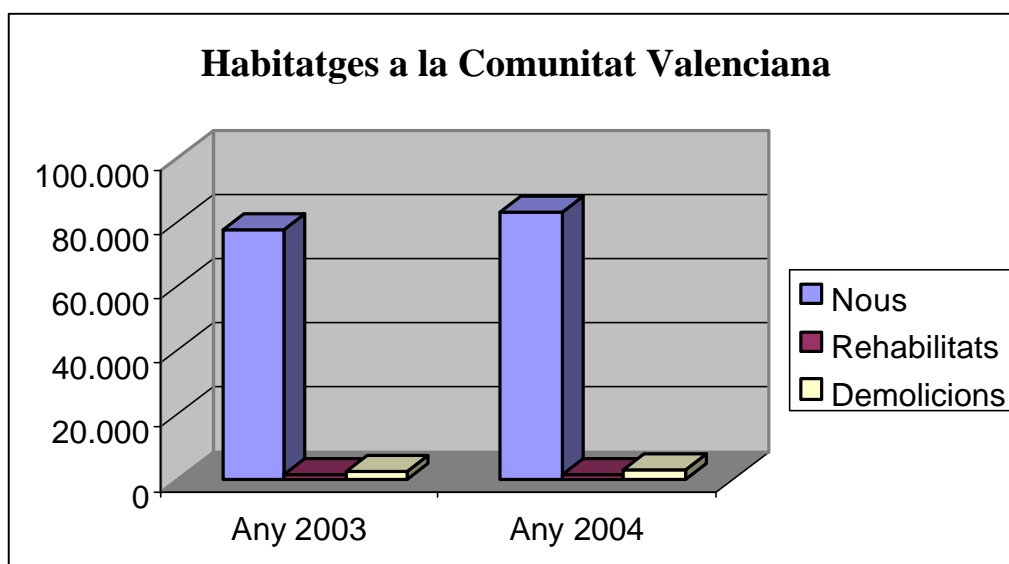
% sobre el total d'habitatges	Habitatge Lliure		Habitatge Protegit	
	2003	2004	2003	2004
Alacant	90,28	94,20	9,72	5,80
Castelló	94,68	97,35	5,32	2,65
València	89,37	91,58	10,63	8,42
<b>C. Valenciana</b>	<b>90,83</b>	<b>93,90</b>	<b>9,17</b>	<b>6,10</b>

#### 11.4. Indicadors de l'activitat de la construcció i de l'habitatge

Si analitzem altres dades manejades per la Conselleria de Territori i Habitatge en el seu informe de juny de 2005 *La actividad económica y el subsector vivienda en el año 2004*, no resulta probable una moderació del ritme de creixement de la construcció, com a mínim, a curt termini, en mantenir-se els principals elements d'impuls de la demanda de l'habitatge, entre els quals es troben els baixos tipus d'interés hipotecari i l'estabilitat en la creació d'ocupació.

Indicador	Variable	Espanya			Comunitat Valenciana		
		2003	2004	%	2003	2004	%
<b>Consum de cement</b>	Tones	46.236.765	48.112.786	4,06	6.469.188	6.700.285	3,57
<b>Col·legi d'arquitectes</b>	Habitatges lliures	626.433	703.636	12,32	74.637	97.104	30,10
	Habitatges protegits	63.869	57.807	-9,49	7.537	6.308	-
<b>Col·legi d'aparelladors</b>	Habitatges nous	636.332	692.813	8,88	100.097	98.176	-1,92
	Ampliació i/o reforma	53.874	52.607	-2,35	5.892	5.966	1,26
	Total visats inici	690.206	745.420	8,00	105.989	104.142	-1,74
	Cert. final d'obra	457.194	496.039	8,50	61.998	72.853	17,51
<b>Llicències d'obra major ajuntament</b>	Habitatges nous	469.327	540.368	15,14	77.572	83.120	7,15
	Habitatges rehabilitats	17.365	20.994	20,90	1.469	1.601	8,99
	Demolicions	17.841	22.057	23,61	2.336	2.888	23,63
<b>Hipoteques</b>	Habitatges	989.439	1.108.235	12,01	139.146	155.910	12,05
	Imports (milers d'euros)	96.175.561	122.156.005	27,01	11.126.261	14.410.744	29,52

Estes xifres reflectixen el ritme frenètic de l'activitat constructiva en el sector immobiliari tant en el conjunt d'Espanya com a la Comunitat Valenciana.

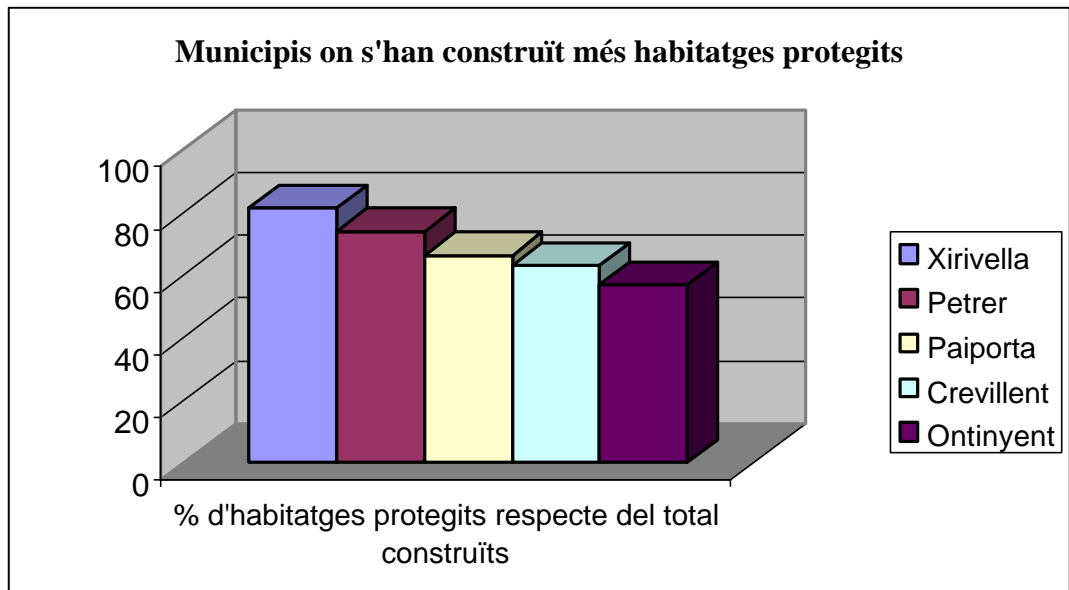


Resulta significatiu l'escàs nombre d'habitatges que es rehabiliten a la Comunitat Valenciana, molt inferior als habitatges de nova construcció. També les demolicions són superiors a les rehabilitacions.



### 11.5. Municipis on s'han construït més habitatges de protecció pública que de renda lliure en els últims 3 anys

Els percentatges d'habitatges de protecció pública respecte del total dels habitatges construïts són els següents: Xirivella (81,6%), Petrer (74,1%), Paiporta (66,4%), Crevillent (63%), Ontinyent (56,8%).



### 11.6. Municipis on s'han construït menys habitatges de protecció pública en els últims 3 anys

Les localitats són les següents: Alaquàs (0%), Cullera (0%), Mislata (0%), Vila-real (0,87%), Santa Pola (1,09%), Benicarló (2,56%), Quart de Poblet (5,10%), Onda (5,42%), Gandia (5,79%), Sueca (6,38%), Vall d'Uixó (6,74).

### Municipis on s'han construït menys habitatges protegits

