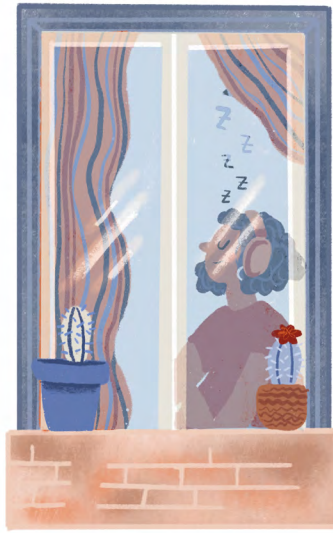




ENTITAT
VALENCIANA
D'HABITATGE I SÒL

MEMÒRIA ANUAL D'ACTIVITATS 2021





SUMARI

6

PRESENTACIÓ DEL
PRESIDENT DEL CONSELL DE
DIRECCIÓ DE L'EVha

8

PRESENTACIÓ DEL
DIRECTOR GENERAL
DE L'EVha

10

CONSELL DE
DIRECCIÓ DE L'EVha

12

INTRODUCCIÓ

15

ENFOCAMENT DE GÈNERE

20

SERVEI DE MEDIACIÓ
I ADMINISTRACIÓ DE
COMUNITATS VEÏNALS

24

GESTIÓ D'HABITATGES
DEL PARC PÚBLIC

41

PROGRAMES DE MILLORA
DE LA CONVIVÈNCIA

42

PROMOCIÓ D'HABITATGES
PROTEGITS. LA TORRE
I ALTRES PROMOCIONS
EN MARXA

47

CONCURS
D'AVANTPROJECTES

48

CONSERVACIÓ I
MANTENIMENT DEL
PARC PÚBLIC

48

ÀREES DE REHABILITACIÓ I
REGENERACIÓ URBANA

49

PLANS D'INTERVENCIÓ
INTEGRAL SOSTENIBLE

55

PROJECTES EUROPEUS
D'EFICIÈNCIA ENERGÈTICA

59

PARC LOGÍSTIC
DE VALÈNCIA

SALUTACIÓ

VICEPRESIDENT SEGON I CONSELLER
D'HABITATGE I ARQUITECTURA BIOCLIMÀTICA

HÉCTOR ILLUECA BALLESTER



L'any 2020 serà recordat com el moment en el qual l'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sol (EVha) va tornar a agafar velocitat de creuer després de molt de temps, pràcticament deu anys, arrossegant les conseqüències d'una crisi, una gestió i, per a rematar-ho, una situació de pandèmia que van llastrar la seua activitat.

Hem de felicitar-nos de vore com l'EVha ha recuperat el seu paper central en l'impuls definitiu a les polítiques d'accés a un habitatge digne a la Comunitat Valenciana. Ja no hi ha possibilitat de fer un pas arrere. Justament al revés. La disponibilitat de fons europeus combinats amb la futura llei d'Habitatge i el desenvolupament de les normatives que la Generalitat està impulsant seran palanques que consolidaran el compliment del dret a un habitatge adequat que tenim tots i totes com a ciutadans.

No és un objectiu senzill: passa per seguir sumant actius al nostre parc públic, facilitar la mobilització d'habitatges buits, dinamitzar l'accés als lloguers i millorar els entorns urbans i la convivència en els nostres grups. No, no és fàcil. La tasca reclama dedicació i constància, però saber que tenim per a fer-ho realitat eines com el conjunt d'homes i dones que conformen l'EVha ens fa ser optimistes.

2021 ha estat un any en el qual s'ha fet un gran esforç per continuar ampliant el parc de titularitat pública i millorar les seues condicions d'habitabilitat. L'EVha ha tirat avant importants projectes d'actuacions de regeneració i rehabilitació urbanes, així com plans d'intervenció integral, i ho ha fet de manera equilibrada al conjunt del nostre territori.

Des de la Generalitat hi ha hagut un decidit compromís amb l'entitat que es reflecteix en l'ampliació del finançament i en procurar que el treball de totes les persones que fan part d'esta empresa siga millor i més productiu.

2021 ha vist, gràcies a l'empenta que se'ls ha donat des d'esta entitat, la reactivació d'importantes obres que portaven anys i anys sense executar-se. La rehabilitació del barri Miguel Hernández a Alacant o la represa de la tramitació per a la construcció de l'edifici amb 184 habitatges per a lloguer social a La Torre de València en serien exemples destacats però altres de dimensions més reduïdes, són molts i estan recollits en esta memòria amb la mateixa importància.

L'ampliació del parc públic, així com la diversificació de les vies per ampliar el ventall de gestió per part de la Generalitat, ha estat una realitat durant el passat exercici. Gràcies també al treball que s'ha fet des de l'EVha, estem en procés de revertir la constant pèrdua que, des de fa anys, ha experimentat el parc públic de la Generalitat. No ens podem conformar, l'objectiu és acostar-nos als nivells d'habitatge públic dels països europeus que fan les millors polítiques en el terreny de garantir el dret a la venda per al conjunt de la ciutadania.

En este sentit, la recent presa de control públic de tots els habitatges de la Societat de Gestió d'Actius Propius de la Reestructuració Bancària (SAREB) obri una finestra d'oportunitat per a la qual l'EVha s'hauria de convertir en un instrument clau.

No oblide una altra iniciativa que des de l'entitat s'ha engegat durant 2021 i que és un bon exemple de que quan parlem de drets ciutadans no només fem una aproximació quantitativa sinó que també ens preocupa a nivell quantitatiu. Em referisc al Pla de Mediació Social, una experiència inèdita per la seua ambició i amplitud. Les nostres polítiques estan compromeses en aconseguir un sostre digne per a tots i totes però no ens conformem amb això. El Pla de Mediació que s'ha posat en marxa, i abastarà fins un total de 42 grups d'habitatge en 22 poblacions diferents, és una garantia per a fer un seguiment de les condicions de vida en el nostre parc públic i dinamitzarà la intermediació social per millorar la qualitat de vida de totes les persones residents.

Afrontem 2022 amb molts reptes. Cada pas que donem ens obliga a ser més exigents amb el treball del dia després. No podem retrocedir ni en drets, ni en serveis. És el que se'ns reclama des del carrer i el sentit de la nostra responsabilitat. La situació econòmica, social i climàtica no invita a l'optimisme però si que reforça la nostra convicció que, vist el treball fet fins ara, anem per bon camí per complicar i dur que este siga.

Sabem que podem comptar amb l'EVha perquè tota la tasca feta és prova de la seua utilitat. Ens toca perfeccionar estructures i mecanismes, estratègies i dinàmiques de treball. No serà senzill però resultarà apassionant. L'objectiu s'ho val. Tenim en les nostres mans fer realitat l'accés universal a habitatges dignes i adequats i any darrere any hem d'acostar-nos a la seua consecució.

SALUTACIÓ

DIRECTOR GENERAL DE L'EVha

RAFAEL MONTERO GOSÁLBEZ



La tasca de l'EVha no és xicoteta.

Les polítiques d'habitatge de la Generalitat, tenyides amb la col·laterallitat de la complexa gestió dels fons europeus, tenen hui fonamentalment cinc bases: les ajudes directes als arrendataris per al pagament de les rendes, les ajudes a la rehabilitació d'habitatges, edificis i barris, la col·laboració publicoprivada, la creació d'oficines de proximitat que fomenten la rehabilitació del parc privat i la gestió de la mateixa EVha.

En aquest marc, la nostra entitat té encomanada la gestió del patrimoni d'habitatge de la Generalitat Valenciana, amb els objectius expressos de la seua dignificació, manteniment i ampliació.

Els dos primers requereixen constància, disciplina i organització. En aquest enfocament s'enquadren les nostres polítiques de manteniment i rehabilitació del parc, que requereixen una acurada planificació.

També s'enquadra en la dignificació del parc el llançament el 2021 d'un nou enfocament en la gestió, en la línia de les millors pràctiques comparades, el projecte pilot del qual ha suposat el reconeixement a escala nacional del nostre enfocament: el Pla de Mediació Social, que té les persones en el centre de la gestió.

El tercer gran objectiu, l'ampliació del parc públic, entès en termes de les polítiques públiques d'habitatge del nostre entorn, és un repte herculli, el compliment del qual només pot avaluar-se a llarg termini:

Ampliar el parc públic destinat a l'arrendament per a aconseguir estàndards europeus d'habitatge assequible implica multiplicar aquest per 10.

Amb la vista posada en aquest objectiu, l'any 2021 ha suposat l'inici de nombroses iniciatives:

En primer lloc, s'ha començat a exercir el dret de tanteig i retracte com a via per a revertir de manera efectiva la pèrdua de patrimoni públic. Cal recordar que des de la dècada de 1950 fins a la de 2010 les polítiques públiques d'habitatge, nacionals i autonòmiques, van estar centrades en la subvenció i finançament de l'habitatge en venda.

En segon lloc, s'ha arribat a acords de cessió o adquisició de parc d'habitatges de diverses entitats financeres.

En tercer lloc, s'han dissenyat processos de partenariat publicoprivat que estan a punt de veure la llum en el moment d'escriure aquestes línies.

En quart lloc, s'ha posat la llavor del reinici de la promoció pròpia d'habi-

tatge per part de l'entitat, planificant la finalització de les obres de La Torre, ja adjudicades en el moment d'aquesta redacció, i iniciant diversos concursos d'arquitectura, fórmula per a atraure el talent i garantir la qualitat i la innovació en els nostres projectes.

Per a finalitzar amb aquests exemples, s'ha treballat en l'agilització dels processos de gestió. El personal de l'entitat està compromès no sols amb els objectius, sinó també amb un esperit de millora contínua que ens permet avançar dia a dia, des de la seua gran experiència i tenint la sort de comptar amb nombrosos professionals de reconegut prestigi en el nostre equip.

Al 2022, del qual ja portem caminat un tram, aquests processos iniciats en anys anteriors s'acceleraran i replicaran: d'una banda, estendrem el servei de mediació i simplifiquem la gestió i manteniment del parc, i d'una altra, amb fons europeus, ampliarem les actuacions de regeneració i rehabilitació, iniciarem obres de promoció pròpia i posarem sòl i subvencions a la disposició d'entitats professionals de la promoció immobiliària, amb l'objectiu de posar en marxa la construcció de més de 1.600 nous habitatges en lloguer a curt termini.

CONSELL

DE DIRECCIÓ DE L'EVha

La composició del Consell de Direcció el 31 de desembre de 2021 és la següent:

PRESIDENT

SR. HÉCTOR ILLUECA BALLESTER

HBLE. SR. VICEPRESIDENT SEGON I
CONSELLER D'HABITATGE I ARQUITECTURA
BIOCLIMÀTICA

VICEPRESIDENT

SR. ALEJANDRO AGUILAR PARRILLA

IL·LMA. SR. SECRETARI AUTONÒMIC
D'HABITATGE I FUNCIO SOCIAL

SECRETÀRIA

SRA. BLANCA JIMÉNEZ GARRIDO

IL·LMA. SRA. SUBSECRETÀRIA DE LA
CONSELLERIA D'HABITATGE I ARQUITECTURA
BIOCLIMÀTICA

VOCAL (1)

SRA. ELENA AZCÁRRAGA MONZONÍS

IL·LMA. SRA. DIRECTORA GENERAL
D'HABITATGE I REGENERACIÓ URBANA

VOCAL (2)

SRA. PURA PERIS GARCÍA

IL·LMA. SRA. DIRECTORA GENERAL
D'EMERGÈNCIA RESIDENCIAL, FUNCIO
SOCIAL DE L'HABITATGE I OBSERVATORI DE
L'HÀBITAT I SEGREGACIÓ URBANA

VOCAL (3)

SRA. ROSER OBRER MARCO

IL·LMA. SRA. DIRECTORA GENERAL D'OBRES
PÚBLIQUES, TRANSPORT I MOBILITAT
SOSTENIBLE

VOCAL (4)

SRA. ISABEL CASTELLÓ GARCÍA

IL·LMA. SRA. DIRECTORA GENERAL DEL
SECTOR PÚBLIC I PATRIMONI

VOCAL (5)

SR. FRANCESC GAMERO LLUNA

IL·LM. SR. SECRETARI
AUTONÒMIC D'HISENDA

VOCAL (6)

SRA. ROSA PARDO MARÍN

IL·LMA. SRA. DIRECTORA GENERAL DE
POLÍTICA TERRITORIAL I PAISATGE

VOCAL (7)

SR. VICENTE GARCÍA NEBOT

IL·LM. SR. DIRECTOR
GENERAL D'URBANISME

VOCAL (8)

SRA. IRENE GAVIDIA MIR

IL·LMA. SRA. SECRETÀRIA AUTONÒMICA
D'ATENCIÓ PRIMÀRIA I SERVEIS SOCIALS

A les reunions del Consell de Direcció assisteixen, amb veu però sense vot, la persona titular de la Direcció General de l'entitat, i un/a representant de l'Advocacia de la Generalitat en tasques d'assessorament.

Així mateix, el/la president/a del Consell de Direcció podrà convidar l'auditor intern de l'entitat i qualsevol persona que tinga relació amb els assumptes a tractar en les reunions del Consell a participar-hi, amb veu i sense vot.

INTRODUCCIÓ

La Memòria d'Activitats 2021 de l'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl (EVha) recull el resultat dels compromisos de la Generalitat Valenciana amb la política social d'habitatge que desenvolupa a través d'aquesta entitat de dret públic, adscrita a la Vicepresidència Segona i Conselleria d'Habitatge i Arquitectura Bioclimàtica.

L'entitat té dos eixos principals d'actuació. El primer és facilitar l'accés a un habitatge públic digne, adequat i accessible a les persones que no poden aconseguir-ne en el mercat lliure, especialment aquelles amb més necessitats socials. El segon eix és impulsar la rehabilitació sostenible i la regeneració urbana dels espais del parc públic d'habitatge que gestiona.

Els resultats que acullen aquestes pàgines demostren que el treball dut a terme durant el 2021 avança en aquestes dues direccions. I encara que som conscients que queda molt camí a recórrer per a fer efectiva la Llei 2/2017 per la funció social de l'habitatge de la Comunitat Valenciana, que reconeix el dret subjectiu a l'habitatge, gràcies a aquesta disposem de més mecanismes per a facilitar a les persones amb

menys recursos l'accés a un habitatge assequible i digne.

El nostre objectiu és arribar a constituir un parc d'habitatge protegit que done resposta a les necessitats de la ciutadania, especialment a les famílies amb emergència social derivada de la situació econòmica i sociosanitària. En tancar 2021, el parc gestionat per l'EVha sumava un total de 14.024 habitatges, inclosos els 366 nous habitatges que durant aquest any es van adscriure a l'entitat mitjançant la gestió de la Vicepresidència Segona amb instruments com el dret de tanteig i retracte o la compra directa.

Però, sobretot, per a l'EVha el més important són les persones. Ho són les adjudicatàries i adjudicataris dels seus habitatges, els residents del parc públic..., i per això, aquest 2021 hem posat en marxa un nou Servei de Mediació Social i Administració en 42 grups d'habitatges públics de 22 municipis valencians per a ajudar més de 5.200 famílies. Un servei que amb el temps s'ampliarà a la resta de grups i que té com a objectiu desenvolupar una actuació integral dels habitatges públics

en barris vulnerables on existeixen factors de risc associats, mobilitzant recursos econòmics, tècnics i organitzatius, i comptant amb la col·laboració de les diverses administracions i el mateix veïnat.

Un treball social que reforça totes les actuacions dutes a terme en el camp de la rehabilitació i que contribueix a millorar l'habitabilitat, l'accessibilitat i la sostenibilitat del parc públic, alhora que és un important focus de generació d'ocupació.

Tot això sense oblidar una altra de les línies de treball de l'EVha, com és el disseny, la gestió i l'explotació de tota classe de sòls, edificacions o equipaments de titularitat pròpia o que li siguin atribuïts a la Generalitat.

En definitiva, una gran tasca dirigida a garantir el dret a l'habitatge en entorns públics cada volta més sostenibles on desenvolupar un projecte de vida.



ENFOCAMENT DE GÈNERE

Durant 2021 l'EVha ha desenvolupat actuacions amb enfocament de gènere que s'han centrat principalment en la revisió de les bases dels plecs, en els quals s'han introduït requisits i recomanacions en la línia de la perspectiva de gènere.

Concretament s'han inclòs recomanacions amb enfocament de gènere en els models residencials dels plecs de Prescripcions Tècniques Particulars dels Concursos d'Avantprojectes amb participació de jurat per a l'adjudicació dels serveis de redacció de projecte i direcció facultativa de les obres de promocions de protecció pública per a lloguer assequible de l'EVha. A continuació es detallen aquestes recomanacions:

EN RELACIÓ AMB ELS HABITATGES

- Els habitatges han de tindre la major relació possible amb l'exterior, amb obertures generoses que faciliten la visibilitat entre l'interior i l'exterior.

- En la mesura que siga possible, les zones per a cuinar han de tindre obertures a l'espai exterior i han d'estar comunicades amb els espais de relació de l'habitatge (estança, menjador o altres). Es permetrà l'ús simultani de dues persones en les cuines. Es plantejaran en les cuines superfícies més generoses que les previstes en les Normes DC vigents, i es permetran superfícies de bancs de treball més grans i un espai major d'emmagatzematge.

- S'han de crear els espais adequats per al cicle de la roba de manera coordinada (emmagatzematge, llavat, assecat, planxat, emmagatzematge) i amb ubicació pròxima a l'espai exterior privat per a zona d'estesa.

- S'han de disposar espais adequats per al treball i espais d'ús flexible per al desenvolupament d'altres activitats.

- S'han d'incloure espais oberts vinculats als habitatges amb una dimensió mínima que permeta inscriure un

cercle de 1,2 m de diàmetre.

- Sense perjuí del que disposa la normativa de disseny i qualitat, s'estableixen els següents requisits mínims:

- Els dormitoris per a dues persones han de poder inscriure un quadrat de 2,5 m de costat per a garantir la seua versatilitat.

- Front mínim d'emmagatzematge d'1 m/persona i 1 m addicional per cada habitació. Altura coincident amb l'alçada lliure de l'habitació i profunditat mínima de 0,55 m.

EN RELACIÓ AMB LES ZONES COMUNES

- Espais d'ús comunitari flexibles i reconvertibles, amb inclusió de zones de servei i dotats d'instal·lacions suficients per a donar cabuda a diferents usos: espais de relació, zones de joc, esport, cura de menors, cura de dependents o adequats al teletreball.

• Si no és possible garantir espais mínims per al cicle de la roba en els habitatges, es podran incorporar zones per a llavar i estendre comunitàries.

En les zones comunes i espais d'ús comunitari s'ha de tindre en compte:

► En vestíbuls: afavorir la transparència entre l'interior i l'exterior, i evitar racons amb poc control visual. Il·luminació de qualitat.

► En espais de circulació i aparcaments: bona il·luminació per a afavorir l'entrada de llum natural en la mesura que siga possible.

► Preveure espais per a taquilles, una per habitatge. La dimensió de les taquilles la determinarà el projectista, considerant la seua possible utilització per al depòsit d'estrís o recepció de paquets de missatgeria.

► Els espais d'ús comunitari han de tindre connexió visual amb l'exterior i/o altres zones comunes o de pas.

Han de tindre condicions òptimes d'il·luminació.

► Accessibilitat universal a l'interior dels espais d'ús comunitari i en els recorreguts fins a accedir-hi.

► Espais comunitaris amb presa d'aigua potable, instal·lació de dades i elèctrica suficient. Espai per a cuina mínima. Han d'incloure o estar pròxims a lavabos comunitaris i accessibles.

► Projectes que permeten flexibilitzar les superfícies i usos.

► Inclusió d'exigències amb enfocament de gènere en els models residencials dels futurs plecs de bases tecnicoadministratives que regiran la transmissió onerosa mitjançant la constitució del dret de superfície de diverses parcel·les, propietat de l'EVha, per a la promoció, construcció i gestió d'habitatges de protecció pública energèticament eficients en règim de lloguer social.

Concretament, a més de valorar-se les mateixes exigències amb enfocament de gènere que en els projectes promoguts per l'EVha, es valoraran els criteris recollits en la publicació *Projectar els espais de la vida quotidiana*. Criteris de gènere per al disseny i contractació pública d'habitatge de la Direcció General de la Innovació Ecològica en la Construcció.



FOTO:

1. LA NUCÍA,
ALACANT.

TAULA:

DADES INDICADORS DE GÈNERE



INDICADORS DE GÈNERE DE L'EVha						
Programa Entitat	Objectiu	Indicador	Descripció		Valor objectiu 2021	Valor executat 2021
431.10	1.3	1	Nombre d'adjudicacions totals	Número	400	
431.10	2.1	1	Habitatges del parc públic destinats a ocupació prioritària per dones supervivents de violència masclista	Percentatge	10	
431.10	2.2	1	Nombre d'habitatges públics adjudicats a dones víctimes de violència masclista	Nombre	30	
0057 EVha	5	1	Persones usuàries d'aplicacions de correcció de llenguatge respecte al total de persones usuàries de sistemes d'informació	Percentatge	80	No consten registres de dades
0057 EVha	5	2	Sistemes d'informació definits per a revisió respecte al total de sistemes d'informació	Percentatge	90	No consten registres de dades
0057 EVha	5	3	Informes de seguiment d'implantació del Pla d'Igualtat	Nombre	3	1
0057 EVha	5	4	Accions formatives i de sensibilització per a fomentar igualtat de tracte i oportunitats i prevenció de violència de gènere	Nombre	4	1
0057 EVha	5	5	Actuacions principals de l'entitat amb anàlisi d'intersectorialitat amb enfocament de gènere	Nombre	2	2

PARC PÚBLIC

SERVEI DE MEDIACIÓ I ADMINISTRACIÓ DE COMUNITATS VEÏNALS

IMPULS A LA INTERVENCIÓ SOCIAL

L'estiu del 2021 es posava en marxa una de les grans fites de l'EVha: el Servei de Mediació i Administració de comunitats veïnals del parc públic de la Generalitat. Una aposta per l'habitatge com a element catalitzador per a la inclusió social de les famílies en risc d'exclusió.

Des de la Vicepresidència Segona s'han impulsat noves polítiques d'habitatge que han integrat la intervenció social com a eix fonamental en els seus plans d'acció, valorant aquesta incorporació com una oportunitat de millora per al conjunt de la societat i, especialment, en els grups i entorns amb col·lectius més vulnerables.

Aquest pla d'intermediació s'ha iniciat en 41 grups d'habitatge públic de la Generalitat, 500 comunitats veïnals de 22 municipis valencians. Durant els cinc primers mesos d'activitat -es va posar en funcionament al juliol- va obrir espais d'atenció personal en els grups, afavorint la comunicació amb les perso-

nes usuàries i la ràpida intervenció davant de qualsevol incidència. L'objectiu de la Conselleria és que aquest nou servei s'estenga a tots els grups d'habitatge públic.

El servei es va adjudicar per 4.840.223 euros (IVA inclòs) per a un període de tres anys, i atén 5.229 famílies que resideixen en grups d'habitatge públic dels municipis següents: Alcoi, Alacant, Elx, Monforte, Novelda, Santa Pola, Paterna, Benaguasil, Massamagrell, Paipor-ta, Torrent, Sagunt, Riba-roja de Túria, Alfafar, Alberic, Algemesí, Picassent, Benifaió, Alzira, Sagunt, Borriana, Castelló de la Plana i la Vall d'Uixó.

Per al desenvolupament dels plans d'intervenció, cada grup compta amb un equip de professionals interdisciplinari encarregat de la dinamització de les actuacions i estratègies. Aquesta iniciativa ha suposat la generació de 60 llocs de treball qualificats en treball social i administració de finques, entre els quals cal destacar que el 44% de les persones

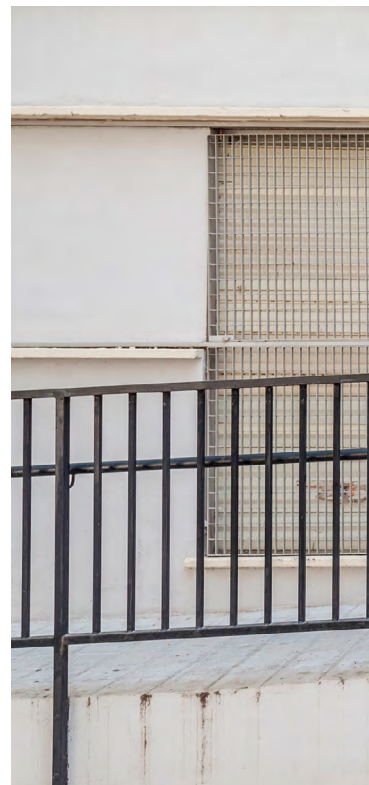
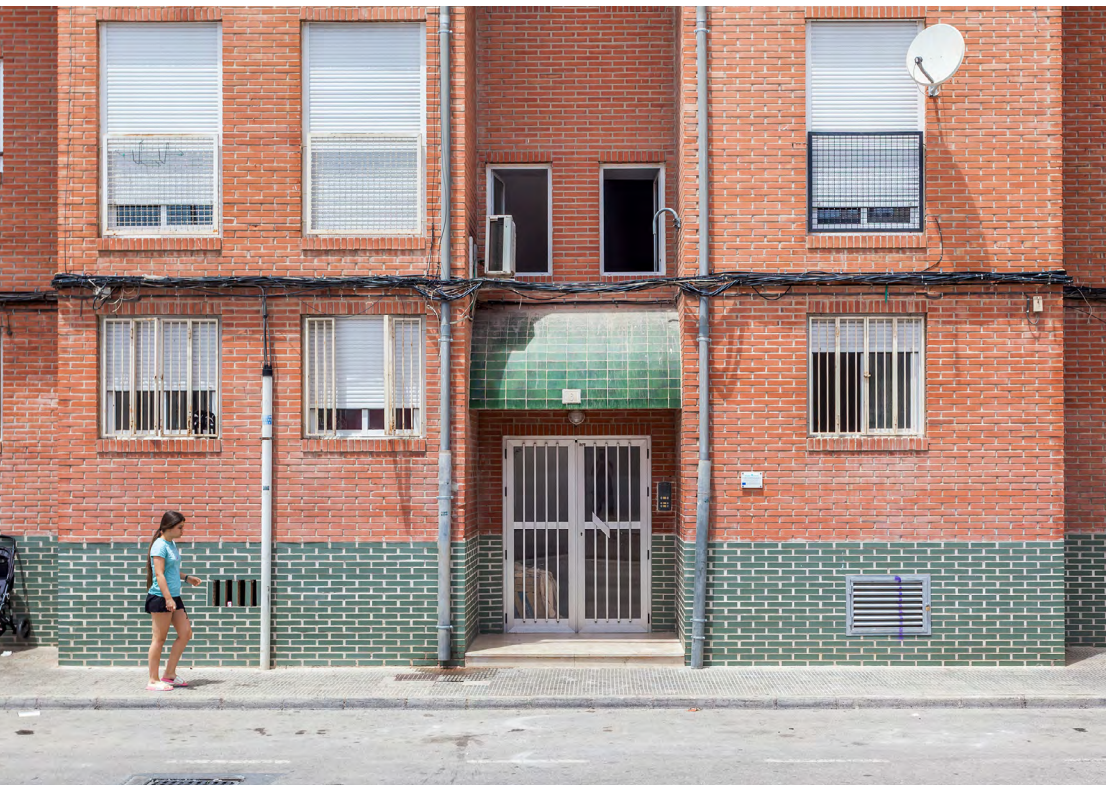
contractades pertany a col·lectius vulnerables (diversitat funcional, desocupació de llarga duració, majors de 50 anys...) i més del 55% de l'equip són dones.

Durant els cinc mesos inicials del servei s'ha contactat amb les més de 5.000 famílies, s'ha estudiat la seua situació socioeconòmica i s'han organitzat les juntes de comunitats veïnals, assumint-ne l'administració majoritària.



1. LA VALL D'UIXÓ,
GRUP LA MOLETA
CASTELLÓ.





El següent pas és disposar d'una avaluació sociodemogràfica de cada grup d'habitatge públic per a dissenyar un pla d'intervenció específic, adequant les seues característiques a les necessitats de cada emplaçament i els seus residents. A més, servirán per sumar sinergies, coordinar actuacions entre les administracions locals i autonòmica i és una aposta que afavoreix la consolidació de l'habitatge com a element impulsor de la inclusió social.

Aquest ambiciós projecte de la Generalitat ha sigut acollit amb entusiasme pels serveis socials dels municipis, que col·laboren de manera conjunta, ja que el parc públic d'habitatge reflecteix una complexa realitat sobre la qual és necessari actuar per a aconseguir la sostenibilitat del sistema públic i el benestar de les persones que l'habiten. La coordinació dels serveis d'habitatge amb els serveis socials es converteix en part fonamental del procés d'atenció i cura de les necessitats de les famílies.

PLANS D'INTERVENCIÓ

Els plans d'intervenció que es dissenyen per a cada grup són un acompanyament a les comunitats veïnals, unitats de convivència i persones adjudicatàries d'habitatges del parc públic de la Generalitat, adscrits a l'EVha, amb l'objectiu d'incrementar la sostenibilitat, la cohesió social i la responsabilitat com a comunitats veïnals.

Dins d'aquests plans s'implementen accions individuals i comunitàries, així com activitats, en funció de les línies prioritàries d'actuació i a partir de les necessitats detectades. Tot això des d'una metodologia participativa on les persones beneficiàries/adjudicatàries, els diferents agents socials i les administracions públiques s'impliquen en la consecució dels objectius marcats.

Entre les accions comunitàries destaquen quatre línies estratègiques:

- **Millora de la convivència**
- **Millora de la neteja i el manteniment de les zones comunes**
- **Regularització de subministraments**
- **Lluita contra la morositat**

Això suposa anar més enllà del treball social necessari per a aconseguir el bon manteniment material dels edificis i els habitatges, així com de la convivència entre el veïnat, evidenciant una forma de compromís social "expansiu" que intenta fer de l'habitatge social un dret ciutadà real.

Una altra de les funcions dels equips d'intervenció és la creació d'un fòrum transversal col·laboratiu en cada grup d'habitatge públic en el qual es consensueix un model d'intervenció comunitària, comptant amb la participació veïnal, els recursos socials i el teixit associatiu de l'entorn.



ESPAIS D'ATENCIÓ

El servei de mediació i administració està basat en la proximitat ciutadana, i per això s'han creat 23 espais d'atenció. Al final de desembre estaven situats:

- Alacant: Alcoi, grups Miguel Hernández i Barri del Carme d'Alacant, Elx, Monforte, Novelda i Santa Pola.

- Valencia: Paterna, Benaguasil, Ribarroja de Túria, Torrent, Massamagrell, Paiporta, Alfafar, Picassent, Alberic, Benifaió, Algemesí, Alzira i grup Baladre i Baix Vies de Sagunt.

- Castelló: Grup Sant Llorenç de Castelló, la Vall d'Uixó i Borriana.

Una altra novetat molt important d'aquest servei és que disposa d'una atenció d'urgències de 24 hores per atendre les incidències socials i jurídiques de manera presencial o telefònica.

A pesar que la posada en servei d'aquests espais es va iniciar parcialment al setembre, durant el tercer quadrimestre de 2021 s'hi van gestionar un total de 2.569 tràmits.

Espais d'atenció a persones usuàries	Castelló	València	Alacant	Total
Tràmits gestionats	759	796	1014	2.569



FOTOS

(D'ESQUERRA A DRETA):

1. ALMORADÍ, GRUP ASUNCIÓN CRUAÑES, ALACANT.
2. MASSAMAGRELL, VALÈNCIA.
3. BENIFAIÓ, GRUP MARÍA CAMBRILS-CANYAR, VALÈNCIA.

GESTIÓ D'HABITATGES DEL PARC PÚBLIC

Al tancament del 2021, la Vicepresidència Segona gestiona a través de l'EVha un total de 14.024 habitatges. D'aquests, 9.351 són en règim de lloguer social, la qual cosa suposa un increment del 3,25% respecte al 2020.

ATENCIÓ AL PÚBLIC

Les persones són importants per a nosaltres, i l'atenció al públic és una de les línies importants de treball. Enguany s'han atès 56.443 consultes a través de tres vies: presencial -sol·licitant cita prèvia-, ampliació de les línies telefòniques, i per correu electrònic. A això cal sumar els 23 espais d'atenció oberts a través del Servei de Mediació Social i Administració.

ATP	Total
Presencials	9.273
Telefònics	33.870
Telemàtics	13.300

AMPLIACIÓ DEL PARC PÚBLIC D'HABITATGES

Un dels pilars sobre els quals giren les polítiques d'habitatge de la Generalitat és l'ampliació del parc públic. El pas del dret a l'habitatge, d'una mera declaració constitucional a un dret efectiu, requereix comptar amb un parc públic ampli i en bones condicions, sent aquests els principals objectius de la nostra entitat.

En aquesta línia, durant el 2021 s'han incorporat **366 nous habitatges** al parc públic de la Generalitat, que s'han adscrit a l'EVha a través de diferents mecanismes:

► 34 habitatges obtinguts a través de l'exercici del dret de tanteig que té l'EVha (un increment del 44% respecte al 2020).

► 84 habitatges per resolució anticipada de contractes d'habitatges transmesos per la Generalitat amb preu ajustat.

► 52 habitatges per compra de l'EVha.

► 4 habitatges per alteració d'ús de places d'aparcament.

► 192 habitatges obtinguts mitjançant la gestió de la Vicepresidència Segona i Conselleria d'Habitatge i Arquitectura Bioclimàtica.

L'increment d'habitatges net és de 294 habitatges, ja que s'han donat de baixa un total 72 habitatges per demolició i desadscripció.



1. BENAGUASIL,
VALÈNCIA.







FOTOS

(D'ESQUERRA A DRETA

I DE DALT A BAIX):

1. LA VALL D'UIXÓ,

GRUP LA MOLETA,

CASTELLÓ.

2. ALMORADÍ,

GRUP ASUNCIÓN CRUAÑES,

ALACANT.

3. LA VALL D'UIXÓ,

GRUP JESÚS OBRERO, CASTELLÓ.

4. LA VALL D'UIXÓ,

GRUP LA MOLETA, CASTELLÓ.

ADJUDICACIÓ D'HABITATGES

L'1 d'octubre del 2021 va entrar en vigor el Decret 106/2021, de 6 d'agost, del Consell del Registre d'Habitatge de la Comunitat Valenciana i del procediment d'adjudicació d'habitatges, que continua sent per baremació. Una vegada s'atenen les sol·licituds de canvi d'habitatge dels ja residents, amb la finalitat d'afavorir l'accessibilitat, evitar situacions d'amuntegament o infrautilització d'habitatges, s'inicia l'anàlisi conjunta de l'oferta i la demanda amb els corresponents serveis socials municipals. Aquest any han ascendit a 44 canvis.

	Castelló	València	Alacant	Total
Canvis de vivenda	2	22	20	44

En cas que l'ajuntament corresponent considere que ha de donar prioritat a alguna situació d'emergència, ha de

remetre a l'EVha una resolució administrativa en què propose l'adjudicació urgent. Aquestes sol·licituds són ateses preferentment i amb independència de l'ordre en la llista d'espera de sol·licitants d'habitatge, depenent de la disponibilitat i l'adequació dels habitatges en cada municipi.

El 2021 es van adjudicar 451 habitatges socials, que representa un increment del 20,26% respecte al 2020. D'aquests, 34 van ser destinats a víctimes de violència de gènere (7,53%) i altres 12 a famílies que havien perdut la casa a causa d'una execució hipotecària.

Adjudicacions 2021	Castelló	València	Alacant	Total
Adjudicacions	38	291	122	451
Subrogacions vuds comprades GVA	0	0	2	2
Afectades execució Hipot.	3	7	2	12
Victimes violència de gènere	4	15	15	34
Regularització d'ocupants sense títol	10	50	41	101

ADJUDICACIONS SINGULARS

La consideració de l'habitatge com un dret bàsic i universal, com a porta d'entrada per a aconseguir altres drets socials, fa que des de l'EVha es treballa conjuntament amb altres administracions o entitats per a cedir habitatges a col·lectius especialment vulnerables.

EMERGÈNCIA RESIDENCIAL COORDINADA AMB ELS MUNICIPIS

A partir de febrer de 2021 es van iniciar nous processos d'adjudicació per als casos d'emergència a partir de la Resolució de la Vicepresidència Segona del 4 de desembre de 2020, i publicada el 2 de febrer de 2021. Aquesta exigeix del requisit d'empadronament mínim d'un any en el municipi a les persones i unitats familiars en situació d'emergència residencial, així com aquells que residixen en

municipis on no hi haja habitatges del parc públic de la Generalitat. Amb això s'afavoreix l'assignació d'habitatges en qualsevol municipi on hi haja habitatge disponible.

Durant aquest any s'han atès 124 sol·licituds d'urgència. Totes elles es realitzen en estreta col·laboració amb els serveis socials dels ajuntaments, els quals fan una anàlisi de les necessitats dels col·lectius desfavorits que es conjuga amb la disponibilitat d'habitatge en el municipi.

AJUNTAMENTS PER A PROJECTES D'INTERÉS SOCIAL

En 2021 s'han adjudicat quatre habitatges a l'Ajuntament de Vila-real per al desenvolupament d'un projecte d'intervenció social per al real·lotjament de famílies vulnerables.

INSTITUT VALENCIÀ DE LES DONES

L'EVha té un conveni amb la Vicepresidència i Conselleria d'Igualtat i Polítiques Inclusives, de la qual depèn l'Institut Valencià de les Dones, per a l'adjudicació excepcional a dones en risc d'exclusió social, entre les quals es troben les víctimes de violència de gènere. Durant l'any 2021 s'han cedit 21 habitatges.

	Castelló	València	Alacant	Total
Adjudicacions	1	10	10	21

BARRI DE LA COMA I MAS DEL ROSARI

Aqueix any també s'ha firmat una resolució d'adjudicació excepcional d'habitatges pertanyents al patrimoni públic de la Generalitat situats en el barri de la Coma i Mas del Rosari (Torre Gira-sol) a Paterna per raons d'equilibri social. Això ha permès l'adjudicació de 31 habitatges adquirits per la Generalitat mitjançant l'exercici del tanteig en una promo-



ció de 52 pisos protegits, que ja es trobaven parcialment ocupats per 19 propietaris.

En les noves adjudicacions d'habitatges s'ha incorporat el "compromís social", que es materialitza amb un pla d'acompanyament per a l'accés al grup. A través d'aquest pla, des de l'EVha es fa el seguiment de la família adjudicatària quan arriba al grup per a facilitar-ne la inserció i generar una adequada convivència veïnal. Amb això es pretén prevenir la renúncia i l'abandó immediat d'aquelles famílies que, en accedir a l'habitatge adjudicat, pateixen rebuig social i se senten espentades a anar-se'n.

D'especial rellevància ha sigut el cas de l'adjudicació d'aquests 31 habitatges a la Torre Gira-sol, on s'ha desenvolupat amb gran èxit un programa d'acompanyament a través del servei de mediació. Un treball que ha sigut guardonat per l'Associació Espanyola de Gestors Públics d'Habitatge i Sòl (AVS) en l'edició del

2022 en la categoria d'àmbit de l'administració i gestió del parc social d'habitatges.

INSPECCIÓ D'HABITATGES

Anualment l'EVha desenvolupa un pla d'inspecció d'aquells habitatges que té cedits en lloguer social amb uns objectius clars:

- Comprovar que el seu ús és el d'habitatge habitual i permanent dels seus residents i detectar aquells que estiguin desocupats.
- Vigilar la situació dels habitatges recuperats, mentre es realitzen els tràmits de reparació i adjudicació, per evitar ocupacions il·legals.

Inspecció 2021	Castelló	València	Alacant	Total
Inspecció d'immobles	644	3.851	5.711	10.206



FOTO:

1. MASSAMAGRELL,
VALÈNCIA.

El 2021 es van fer 10.206 inspeccions, un augment del 33% respecte al 2020, que ha estat possible gràcies al nou servei de Mediació i Administració en comunitats veïnals. Com a resultat d'aquestes, s'han posat en marxa actuacions en habitatges recuperats que havien sigut ocupats de manera irregular, i actuacions de normalització i recuperació en habitatges cedits. En cada una d'elles es desenvolupen diversos programes:

ACTUACIONS EN HABITATGES RECUPERATS QUE HAN SIGUT OCUPATS DE MANERA IRREGULAR

PROGRAMA D'ERRADICACIÓ DE NOVES OCUPACIONS

L'ocupació il·legal és un dels grans problemes del parc públic. Per açò s'ha continuat la política, iniciada el 2015, de no tolerar noves ocupacions en habitatges socials perquè vulneren els drets de les persones que estan registrades en la llista de demanants d'habitatges. A més impedeixen l'adequació i la rehabilitació de l'habitatge, i suposen un risc per als seus ocupants i la resta de la comunitat veïnal per la falta de seguretat.

Per a prevenir i intentar minimitzar aquestes situacions, s'ha intensificat la col·laboració amb els serveis socials municipals, amb la finalitat de buscar la millor alternativa residencial per a les persones o famílies en risc extrem d'exclusió social. Si el cas ho ha requerit, en moltes ocasions s'ha optat per l'adjudicació d'habitatge per via d'urgència.

Durant el 2021 s'han detectat 142 noves ocupacions en el parc públic (una reducció del 25,65% sobre l'any anterior), i s'han iniciat els corresponents expedients administratius per al desallotjament, sempre amb el coneixement i la participació dels serveis socials municipals.

	Castelló	València	Alacant	Total
Ocupacions il·legals	5	79	58	142

INSTAL·LACIÓ D'ALARMES PER A DISSUADIR L'OCUPACIÓ

Entre les tasques de l'EVha destaca la reparació i l'adjudicació d'habi-

tatges públics. En moltes ocasions, les actuacions de valoració i reparació d'aquests immobles no poden completar-se perquè són assaltats o ocupats durant aquests períodes d'adequació, impossibilitant-ne així l'adjudicació.

La instal·lació de portes antiocupa ha resultat ineficaç, per la qual cosa ha sigut necessari posar en marxa nous mecanismes de control, com ara sistemes d'alarma amb connexió amb la central d'alarmes i avís a la Policia. D'octubre a desembre es van instal·lar 52 alarmes.

REGULARITZACIÓ D'OCUPANTS SENSE TÍTOL ANTERIORS A JULIOL DEL 2015

El 2017 es va iniciar un programa excepcional de regularització per a aquelles famílies que abans de juliol del 2015 havien ocupat irregularment un habitatge de la Generalitat, sempre que compliren uns determinats requisits.

Durant aquest any s'ha intensificat el desenvolupament del programa gràcies al nou Servei de Mediació Social i s'ha continuat treballant la regularització d'un total de 364 famílies.

Expedients iniciats 2021	Castelló	València	Alacant	Total
Oferta regularització ocupants sense títol	12	145	207	364

En acabar l'any, s'havien aprovat 137 expedients d'adjudicació: 99 a Alacant, 37 a València i 1 a Castelló.

ACTUACIONS DE NORMALITZACIÓ I RECUPERACIÓ EN HABITATGES CEDITS

En moltes circumstàncies l'EVha ha d'iniciar procediments per a regularitzar la situació dels residents. Les causes principals són les següents:

REGULARITZACIÓ D'OcupANTS PER SUBROGACIÓ

Enguany s'han produït 99 subrogacions del contracte d'arrendament acol·lits en la Llei d'Arrendaments Urbans (LAU), com, per exemple, en cas de defunció del titular del contracte. En aquestes situacions, els sol·licitants de la subrogació han de complir, a més dels requisits exigits per a ser adjudicatari d'habitatge de promoció pública, els que estableix la LAU.

L'EVha analitza les sol·licituds i, en funció del compliment de les condicions, s'aproven o es deneguen. Si són denegades, es recupera l'habitatge per a adjudicar-lo de nou a famílies que sí que complisquen els requisits establits.

Expedients iniciats 2021	Castelló	València	Alacant	Total
Subrogacions	4	51	44	99

RECUPERACIÓ DE TITULARITAT PER NO ÚS, FALTA DE TÍTOL O RENÚNCIA

Hi ha habitatges que o bé han sigut abandonats per les persones adjudicatàries o bé estan ocupats per altres diferents dels titulars del dret. Durant 2021 es van iniciar 143 expedients administratius per a recuperar la titularitat d'aquests habitatges. Així mateix, també es van tramitar 93 renúncies per part dels adjudicataris.

Una vegada recuperat l'habitatge, es poden destinar a noves adjudicacions o estudiar el procés de regularització de la família que l'ocupa, sempre que complisca els criteris.

Expedients iniciats 2021 en vivendes cedides en renda	Castelló	València	Alacant	Total
No ús	3	10	31	44
Falta de títol	7	39	53	99
Renúncies voluntàries	7	61	25	93
Total	17	110	109	238





RECUPERACIÓ DE TITULARITAT PER FALTA DE CONSERVACIÓ DE L'IMMOBLE

A vegades, durant la inspecció dels immobles es troben problemes de conservació dels habitatges amb greus perjudicis a la comunitat o que alteren la convivència veïnal. En aquests casos, s'intenta reconduir la situació. No obstant això, si els adjudicataris no responen adequadament, s'inicia un procediment per a recuperar l'immoble.

Expedients iniciats 2021	Castelló	València	Alacant	Total
Falta de conservació	0	1	2	3
Problema de convivència	0	1	0	1

ESTRATÈGIES D'AVANT DE LA MOROSITAT I MECANISMES DE SUPPORT SOCIAL

CAMPANYES INFORMATIVES I PLANS INDIVIDUALITZATS

Per a reduir la morositat dels residents del parc públic, la Generalitat ofereix alternatives per a adequar les rendes a la situació socioeconòmica de les famílies. L'EVha planifica sessions informatives on s'expliquen els mecanismes existents per a ajustar les rendes a les possibilitats reals de cada unitat familiar. En aquest punt adquireix especial rellevància la col·laboració entre l'Administració autonòmica i local.

Durant el 2021, el nombre de les campanyes informatives es va veure reduït de manera significativa per la limitació d'assistència de persones a les reu-



FOTO:

1. BENIAFIÓ,
GRUP MARÍA CABRILS-CANYAR,
VALÈNCIA.

nions a causa de la COVID-19.

A més d'aquestes reunions, també es programen cites individualitzades per a unitats familiars amb algun incompliment de les obligacions contractuals, a fi de conscienciar en la coresponsabilitat, tractar el seu cas particular i orientar-les en els tràmits que han de realitzar.

BONIFICACIONS

En les reunions s'ha incidit en l'existència de bonificacions. La Conselleria estableix uns lloguers socials als inquilins d'habitatges públics, però aquestes rendes encara poden reduir-se a través d'un sistema de bonificacions que té en compte els ingressos i el nombre de membres de la unitat familiar. En molts casos aquesta bonificació arriba fins al 90% del total de la renda. El 2021 es van sol·licitar 1.028 bonificacions.

Nº Sol·licituts BONIs 2021	Castelló	València	Alacant	Total
Bonificacions de Renda	115	543	370	1.028

AJORNAMENTS DE DEUTE

Als residents amb dificultats econòmiques també se'ls informa sobre la possibilitat de subscriure acords d'ajornament del deute contret per impagament de rendes i/o despeses comunitàries. Després d'estudiar el seu cas concret, es determina una quantitat a abonar que siga assumible a la capacitat de cada família per a fer front a aqueix deute.

ARDES 2021	Castelló	València	Alacant	Total
ARDEs acceptades	95	404	578	1.078
Imports ARDE acceptades	300m€	1.064m€	2.195m€	3.559m€

Aquestes campanyes han permès que més de 1.000 famílies que tenien problemes per a poder pagar el deute contret per l'impagament de l'habitatge hagen pogut subscriure una acta de reconeixement de deute. El nombre de compromisos subscrits durant 2021 ha sigut més del doble que el 2020.

PLA DE LLOGUER ASSEQUIBLE

D'altra banda, el Pla de Lloguer Assequible permet adequar el lloguer dels habitatges propietat de l'EVha a les circumstàncies de cada família. La crisi sanitària i els problemes econòmics que va comportar la pandèmia van fer necessari mantenir el suport econòmic als arrendataris d'aquests immobles i es va prorrogar la vigència del 4t Pla de Lloguer Assequible. Aqueixa pròrroga, durant 2021, va beneficiar 600 inquilins amb un impacte econòmic de 459.000 euros.

En aqueix temps, també es va mantenir una reducció del 15% en les rendes del lloguer en aquelles promocions en què s'aplicava com a mesura complementària. En aquest cas va beneficiar quasi 450 contractes mensuals, amb una bonificació de 185.000 euros.



PROGRAMES D'INTERVENCIÓ INTEGRAL SOSTENIBLE (PINNS)

Els Programes d'Intervenció Integral Sostenible (PINNS) són l'instrument de gestió social per al desenvolupament de les intervencions de millora en el parc públic d'habitatge que es desenvolupen des de les premisses següents:

- Visió integral: El plantejament urbanístic s'aborda conjuntament amb l'econòmic, l'ambiental i el social.
- Model de treball cooperatiu entre l'EVha, la Generalitat, les entitats locals, les entitats socials, les universitats, el Ministeri de Foment i, en alguns casos, la Unió Europea.

Es tracta d'un conjunt d'accions integrades transversalment, que van dirigides especialment a combatre la pobresa urbana: regeneració d'àrees urbanes i barris desfavorits, acabar amb la falta d'habitatge i accions per a la inclusió de la població gitana.

Els PINNS integren una sèrie de mesures i plans a fi de materialitzar la recuperació física i social dels grups, amb voluntat de continuïtat i permanència en el temps. Les seues línies principals són:

- **Coordinació de comunitats veïnals: administració i gestió de despeses de comunitat.** Durant l'any, aquestes tasques s'han reforçat en els 42 grups del parc públic on s'ha posat en marxa el servei de Mediació Social i Administració.

Des de l'entitat també es dona suport al funcionament de les comunitats realitzant requeriments de pagament de les despeses de comunitat a les persones adjudicatàries que no

compleixen les seues obligacions. El 2021 s'han tramitat pagaments per un import de 936.580 euros i s'han realitzat 801 requeriments a les famílies que mantenien deutes amb les comunitats.

- **Coordinació d'obres de manteniment, reparació i millora d'elements comuns.** En els edificis en què la Generalitat disposa d'un percentatge de propietat inferior al 50% dels immobles, l'EVha realitza activitats de mediació amb les comunitats de propietaris per a executar actuacions de reparació i millora d'elements comuns. Durant l'any 2021 se'n van dur a terme 73.

- **Programa de Millora de la Convivència.** Aquest programa inclou: Guia de convivència, servei de Mediació Social i Administració, recuperació de la gestió d'ascensors, gestió del subministrament elèctric en grups vulnerables i programa per a la regularització del subministrament elèctric.



FOTO:

1. MONÒVER,
GRUP LES MODERNISTES
ALACANT.



RECUPERACIÓ DE LA GESTIÓ D'ASCENSORS

La falta de reparació d'ascensors a causa de l'elevada morositat del veïnat provoca múltiples problemes en les comunitats respecte a seguretat i accessibilitat. Des dels serveis de Promoció i Conservació, així com de Gestió de Patrimoni Públic, s'ha elaborat un programa de recuperació del manteniment d'ascensors, prèviament analitzat i aprovat per cada comunitat.

En finalitzar el 2021 l'EVha gestiona un total de 79 ascensors de grups d'habitatge públic i al llarg de l'any es van tramitar 61 reparacions, amb una inversió de 117.685 euros.

REGULARITZACIÓ DEL SUBMINISTRAMENT ELÈCTRIC

Un altre dels greus problemes del parc públic són les connexions il·legals a les xarxes de subministraments, que creen un risc per a la seguretat de les persones que fan aquestes actuacions, per als residents i per les mateixes instal·lacions i immobles. La crisi econòmica dels últims anys ha multiplicat el nombre de connexions.

Per a buscar una solució consensuada i oferir possibilitats reals per a regularitzar aquesta situació, s'ha implementat un protocol de col·laboració amb i·DE Redes Eléctricas Inteligentes, SAU, que permet facilitar la legalització del subministrament de moltes famílies.

Aquest protocol s'inicia facilitant informació individualitzada als veïns sobre la possibilitat d'adherir-se al programa, cosa que els permet regularitzar els subministraments i minimitzar la sanció per l'enganxament, que poden abonar d'una manera assequible.

Durant 2021 van continuar els treballs de regularització del subministrament elèctric en comunitats de veïns del parc públic, centrant-se en el barri dels Palmerars d'Elx. La primera fase va finalitzar al juliol amb èxit, i va suposar la regularització de deu habitatges de diversos portals del carrer de la Morera. A partir de setembre va començar la segona fase que comprèn els patis del carrer del Llimoner 12, 14, 16, 18, 22 i 24, i que sumen 90 immobles a regularitzar. En aquesta ocasió, 14 habitatges es van acollir a les facilitats oferides.



FOTO:
1. ALMORADÍ,
GRUP ASUNCIÓN CRUAÑES,
ALACANT.



PROGRAMES DE MILLORA DE LA CONVIVÈNCIA

Aquest pla de millora de la convivència mereix un apartat especial que mostre l'àmplia tasca que es desenvolupa des de l'EVha per a millorar els espais comuns i la convivència veïnal, insistint molt en la idea de la coresponsabilitat. Gràcies a la posada en marxa del servei de Mediació Social i Administració s'ha avançat molt en aquest sentit. Però l'entitat disposa d'altres ferramentes per a avançar en el seu objectiu d'aconseguir una convivència saludable, pacífica i harmònica.

Una d'aquestes és el **Reglament de Normes de Règim Interior** que ha de regir les comunitats veïnals. Durant 2021 s'ha continuat amb la tasca iniciada el 2017 de dotar les comunitats veïnals d'aquest reglament previst en l'article sext de la Llei 49/1960, de propietat horitzontal, que ha de ser aprovat per la junta de veïns, adaptant el model a les peculiaritats de cada comunitat. El seu objectiu és regular adequadament els detalls de convivència i l'ús adequat dels serveis i elements comuns de l'edifici.

No obstant això, aquest reglament intern no és suficient perquè cada un dels veïns i veïnes conega les normes i les assumisca com a necessàries i obligatòries. Per açò s'han dissenyat dos tipus d'actuacions complementàries:

- **Guia de Convivència:** Aquesta publicació busca facilitar la comprensió dels veïns i veïnes del grup de les normes bàsiques de convivència. Està escrita en un llenguatge accessible

i directe, utilitzant un grafisme clar i esquemàtic. Aquesta guia és el fruit del treball col·laboratiu realitzat en La Taula, un grup d'entitats socials que treballen en el grup d'habitatge públic Sant Llorenç de Castelló de la Plana.

- S'ha reforçat la funció educativa d'espais comuns en cada comunitat, com a punt de partida per a futures accions de conscienciació veïnal, que també queda reforçada amb la **firma del compromís social dels residents**.

PROMOCIÓ D'HABITATGES PROTEGITS

LA TORRE

Una de les grans fites de l'any ha sigut la reactivació de la promoció d'habitatges protegits a La Torre de València. Durant 2021 es van fer els passos necessaris perquè en el primer trimestre de 2022 es pogueren licitar les obres de finalització d'aquest edifici de 184 habitatges protegits que es destinaran a lloguer, amb una inversió aproximada de 23,4 milions d'euros.

Una promoció d'habitatges desenvolupada inicialment per l'Institut Valencià d'Habitatge (IVVSA), hui l'EVha, les obres de la qual van ser paralitzades en 2011 quan només s'havia executat un 36% de l'edificació. La previsió era iniciar les obres durant el 2021, però es va haver de posposar atès el requeriment de l'Ajuntament de València de modificar substancialment el projecte original, per tal d'adequar-lo a la normativa vigent. Finalment, el novembre del 2021, el Consistori va concedir a l'EVha la pròrroga de llicència d'obra i es van licitar les obres el març de l'any següent.

Un treball desenvolupat que va establir les bases del projecte La Torre, un procés d'urbanització que es realitza de cara al barri, atenent les necessitats dels veïns, arreplegades en el procés de participació que l'EVha ha desenvolupat al barri. Amb el títol "Habita La Torre" es va organitzar un cicle de tallers, amb l'objectiu d'incorporar aportacions de la ciutadania per a definir accions i estratègies de futur i impulsar la rehabilitació integral d'aquest poble de València. En resum, un espai de diàleg per a detectar problemes, recopilar necessitats i prioritzar actuacions.

La Generalitat reinicia aquest projecte per bastir un barri basat en el comerç local i en la provisió de serveis bàsics i equipaments en la mateixa àrea –com per exemple un transport públic de qualitat, zones esportives, centres educatius, etc. Es tracta d'una aposta clara per un urbanisme integrador, respectuós amb el medi ambient i conscient del paper protagonista que adquireixen els nous desenvolupa-

ments metropolitans davant de la necessitat d'una resposta urgent de les nostres ciutats als reptes que planteja el canvi climàtic.



FOTOS

(DE DALT A BAIX):

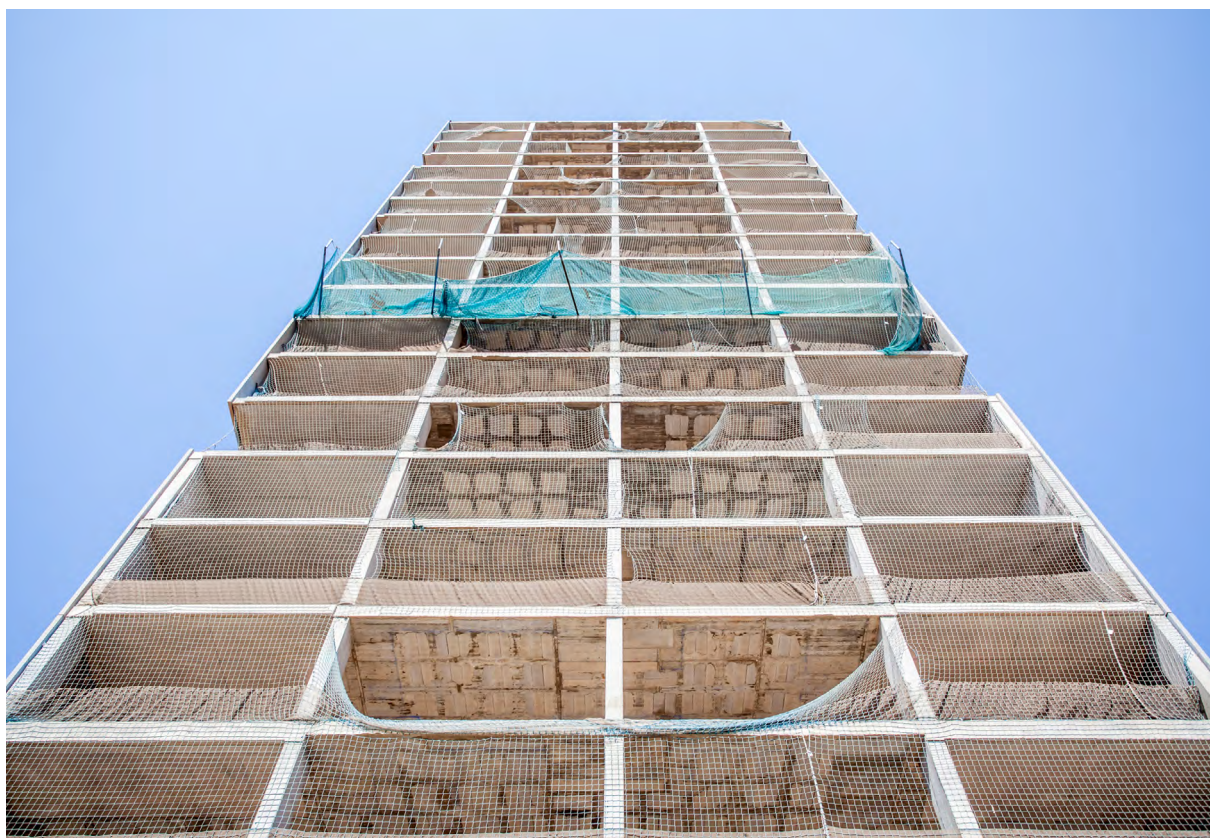
1. INFOGRAFIA

D'OBRA FINAL DE LA TORRE,
COLOMER DUMONT MCBAD SL

PROFESIONAL

2. ESTAT PREVI

AL REINICI DE LES OBRES





ALTRES PROMOCIONS EN MARXA

La reactivació d'aquestes obres s'emmarca en l'impuls que la Generalitat està donant a la promoció pública per a crear habitatge de lloguer assequible. A més de La Torre, des de l'EVha també s'han reprès unes altres actuacions que durant anys havien estat paralitzades.

Durant aquest any també s'ha treballat en la redacció de projectes per acabar les obres paralitzades del carrer de Santa Cruz de Tenerife de Castelló de la Plana i del carrer del Pintor Fillol, 11, de València.

És el cas de l'edifici de nou habitatges del carrer de Murillo, 38, de València, les obres del qual van finalitzar el 2021. L'antic IVVSA va edificar aquest bloc, però durant el procés de tramitació final, a l'estiu del 2012, l'immoble va patir una sèrie d'assalts que van provocar danys de consideració. El 2019 es van reprendre els treballs d'adequació.

També van licitar-se les obres per finalitzar un edifici de huit habitatges a la plaça de l'Arbre, 2, de València, treballs que es van paraitzar, primer el 2011 i després el 2017. El 2021 es va tornar a licitar amb un projecte modificat de finalització.



FOTOS

(DE DALT A BAIX):

1. PLAÇA DE L'ARBRE,
VALÈNCIA.

2. CARRER SANTA CRUZ
DE TENERIFE,
CASTELLÓ DE LA PLANA.

HABITAR LA ESPUMA

"Como sistemas de vecindades asimétricas entre invernaderos de intimidad y mundos propios de tamaño mediano, las espumas son medios transparentes, medio opacos. (...) La espuma constituye un interior paradójico, en la que la mayor parte de los hogares-burbuja circundantes son, a la vez, desde mi emplazamiento, vecinas e inaccesibles, y están, a la vez, unidas y apartadas."

Peter Sloterdijk: Esferas III. Espumas.



FOTO:

1.PROPOSTA GUANYADORA
DEL CONCURS DE BENISAUDET,
ALACANT.
DURÁN MORENO ARQUITECTOS SLP

CONCURS D'AVANTPROJECTES

Una de les iniciatives més noves per a incrementar el parc públic d'habitatge de la Generalitat ha estat el concurs d'avantprojectes impulsat des de l'EVha i la Direcció General d'Habitatge i Regeneració Urbana. L'objectiu és construir noves promocions d'habitatge públic destinades a lloguer en parcel·les de l'entitat en diversos municipis valencians.

Unes construccions que han d'incorporar models habitacionals adequats a les noves demandes socials i ambientals. En aquesta línia, s'ha fet una gran aposta perquè siguen construccions amb models inclusius que tinguén en compte l'equitat habitacional i de gènere; que siguen segures, resilient i innovadores, i amb propostes que incorporen mesures sostenibles i de millora de l'eficiència energètica.

Durant el 2021 es van convocar els dos primers concursos d'avantprojectes amb participació d'un jurat per a l'encàrrec de la redacció de projectes i direcció d'obres.

El primer va ser una promoció de 74 habitatges en el sector Benisaudet, a Alacant, i el segon a la zona Santa Anna de Gandia, amb 70 habitatges.

De la mateixa manera, aqueix any es va treballar en la futura licitació dels concursos per a construir uns 55 habitatges en el sector Benisaet de Torrent i 70 més en el barri dels Palmerars d'Elx.

CONSERVACIÓ I MANTENIMENT DEL PARC PÚBLIC

Garantir un adequat manteniment i conservació del parc públic d'habitatges és una de les principals línies de treball de l'EVha. Açò, el 2021 es va traduir en la **reparació de 485 habitatges** (270 a València, 30 a Alacant i 72 a Castelló) i una **inversió de 8,45 milions d'euros**. Cal destacar que, d'aquests habitatges, 29 es van destinar a víctimes de violència de gènere. A més, es van atendre vora 8.000 actuacions de reparacions, tant en habitatges com en elements comuns dels edificis.

Amb la finalitat de millorar les condicions dels diferents grups, des de l'EVha s'analitzen i proposen a la Vicepresidència Segona i Conselleria d'Habitatge i Arquitectura Bioclimàtica actuacions extraordinàries que, en els últims anys, estan adquirint especial rellevància. Es tracta de:

- ▶ Àrees de Rehabilitació i Regeneració Urbanes (ARRU).

- ▶ Plans d'Intervenció Integral Sostenible (PINNS).

- ▶ Actuacions concretes per a millorar el compliment normatiu, l'accessibilitat i l'eficiència energètica dels grups.

- ▶ Demolició de grups buits amb alt deteriorament constructiu.

ÀREES DE REHABILITACIÓ I REGENERACIÓ URBANA (ARRU)

A través de les Àrees de Rehabilitació i Regeneració Urbana (ARRU) la Generalitat pretén afavorir la recuperació urbana i residencial dels grups d'habitatge públic amb actuacions dirigides a millorar les condicions de conservació i manteniment dels edificis, instal·laci-

ons generals i millorar l'accessibilitat i l'eficiència energètica.

Amb aquest fi, l'octubre del 2015 la Generalitat, el Ministeri de Foment i els corresponents ajuntaments van firmar convenis de col·laboració per al desenvolupament d'aquests programes, inclosos en el Pla Estatal d'Habitatge. La situació de les obres el 31 de desembre de 2021 és la següent:

FINALITZADES:

- ▶ Grup Barri del Carme d'Alacant. 803 habitatges. 3.884.000 euros.

EN EXECUCIÓ:

- ▶ Grup Baix Vies de Sagunt. 135 habitatges. 707.200 euros.

- ▶ Grup Miguel Hernández d'Alacant (1a fase rehabilitació integral dels edificis de la plaça de Yolanda Escrich, 5 i 6). 2.838.000 euros.



PLANS D'INTERVENCIÓ INTEGRAL SOSTENIBLE (PINNS)

L'EVha també desenvolupa Plans d'Intervenció Integral Sostenible (PIIN) en els grups d'habitatge públic que inclouen obres de millora d'elements comuns i d'eficiència energètica, i que compten amb finançament exclusiu de la Generalitat. Unes intervencions que es complementen amb mesures d'atenció social i normalització d'ocupació dels habitatges.

Situació de les obres el 2021:

FINALITZADES

- Grup Almoradí.
50 habitatges. 647.350 euros.

- Grup Monòver.
56 habitatges. 369.050 euros.

- Grup Pablo Iglesias de Santa Pola.
119 habitatges. 665.500 euros.

- Grup Francisco Tomás y Valiente de Borriana. 139 habitatges. 508.200 euros.

- Grup Reis Catòlics d'Alfàfar.
96 habitatges. 701.800 euros.

- Grup Benaguasil.
79 habitatges. 350.900 euros.

- Grup Massamagrell.
44 habitatges. 375.100 euros.

- Grup Alberic.
120 habitatges. 544.500 euros.

- Grup Benifaió.
35 habitatges. 266.200 euros.

- Grup Picassent.
131 habitatges. 471.900 euros.

- Grup Riba-roja de Túria.
104 habitatges. 520.300 euros.

OBRES EN EXECUCIÓ:

- Grup Jesús Obrer de la Vall d'Uixó.
16 habitatges. 121.000 euros.

- Grup La Moleta II de la Vall d'Uixó.
57 habitatges. 193.600 euros.

PROJECTES LICITATS/ADJUDICATS EL 2021

- Grup Baladre II de Sagunt.
122 habitatges. 2.700.000 euros.

- Grup Plaça la Ribera d'Alzira.
52 habitatges. 3.000.000 euros.

- Grup Miguel Hernández d'Alacant. Fase 2. 40 habitatges. Plaça de Yolanda Escrich Formiés, núms. 2, 3, 4, 7 i 8. 5.800.000 euros.



NOUS PROJECTES EN ANÀLISIS PER A LICITACIÓ PREVISTA DURANT 2022

- ▶ Grup Sororitat de Torrent.
110 habitatges. 4.025.000 euros.
- ▶ Grup Monòver.
71 habitatges. 5.460.000 euros.
- ▶ Grup Plaça de la lessa del barri de
la Coma de Paterna.
32 habitatges. 4.400.000 euros.
- ▶ Grup Dones Esportistes de
Monforte del Cid.
40 habitatges. 2.200.000 euros.
- ▶ Grup Dones de l'Horta de Paiporta.
94 habitatges. 3.800.000 euros.
- ▶ Grup Casetes de Paper de València.
29 habitatges. 1.670.000 euros.

DEMOLICIÓ DE GRUPS I EDIFICIS AMB ALT DETERIORAMENT CONSTRUCTIU

El mal estat de determinats edificis d'habitatges públics, sense condicions per a ser habitats i amb perill per deteriorament constructiu i social, obliga a la seua demolició.

El valor de les reparacions necessàries per dotar-los d'estabilitat, seguretat, estanquitat i consolidació estructural supera el límit del deure normal de conservació, per la qual cosa es troben en situació legal de ruïna.

Després d'un treball de col·laboració previ entre l'EVha i els ajuntaments corresponents, el 2021 s'han dut a terme dues demolicions:

- ▶ Enderrocament de 38 habitatges del grup José Ortiz d'Almassora.
- ▶ Enderrocament de 32 habitatges del carrer del Llimoner, 21 i 23, del barri dels Palmerars d'Elx.



1. FOTO

(PÀGINA ANTERIOR):
GRUP SANT LLORENÇ,
CASTELLÓ DE LA PLANA.



FOTO:

1. PATERNA,
GRUP LA COMA,
VALÈNCIA.

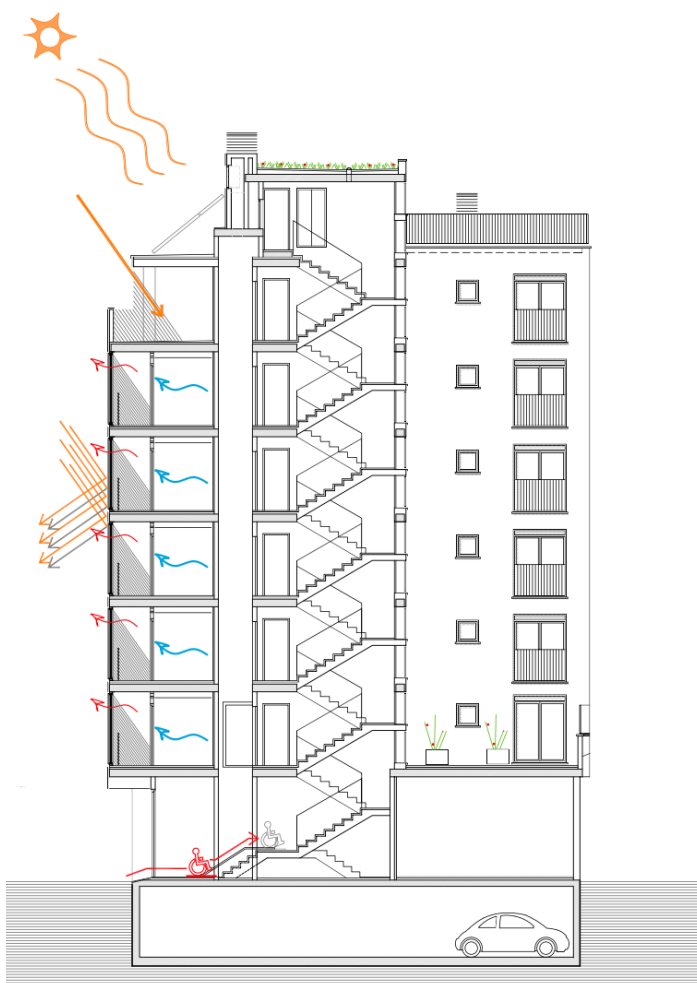




FOTOS

(DE DALT A BAIX) :

1. GRUP MERCEDES HERNÁNDEZ
D'ALFAR ABANS DEL ARRU.
2. GRUP MERCEDES HERNÁNDEZ
D'ALFAR DESPRÉS DEL ARRU.



PLÀNOLS:

1. PLÀNOLS: PROJECTE DE
REHABILITACIÓ SOSTENIBLE DE
L'EDIFICI D'HABITATGES
AL CARRER SANTA CRUZ
DE TENERIFE A CASTELLÓ.

ARG ARQUITECTES:
JOSÉ ZAPATER COLOMER

PROJECTES EUROPEUS D'EFICIÈNCIA ENERGÈTICA

La millora de l'eficiència energètica és una de les màximes principals en les noves construccions promogudes per l'EVha. Dins d'aquesta línia d'actuació, el 2018 l'entitat va començar a participar en dos projectes europeus: HAPPEN i TripleA-reno.

Emmarcats en el programa Horizon 2020, aquests programes desenvolupen la implantació de l'eficiència energètica en edificis residencials. Una tasca que s'ha desenvolupat en col·laboració amb la Direcció General d'Innovació Ecològica en la Construcció i l'Institut Valencià de l'Edificació (IVE).

Inicialment, els projectes tenien una duració de tres anys, per la qual cosa havien de concloure el desembre de 2021. No obstant això, la irrupció de la COVID-19 va provocar un retard en els projectes i el termini es va ampliar sis mesos.

PROJECTE HAPPEN

HAPPEN és un projecte que pretén, a través de l'aplicació d'una perspectiva tecnològica i una política financera sostenible, estimular el mercat d'habitatges rehabilitats en el vessant mediterrani per arribar a aconseguir un consum energètic quasi nul. Hi participen 13 socis europeus i, al llarg del 2021, es van celebrar tres trobades -en línia a causa de la pandèmia- i el desembre passat es van presentar les conclusions.

Els projectes pilot de més envergadura de HAPPEN s'han desenvolupat a Castelló de la Plana, Milà i Marsella. En el cas valencià, les investigacions se centren en la rehabilitació d'un edifici del carrer de Santa Cruz de Tenerife de Castelló, que implicaran una posada en pràctica i una fita en la rehabilitació d'edificis d'habitatge. Aplicant mesures, consi-

deracions constructives i de disseny establides es pretén aconseguir una reducció del consum energètic de fins a un 60%.

També dins del projecte HAPPEN, el 2021 es va celebrar l'últim i dècim Living Lab o sessió de participació amb associacions en el grup d'habitatge públic de Sant Llorenç, de Castelló de la Plana, que tan obert s'ha mostrat sempre a conèixer de prop els avantatges de l'eficiència energètica i la seua aplicació als habitatges.

També cal destacar la publicació d'articles de diversos socis a la revista científica Applied Sciences, amb l'epígraf "Special Issue: Retrofitting Buildings and Energy Efficiency", que va veure la llum l'últim trimestre de l'any. L'EVha va participar, de la mà de l'IVE i la Universitat de Sevilla, amb l'article "Potential of energy savings in the public housing stock of Comunitat Valenciana Region by applying the MedZEB cost-optimal methodology".

Un estudi de la possibilitat de replicabilitat de la metodologia HAPPEN proposada en el projecte pilot del carrer de Santa Cruz de Tenerife de Castelló en altres promocions del parc públic d'habitatges de la Comunitat Valenciana.

PROJECTE TRIPLEA-RENO

La participació de l'EVha en el projecte TripleA-reno ha suposat la presa de consciència de com, amb xicotetes reformes puntuals, es pot augmentar el confort i l'habitabilitat de les cases. Un projecte que s'entronca amb les contínues intervencions de manteniment que l'EVha desenvolupa en el seu parc públic i que, a més, té sempre present la millora de l'eficiència energètica.

Venècia va acollir la huitena i última trobada d'aquest projecte, amb la presència 16 socis procedents de

França, Itàlia, Eslovènia, Hongria, Bèlgica, Països Baixos, Alemanya, Portugal i Espanya. El pavelló d'Itàlia en la Biennale Architettura di Venezia 2021 va ser el lloc triat per a presentar les conclusions de l'EVha, aportant la promoció d'habitatges públics Asunción Cruaños d'Almoradí, que ha servit com a camp de treball per a la presa de dades de confort en habitatges d'aquesta latitud.

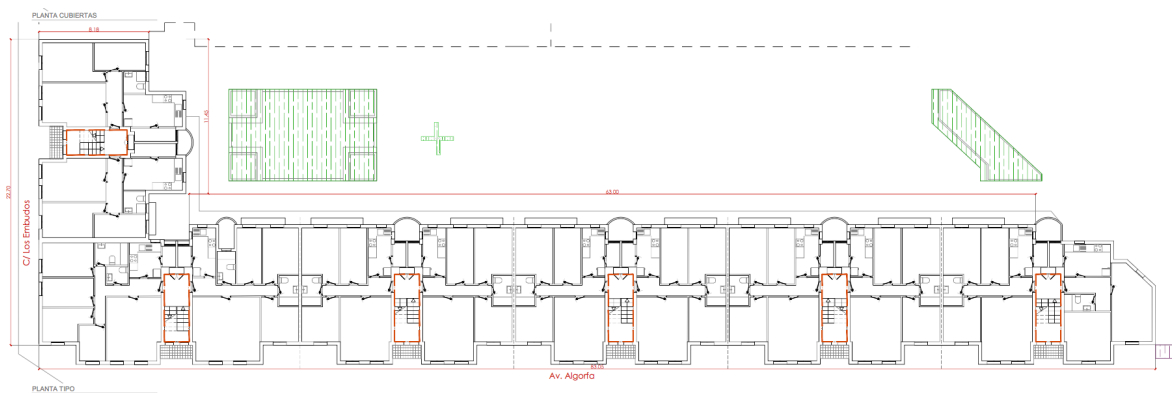
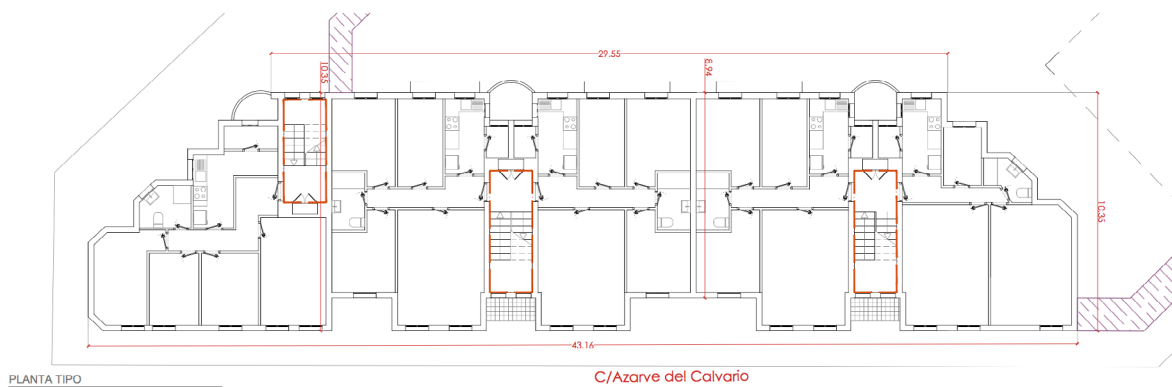
Aquest grup d'habitatges ha estat objecte d'un ambiciós pla d'intervenció que ha regenerat els elements comuns (façanes, cobertes, vestíbuls i escales), aplicant directament les pautes d'obtenció de comentaris de satisfacció dels usuaris en els termes que planteja TripleA-reno, després de les observacions i suggeriments dels qui les han viscut directament.

Entre les principals activitats desenvolupades destaca la divulgació de la importància de l'eficiència energètica a través del Joc TripleA-reno o la celebració de diversos tallers.



PLÀNOLS:

1. PROJECTE DE REHABILITACIÓ
DEL GRUP D'HABITATGES ASUNCIÓN
CRUAÑOS A ALMORADÍ, ALACANT.
BB ARQUITECTES:
JESÚS BELMONTE-DANIEL BOTELLA





PARC LOGÍSTIC DE VALÈNCIA - PLV

Gestionem el sòl industrial del PLV per a la millora i la modernització del sector del transport, contribuint a la implantació de diverses empreses en cerca d'un equilibri social i econòmic del sector.

El PLV està emplaçat en els termes de Riba-vermella del Túria i Loriguilla, pròxim a l'aeroport i al costat de l'enllaç de la A-3 i A-7.



FOTOS

(DE DALT A BAIX):

1. INTERIOR D'UNA

DE LES NAUS DEL PLV

2. EXTERIOR D'UNA

DE LES EMPRESSES DEL PLV.

La seva situació estratègica, la seva qualitat urbanística i la gestió professional de l'Entitat de Conservació del parc, ha convertit aquest singular enclavament empresarial en una zona privilegiada i de referència per al sector logístic i del transport.

Compta amb una superfície de més de 700.000 m², dels quals, 450.000 m² estan destinats a la logística, i 250.000 m² al magatzematge i reparació de contenidors buits. D'aquests 700.000 m² **EVHA gestiona directament 370.000 m² (el 53%)**, havent adjudicat altres 300.000 m² a diversos operadors logístics.

La gestió professional del PLV es realitza a través de l'Entitat Urbanística de Conservació (EUC-PLV), i sota el control públic de la Generalitat Valenciana, a través de l'EVha. En 2018 es va aprovar la llei de gestió, modernització i promoció d'àrees industrials de la Comunitat Valenciana, aquesta llei regula la creació de les Entitats de Gestió i Moder-

nització (EGM). L'objectiu és crear un instrument que aconsegueixi que els titulars de sòl en àrees industrials col·laborin amb les administracions públiques en la conservació, manteniment, ampliació i millora de les infraestructures, dotacions i serveis en aquestes àrees, sense menyscar de les responsabilitats i competències de les entitats locals en el finançament dels serveis.

En Assemblea de la EUC-PLV de febrer de 2019 va ser aprovat per unanimitat la iniciació dels tràmits necessaris per a constituir-se en EGM-PLV. En l'actualitat s'ha avançat en la tramitació.

L'objectiu de l'EVha sobre aquests actius és contribuir des de la seva gestió a la consolidació d'un nou model social, proposant i planificant la seva explotació amb vocació pública.



**GENERALITAT
VALENCIANA**

Vicepresidència Segona
i Conselleria d'Habitatge
i Arquitectura Bioclimàtica

EVha

ENTITAT
VALENCIANA
D'HABITATGE I SÒL

COORDINACIÓ GRÀFICA

Maria Flores

REDACCIÓ

Ana Belenguer

FOTOGRAFIA

FOTOGRAFIES EXTERIORS

Carles Prats
Jorge López
Joan Roig

DISSENY

MAQUETACIÓ

Helena Olcina Amigo
Helga Ambak

IL·LUSTRACIÓ

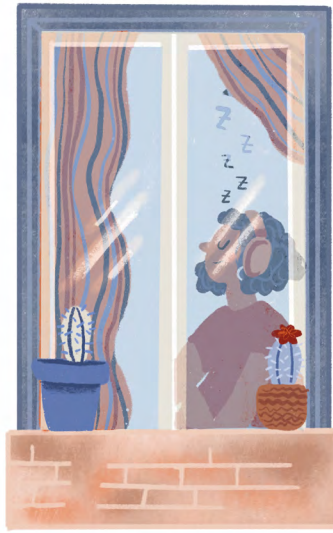
Helga Ambak



ENTITAT
VALENCIANA
D'HABITATGE I SÒL

MEMORIA ANUAL DE ACTIVIDADES 2021





ÍNDICE

68

PRESENTACIÓN PRESIDENTE
DEL CONSEJO DE
DIRECCIÓN DE LA EVha

70

PRESENTACIÓN DIRECTOR
GENERAL DE LA EVha

72

CONSEJO DE DIRECCIÓN
DE LA EVha

74

INTRODUCCIÓN

77

ENFOQUE DE GÉNERO

82

SERVICIO DE MEDIACIÓN
Y ADMINISTRACIÓN DE
COMUNIDADES VECINALES

86

GESTIÓN DE VIVIENDAS
DEL PARQUE PÚBLICO

103

PROGRAMAS DE MEJORA
DE LA CONVIVENCIA

104

PROMOCIÓN DE VIVIENDAS
PROTEGIDAS. LA TORRE Y
OTRAS PROMOCIONES EN
MARCHA

109

CONCURSO DE
ANTEPROYECTOS

110

CONSERVACIÓN Y
MANTENIMIENTO DEL
PARQUE PÚBLICO

110

ÁREAS DE
REHABILITACIÓN Y
REGENERACIÓN URBANA
(ARRU)

111

PLANES DE INTERVENCIÓN
INTEGRAL SOSTENIBLE
(PINNS)

117

PROYECTOS EUROPEOS DE
EFICIENCIA ENERGÉTICA

121

PARQUE LOGÍSTICO
DE VALENCIA

PRESENTACIÓN

VICEPRESIDENTE SEGUNDO Y CONSELLER
DE VIVIENDA Y ARQUITECTURA BIOCLIMÁTICA

HÉCTOR ILLUECA BALLESTER



El año 2020 será recordado como el momento en el que la Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl (EVha) volvió a coger velocidad de crucero después de mucho tiempo, prácticamente diez años, arrastrando las consecuencias de una crisis, una gestión y, para acabarlo de rematar, una situación de pandemia que lastraron su actividad.

Tenemos que felicitarnos de ver como la EVha ha recuperado su papel central en el impulso definitivo a las políticas de acceso a una vivienda digna en la Comunitat Valenciana. Ya no hay posibilidad de dar un paso atrás. Más bien a la inversa. La disponibilidad de fondos europeos combinados con la futura ley de vivienda y el desarrollo de las normativas que la Generalitat está impulsando serán palancas que consolidarán el cumplimiento del derecho a una vivienda adecuada que tenemos todos y todas como ciudadanos.

No es un objetivo sencillo: pasa por seguir sumando activos en nuestro parque público, facilitar la movilización de viviendas vacías, dinamizar el acceso a los alquileres y mejorar los entornos urbanos y la convivencia en nuestros grupos. No, no es fácil. La labor reclama dedicación y constancia, pero saber que tenemos herramientas para hacerla realidad, como el conjunto de hombres y mujeres que conforman la EVha, nos hace ser optimistas.

2021 ha sido un año en el que se ha hecho un gran esfuerzo para continuar ampliando el parque de titularidad pública y mejorar sus condiciones de habitabilidad. La EVha ha sacado adelante importantes proyectos de actuaciones de regeneración y rehabilitación urbanas, así como planes de intervención integral, y lo ha hecho de manera equilibrada en el conjunto de nuestro territorio.

Desde la Generalitat ha habido un decidido compromiso con la entidad que se refleja en la ampliación de la financiación y procurando que el trabajo de todas las personas que forman parte de esta empresa sea mejor y más productivo.

2021 ha visto, gracias al impulso que se les ha dado desde esta entidad, la reactivación de importantes obras que llevaban años y años sin ejecutarse. La rehabilitación del barrio de Miguel Hernández en Alicante o la reanudación de la tramitación para la construcción del edificio con 184 viviendas para alquiler social en la Torre de València serían ejemplos destacados, pero otros, de tamaño más reducido, que son muchos y están recogidos en esta memoria, tienen la misma importancia.

La ampliación del parque público, así como la diversificación de las vías para mejorar la gestión por parte de la Generalitat, ha sido una realidad durante el pasado ejercicio. Gracias también al trabajo que se ha hecho desde la EVha, estamos en proceso de revertir la constante pérdida que, desde hace años, ha experimentado el parque público de la Generalitat. No nos podemos conformar, el objetivo es acercarnos a los niveles de vivienda pública de los países europeos que desarrollan las mejores políticas que garantizan el derecho a un hogar para el conjunto de la ciudadanía.

En este sentido, la reciente toma de control público de todas las viviendas de la Sociedad de Gestión de Activos Provenientes de la Reestructuración Bancaria (SAREB) abre una ventana de oportunidad para la que la EVha debería convertirse en un instrumento clave.

No olvido otra iniciativa que desde la entidad se ha puesto en marcha durante 2021, y que es un buen ejemplo de que cuando hablamos de derechos ciudadanos no solo hacemos una aproximación cuantitativa sino que también nos preocupa a nivel cualitativo. Me refiero al Plan de Mediación Social, una experiencia inédita por su ambición y amplitud.

Nuestras políticas están comprometidas con la consecución de un techo digno para todos y todas, pero no nos conformamos con ello. El Plan de Mediación que se ha puesto en marcha, y que abarcará hasta un total de 42 grupos de viviendas en 22 poblaciones diferentes, permitirá hacer un seguimiento de las condiciones de vida en nuestro parque público y dinamizará la intermediación social para mejorar la calidad de vida de todas las personas residentes.

Hemos afrontado un 2022 con muchos retos. Cada paso que damos nos obliga a ser más exigentes con el trabajo del día siguiente. No podemos retroceder ni en derechos ni en servicios. Es lo que se nos reclama desde la calle y el sentido de nuestra responsabilidad. La situación económica, social y climática no invita al optimismo, pero sí que refuerza nuestra convicción de que, visto el trabajo hecho hasta ahora, vamos por buen camino, por complicado y duro que este sea.

Sabemos que podemos contar con la EVha porque toda la labor realizada es prueba de su utilidad. Nos corresponde perfeccionar estructuras y mecanismos, estrategias y dinámicas de trabajo. No será sencillo, pero resultará apasionante. El objetivo lo vale. Tenemos en nuestras manos hacer realidad el acceso universal a viviendas dignas y adecuadas, y año tras año debemos acercarnos a su consecución.

PRESENTACIÓN

DIRECTOR GENERAL DE LA EVha

RAFAEL MONTERO GOSÁLBEZ



La tarea de la EVha no es pequeña.

Las políticas de vivienda de la Generalitat, teñidas con la colateralidad de la compleja gestión de los fondos europeos, tienen hoy fundamentalmente cinco bases: las ayudas directas a los arrendatarios para el pago de las rentas, las ayudas a la rehabilitación de viviendas, edificios y barrios, la colaboración público-privada, la creación de oficinas de cercanía que fomenten la rehabilitación del parque privado y la gestión de la propia EVha.

En este marco, nuestra entidad tiene encomendada la gestión del patrimonio de vivienda de la Generalitat Valenciana, con los objetivos expresos de su dignificación, mantenimiento y ampliación.

Los dos primeros requieren constancia, disciplina y organización. En este enfoque se encuadran nuestras políticas de mantenimiento y rehabilitación del parque, que requieren de una cuidadosa planificación.

También se encuadra en la dignificación del parque el lanzamiento en 2021 de un novedoso enfoque en su gestión, en la línea de las mejores prácticas comparadas y cuyo proyecto piloto ha supuesto el reconocimiento a nivel nacional de nuestro enfoque: el Plan de Mediación Social, que tiene a las personas en el centro de la gestión.

El tercer gran objetivo, la ampliación del parque público, entendido en términos de las políticas públicas de vivienda de nuestro entorno, es un reto hercúleo cuyo cumplimiento sólo puede evaluarse a largo plazo:

Ampliar el parque público destinado al arrendamiento para alcanzar los estándares europeos de vivienda asequible supone multiplicarlo por 10.

Con la vista puesta en ese objetivo, el año 2021 ha supuesto el inicio de numerosas iniciativas:

En primer lugar, se ha empezado a ejercer el derecho de tanteo y retracto para revertir de forma efectiva la pérdida de patrimonio público. Cabe recordar que desde la década de 1950 hasta la de 2010 las políticas públicas de vivienda, nacionales y autonómicas, estuvieron centradas en la subvención y financiación de la vivienda en venta.

En segundo lugar, se ha llegado a acuerdos de cesión o adquisición de parque de viviendas de diversas entidades financieras.

En tercer lugar, se han diseñado procesos de partenariado público-privado que están a punto de ver la luz en el momento de escribir estas líneas.

En cuarto lugar, se ha puesto la semilla del reinicio de la promoción propia de vivienda por la entidad, planificando la finalización de las obras de La Torre, ya adjudicadas en el momento de esta redacción, e iniciando diversos concursos de arquitectura, fórmula para atraer el talento y garantizar la calidad y la innovación en nuestros proyectos.

Para finalizar con estos ejemplos, se ha trabajado en la agilización de los procesos de gestión. El personal de la entidad está comprometido no solo con los objetivos, sino también con un espíritu de mejora continua que nos permite avanzar día a día, desde su gran experiencia y teniendo la suerte de contar con numerosos profesionales de reconocido prestigio en nuestro equipo.

En 2022, del que ya llevamos andado un trecho, esos procesos iniciados en años anteriores se acelerarán y replicarán: por un lado, extenderemos el servicio de mediación y simplificaremos la gestión y mantenimiento del parque, y por el otro, con fondos europeos, ampliaremos las actuaciones de regeneración y rehabilitación, iniciaremos obras de promoción propia y pondremos suelo y subvenciones a disposición de entidades profesionales de la promoción inmobiliaria, con el objetivo de poner en marcha la construcción de más de 1.600 nuevas viviendas en alquiler a corto plazo.

CONSEJO

DE DIRECCIÓN DE LA EVha

La composición del Consejo de Dirección a 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

PRESIDENTE

D. HÉCTOR ILLUECA BALLESTER

HBLE. SR. VICEPRESIDENTE SEGUNDO Y
CONSELLER DE VIVIENDA Y ARQUITECTURA
BIOCLIMÁTICA

VICEPRESIDENTE

D. ALEJANDRO AGUILAR PARRILLA

ILMO. SR. SECRETARIO AUTONÓMICO DE
VIVIENDA Y FUNCIÓN SOCIAL

SECRETARIA

Dª. BLANCA JIMÉNEZ GARRIDO

ILMA. SRA. SUBSECRETARIA DE
LA CONSELLERÍA DE VIVIENDA Y
ARQUITECTURA BIOCLIMÁTICA

VOCAL

Dª. ELENA AZCÁRRAGA MONZONÍS

ILMA. SRA. DIRECTORA GENERAL DE
VIVIENDA Y REGENERACIÓN URBANA

VOCAL

Dª. PURA PERIS GARCÍA

ILMA. SRA. DIRECTORA GENERAL DE
EMERGENCIA HABITACIONAL, FUNCIÓN
SOCIAL DE LA VIVIENDA Y OBSERVATORIO
DEL HÁBITAT Y SEGREGACIÓN URBANA

VOCAL

Dª. ROSER OBRER MARCO

ILMA. SRA. DIRECTORA GENERAL
DE OBRAS PÚBLICAS, TRANSPORTE Y
MOVILIDAD SOSTENIBLE

VOCAL

Dª. ISABEL CASTELLÓ GARCÍA

ILMA. SRA. DIRECTORA GENERAL DEL
SECTOR PÚBLICO Y PATRIMONIO

VOCAL

D. FRANCESC GAMERO LLUNA

ILMO. SR. SECRETARIO
AUTONÓMICO DE HACIENDA

VOCAL

Dª. ROSA PARDO MARÍN

ILMA. SRA. DIRECTORA GENERAL
DE POLÍTICA TERRITORIAL Y PAISAJE

VOCAL

D. VICENTE GARCÍA NEBOT

ILMO. SR. DIRECTOR GENERAL DE
URBANISMO

VOCAL

Dª. IRENE GAVIDIA MIR

ILMA. SRA. SECRETARIA AUTONÓMICA DE
ATENCIÓN PRIMARIA Y SERVICIOS SOCIALES

A las reuniones del Consejo de Dirección asisten, con voz pero sin voto, la persona titular de la Dirección General de la entidad y una representante de la Abogacía de la Generalitat en tareas de asesoramiento.

Asimismo, el/la presidente/a del Consejo de Dirección podrá invitar al auditor interno de la entidad y a cualquier persona que tenga relación con los asuntos a tratar en las reuniones del Consejo a participar, con voz y sin voto.

INTRODUCCIÓN

La Memoria de Actividades 2021 de l'Entitat Valenciana d'Habitatge I Sòl (EVha) recoge el resultado de los compromisos de la Generalitat Valenciana con la política social de vivienda que desarrolla a través de esta entidad de derecho público, adscrita a la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática.

La entidad tiene dos ejes principales de actuación. El primero de ellos es facilitar el acceso a una vivienda pública digna, adecuada y accesible a las personas que no pueden conseguirla en el mercado libre, especialmente aquellas con mayor necesidad social. El segundo eje es impulsar la rehabilitación sostenible y la regeneración urbana de los espacios del parque público de vivienda que gestiona.

Los resultados que acogen estas páginas demuestran que el trabajo desempeñado durante 2021 avanza en esas dos direcciones. Y aunque somos conscientes que todavía queda mucho camino por recorrer para hacer efectiva la Ley 2/2017 por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana, que reconoce el

derecho subjetivo a la vivienda, gracias a ella disponemos de más mecanismos para facilitar a las personas con menos recursos ese acceso a una vivienda asequible y digna.

Nuestro objetivo es llegar a constituir un parque de vivienda protegida que dé respuesta a las necesidades de la ciudadanía, en especial a las familias con emergencia social derivada de la situación económica y sociosanitaria. Al cerrar 2021, el parque gestionado por la EVha sumaba un total de 14.024 viviendas, incluidas las 366 nuevas viviendas que durante ese año se adscribieron a la entidad mediante la gestión de la Vicepresidencia Segunda con instrumentos como el derecho de tanteo y retracto o la compra directa.

Pero ante todo, para la EVha lo más importante son las personas. Lo son las adjudicatarias y adjudicatarios de sus viviendas, los residentes del parque público... y por ello este 2021 hemos puesto en marcha un novedoso servicio de Mediación Social y Administración en 42 grupos de viviendas pública de 22 municipios de la Comunitat Valenciana para

ayudar a más de 5.200 familias. Un servicio que con el tiempo se ampliará al resto de grupos y cuyo objetivo es desarrollar una actuación integral de las viviendas públicas en barrios vulnerables en los que existen factores de riesgo asociados, movilizando recursos económicos, técnicos y organizativos, y contando con la colaboración de las distintas administraciones y el propio vecindario.

Un trabajo social que refuerza todas las actuaciones llevadas a cabo en el campo de la rehabilitación y que contribuyen a mejorar la habitabilidad, accesibilidad y sostenibilidad del parque público, al tiempo que es un importante foco de generación de empleo.

Todo ello sin olvidar otra de las líneas de trabajo de la EVha como es el diseño, la gestión y la explotación de toda clase de suelos, edificaciones o equipamientos de titularidad propia o que le sean atribuidos a la Generalitat.

En definitiva, una gran labor dirigida a garantizar el derecho a la vivienda en entornos públicos cada vez más sostenibles en los que desarrollar un proyecto de vida.



ENFOQUE DE GÉNERO

Durante 2021 la EVha ha desarrollado actuaciones con enfoque de género que se han centrado principalmente en la revisión de las bases de los pliegos, en los que se han introducido requisitos y recomendaciones en la línea de la perspectiva de género.

Concretamente se han incluido recomendaciones con enfoque de género en los modelos habitacionales de los Pliegos de Prescripciones Técnicas Particulares de los Concursos de Anteproyectos con participación de jurado para la adjudicación de los servicios de redacción de proyecto y dirección facultativa de las obras de promociones de protección pública para alquiler asequible de la EVha. A continuación se detallan esas recomendaciones:

CON RELACIÓN A LAS VIVIENDAS:

- Las viviendas tendrán la mayor relación posible con el exterior, con aperturas generosas que faciliten la visibilidad entre el interior y el exterior.

- En la medida de lo posible, las zonas de cocinar tendrán aperturas al espacio exterior y estarán comunicadas con los espacios de relación de la vivienda (estancia, comedor u otros). Se permitirá el uso simultáneo de dos personas en las cocinas. Se plantearán en las cocinas superficies más generosas que las planteadas en las Normas DC vigentes, permitiendo mayores superficies de bancos de trabajo y mayor espacio de almacenaje.

- Se crearán los espacios adecuados para el ciclo de la ropa de forma coordinada (almacenaje, lavado, secado, planchado, almacenaje) y con ubicación próxima al espacio exterior privado para zona de tendido.

- Se dispondrán espacios adecuados para el trabajo y espacios de uso flexible para el desarrollo de otras actividades.

- Se incluirán espacios abiertos vinculados a las viviendas con una dimensión mínima que permita inscribir un

círculo de 1,2 m de diámetro.

- Sin perjuicio en lo establecido en la normativa de diseño y calidad, se establecen los siguientes requisitos mínimos:

- Los dormitorios para dos personas deberán poder inscribir un cuadrado de 2,5 m de lado para garantizar su versatilidad.

- Frente mínimo de almacenaje de 1 m/persona y 1 m adicional por cada habitación. Altura coincidente con la altura libre de la habitación y profundidad mínima de 0,55 m.

CON RELACIÓN A LAS ZONAS COMUNES:

- Espacios de uso comunitario flexibles y reconvertibles, con inclusión de zonas de servicio y dotados de instalaciones suficientes para dar cabida a distintos usos: espacios de relación, zonas de juego, deporte, cuidado de menores, cuidado

de dependientes o adecuados al teletrabajo.

- En caso de no ser posible garantizar espacios mínimos para el ciclo de la ropa en las viviendas, se podrán incorporar zonas de lavadero/ tendedero comunitarias.

En las zonas comunes y espacios de uso comunitario se tendrá en cuenta:

- ▶ En zaguanes: favorecer la transparencia entre el interior y el exterior y evitar rincones con poco control visual. Iluminación de calidad.
- ▶ En espacios de circulación y aparcamientos: buena iluminación favoreciendo la entrada de luz natural en la medida de lo posible.
- ▶ Prever espacios para taquillas, una por vivienda. Dimensión de las taquillas a determinar por el proyectista, considerando su posible utilización para el depósito de enseres o recepción de paquetes de mensajería.

- ▶ Los espacios de uso comunitario tendrán conexión visual con el exterior y/o otras zonas comunes o de paso. Tendrán condiciones óptimas de iluminación.
- ▶ Accesibilidad universal en el interior de los espacios de uso comunitario y en los recorridos hasta acceder a ellos.
- ▶ Espacios comunitarios con toma de agua potable, instalación de datos y eléctrica suficiente. Espacio para cocina mínima. Incluirán o estarán próximos a aseos comunitarios y accesibles.
- ▶ Proyectos que permitan flexibilizar las superficies y usos.
- ▶ Inclusión de exigencias con enfoque de género en los modelos habitacionales de los futuros pliegos de bases técnico-administrativas que regirán la transmisión onerosa mediante constitución del derecho de superficie de diversas parcelas,

propiedad de la EVha, para la promoción, construcción y gestión de viviendas de protección pública energéticamente eficientes en régimen de alquiler social.

Concretamente, además de valorarse las mismas exigencias con enfoque de género que en los proyectos promovidos por la EVha, se valorarán los criterios recogidos en la publicación 'Proyectar los espacios de la vida cotidiana. Criterios de género para el diseño y contratación pública de vivienda' de la Dirección General de la Innovación Ecológica en la Construcción.



FOTO:
1. LA NUCÍA,
ALICANTE.

TABLA:
DATOS INDICADORES DE GÉNERO



INDICADORES DE GÉNERO DE LA EVha						
Programa Entidad	Objetivos	Indicador	Descripción		Valor objetivo 2021	Valor ejecutado 2021
431.10	1.3	1	Número de adjudicaciones totales	Número	400	
431.10	2.1	1	Viviendas del parque público destinados a ocupación prioritaria por mujeres supervivientes de violencia machista	Porcentatge	10	
431.10	2.2	1	Número de viviendas públicas adjudicadas a mujeres víctimas de violencia machista	Número	30	
0057 EVha	5	1	Personas usuarias de aplicaciones de corrección de lenguaje respecto al total de personas usuarias de sistemas de información	Porcentatge	80	No constan registros de datos
0057 EVha	5	2	Sistemas de información definidos para revisión respecto al total de sistemas de información	Porcentatge	90	No constan registros de datos
0057 EVha	5	3	Informes de seguimiento de implantación del Plan de Igualdad	Número	3	1
0057 EVha	5	4	Acciones formativas y de sensibilización para fomentar igualdad de trato y oportunidades y prevención de violencia de género	Número	4	1
0057 EVha	5	5	Actuaciones principales de la entidad con análisis de intersectorialitat con enfoque de género	Número	2	2

PARQUE PÚBLICO

SERVICIO DE MEDIACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE COMUNIDADES VECINALES

IMPULSO A LA INTERVENCIÓN SOCIAL

En verano de 2021 se ponía en marcha uno de los grandes hitos de la EVha: el Servicio de Mediación y Administración de comunidades vecinales del parque público de la Generalitat. Una apuesta por la vivienda como elemento catalizador para la inclusión social de las familias en riesgo de exclusión.

Desde la Vicepresidencia Segunda se han impulsado nuevas políticas de vivienda que han integrado la intervención social como eje fundamental en sus planes de acción, valorando esta incorporación como una oportunidad de mejora para el conjunto de la sociedad y, en especial, en los grupos y entornos con colectivos más vulnerables.

Este plan de intermediación ha comenzado su andadura en 41 grupos de vivienda pública de la Generalitat, 500 comunidades vecinales de 22 municipios valencianos. En sus cinco primeros meses de andadura -su puesta en funcionamiento fue en julio- dio sus primeros frutos con la apertura de espacios de atención personal en los

grupos, favoreciendo así la comunicación con las personas usuarias y la rápida intervención ante cualquier incidencia. El objetivo de la Conselleria es que este nuevo servicio se extienda a todos los grupos de vivienda pública.

El servicio se adjudicó por 4.840.223 euros (IVA incluido) para un periodo de tres años, atiente a 5.229 familias que residen en grupos de vivienda pública de los siguientes municipios: Alcoi, Alicante, Elx, Monforte, Novelda, Santa Pola, Paterna, Benaguacil, Mas-samagrell, Paiporta, Torrent, Sagunto, Riba-roja de Túria, Alfafar, Alberic, Algemesí, Picassent, Benifaió, Alzira, Sagunto, Burriana, Castelló de la Plana y La Vall d'Uixó.

Para el desarrollo de los Planes de Intervención, cada grupo cuenta con un equipo de profesionales interdisciplinar encargado de la dinamización de las actuaciones y estrategias. Esta iniciativa ha supuesto la generación de 60 puestos de trabajo cualificados en trabajo social y administración de fincas,

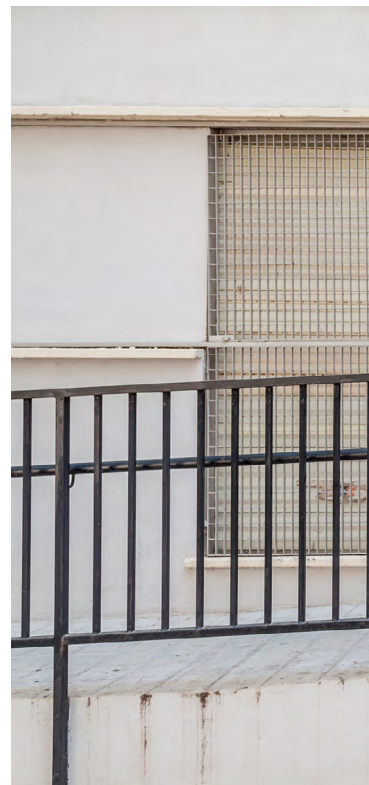
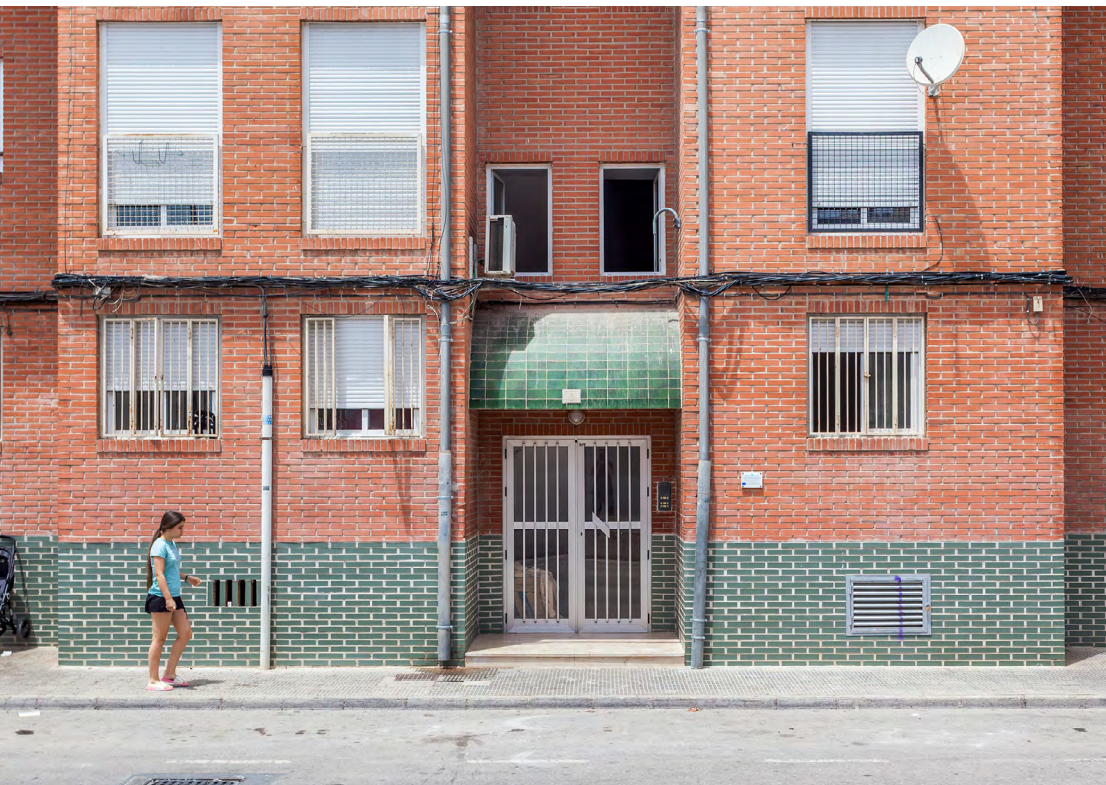
entre los que cabe destacar que el 44% de las personas contratadas pertenece a colectivos vulnerables (diversidad funcional, desempleo de larga duración, mayores de 50 años...) y más del 55% del equipo son mujeres.

Durante los cinco meses iniciales del servicio se ha contactado con las más de 5.000 familias, se ha estudiado su situación socioeconómica y se han organizado las juntas de comunidades vecinales, asumiendo la administración mayoritaria de las mismas.



1. LA VALL D'UIXÓ,
GRUPO LA MOLETA,
CASTELLÓN.





El siguiente paso es disponer de una evaluación socio-demográfica de cada grupo de vivienda pública para diseñar un Plan de Intervención específico, adecuando sus características a las necesidades de cada emplazamiento y sus residentes. Además servirán para sumar sinergias, coordinar actuaciones entre las administraciones locales y autonómica es una apuesta que favorece la consolidación de la vivienda como elemento impulsor de la inclusión social.

Este ambicioso proyecto de la Generalitat ha sido acogido con entusiasmo por los servicios sociales de los municipios que colaboran de forma conjunta, ya que el parque público de vivienda refleja una compleja realidad sobre la que es necesario actuar para lograr la sostenibilidad del sistema público y bienestar de las personas que lo habitan. La coordinación de los servicios de vivienda con los servicios sociales se convierte en parte fundamental del proceso de atención y cuidado de las necesidades de las familias.

PLANES DE INTERVENCIÓN

Los planes de intervención que se diseñan para cada grupo son un acompañamiento a las comunidades vecinales, unidades de convivencia y personas adjudicatarias de viviendas del parque público de la Generalitat, adscritas a la EVha, con el objetivo de incrementar la sostenibilidad, la cohesión social y la corresponsabilidad como comunidades vecinales.

Dentro de estos planes se implementan acciones individuales y comunitarias, así como actividades en función de las líneas prioritarias de actuación y según las necesidades detectadas. Todo ello desde una metodología participativa donde las personas beneficiarias/adjudicatarias, los diferentes agentes sociales y las administraciones públicas se implican en la consecución de los objetivos marcados.

Entre las acciones comunitarias destacan cuatro líneas estratégicas:

- **Mejora de la convivencia**
- **Mejora de la limpieza y el mantenimiento de las zonas comunes**
- **Regularización de suministros**
- **Lucha contra la morosidad**

Eso supone ir más allá del trabajo social necesario para conseguir un buen mantenimiento material de los edificios y las viviendas y de la convivencia en el propio vecindario, evidenciando una forma de compromiso social "expansivo" que intenta hacer de la vivienda social un derecho ciudadano real.

Otra de las funciones de los equipos de intervención es la creación de un foro transversal colaborativo en cada grupo de vivienda pública en el que se consensúe un modelo de intervención comunitaria, contando con la partici-



pación vecinal, los recursos sociales y el tejido asociativo del entorno.

ESPACIOS DE ATENCIÓN

El servicio de mediación y administración está basado en la cercanía ciudadana, por lo que se han creado 23 espacios de atención. A finales de diciembre estaban situados en:

- Alicante: Alcoy, grupos Miguel Hernández y Barrio del Carmen de Alicante, Elx, Monforte, Novelda y Santa Pola.
- Valencia: Paterna, Benaguacil, Riba-roja del Turia, Torrent, Massamagrell, Paiporta, Alfafar, Picassent, Alberic, Benifaió, Algemesí, Alzira, y grupo Baladre y Bajo Vías de Sagunto.
- Castellón: Grupo San Lorenzo de Castelló, la Vall d'Uixó y Burriana.

A pesar de que se pusieron parcialmente en servicio en septiembre, solo durante el tercer cuatrimestre de 2021 se gestionaron en ellos un total de 2.569 trámites.

Espacios de atención a personas usuarias	Castellón	Valencia	Alicante	Total
Trámites gestionados	759	796	1014	2.569

Otra novedad muy importante de este servicio es que dispone de una atención de urgencias de 24 horas para atender las incidencias sociales y jurídicas de forma presencial o telefónica.



FOTOS

(DE IZQUIERDA A DERECHA):

1. ALMORADÍ, GRUPO ASUNCIÓN CRUAÑES, ALICANTE.
2. MASSAMAGRELL, VALENCIA.
3. BENIFAIÓ, GRUPO MARÍA CAMBRILS-CANYAR, VALENCIA.

GESTIÓN DE VIVIENDAS DEL PARQUE PÚBLICO

Al cierre de 2021, la Vicepresidencia Segunda gestiona a través de la EVha un total de 14.024 viviendas. De ellas, 9.351 son en régimen de alquiler social, lo que supone un incremento del 3,25% respecto al año 2020.

ATENCIÓN AL PÚBLICO

Las personas son importantes para nosotros y la atención al público es una de las líneas importantes de trabajo. En este año se han atendido 56.443 consultas a través de tres vías: presencial solicitando cita previa, ampliación de las líneas telefónicas y vía mail. A ello hay que sumar los 23 espacios de atención abiertos a través del servicio de Mediación Social y Administración.

ATP	Total
Presenciales	9.273
Telefónicos	33.870
Telemático@	13.300

AMPLIACIÓN DEL PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDAS

Uno de los pilares sobre los que giran las políticas de vivienda de la Generalitat es la ampliación del parque público. El paso del derecho a la vivienda de una mera declaración constitucional a un derecho efectivo requiere contar con un parque público amplio y en buenas condiciones, siendo estos los principales objetivos de nuestra entidad.

En esa línea, durante 2021 se han incorporado **366 nuevas viviendas** al parque público de la Generalitat, adscribiéndose a la EVha a través de distintos mecanismos:

► 34 viviendas obtenidas mediante el ejercicio del derecho de tanteo que ostenta EVha (supone un incremento del 44% respecto al año 2020).

► 84 viviendas por resolución anticipada de contratos de viviendas transmitidas por la Generalitat con precio aplazado.

► 52 viviendas por compra de la EVha.

► 4 viviendas por alteración de uso de plazas de aparcamiento.

► 192 viviendas obtenidas mediante la gestión de la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática.

El incremento neto de viviendas asciende a 294 viviendas, ya que se han dado de baja un total 72 viviendas por demolición y descripción.



1. BENAGUASIL,
VALENCIA.







FOTOS

(DE IZQUIERDA A DERECHA
Y DE ARRIBA A ABAJO):

1. LA VALL D'UIXÓ,
GRUPO LA MOLETA, CASTELLÓN.
2. ALMORADÍ,
GRUPO ASUNCIÓN CRUAÑES,
ALICANTE.
3. LA VALL D'UIXÓ,
GRUPO JESÚS OBRERO, CASTELLÓN.
4. LA VALL D'UIXÓ,
GRUPO LA MOLETA, CASTELLÓN.

ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS

El 1 de octubre de 2021 entró en vigor el Decreto 106/2021, de 6 de agosto del Consell del Registro de vivienda de la Comunitat Valenciana y del procedimiento de adjudicación de viviendas, que sigue siendo por baremación. Una vez se atienden las solicitudes de cambio de vivienda de los ya residentes, con el fin de favorecer la accesibilidad, evitar situaciones de hacinamiento o infrautilización de viviendas, se inicia el análisis conjunto de la oferta y la demanda con los correspondientes servicios sociales municipales. Este año ascendieron a 44 cambios.

En caso de que el ayuntamiento correspondiente considere que debe

dar prioridad a alguna situación de emergencia, remitirá a la EVha una resolución administrativa proponiendo la adjudicación urgente. Estas solicitudes son atendidas preferentemente y con independencia del orden en la lista de espera de solicitantes de vivienda, dependiendo de la disponibilidad y adecuación de las viviendas en cada municipio.

En 2021 se adjudicaron 451 viviendas sociales, que supone un incremento del 20,26% más respecto a 2020. De ellas, 34 fueron destinadas a víctimas de violencia de género (7,53%) y otras 12 a familias que habían perdido su hogar debido a una ejecución hipotecaria.

	Castellón	Valencia	Alicante	Total
Cambios de vivienda	2	22	20	44

Adjudicaciones 2021	Castellón	Valencia	Alicante	Total
Adjudicaciones	38	291	122	451
Subrogaciones vvdas compradas GVA	0	0	2	2
Afectados Ejecución Hipt. Víctimas Violencia Género	3	7	2	12
Regularización de ocupantes sin título	4	15	15	34
	10	50	41	101

ADJUDICACIONES SINGULARES

La consideración de la vivienda como un derecho básico y universal, como puerta de entrada para alcanzar otros derechos sociales, hace que desde la EVha se trabaje conjuntamente con otras administraciones o entidades para ceder viviendas a colectivos especialmente vulnerables.

EMERGENCIA HABITACIONAL COORDINADA CON LOS MUNICIPIOS

A partir de febrero de 2021 se iniciaron nuevos procesos de adjudicación para los casos de urgencia con base en la Resolución de la Vicepresidencia Segunda del 4 de diciembre de 2020 y publicada el 2 de febrero de 2021, por la que se exime del requisito de empadronamiento mínimo de un año en el municipio a personas y unidades familiares en situación de emergencia habitacional, así como a aquellos que residan en municipios donde no

existan viviendas que pertenezcan al parque público de la Generalitat. Con ello se favorece la asignación de viviendas en cualquier municipio donde exista vivienda disponible.

Durante ese año se han atendido 124 solicitudes de urgencia. Todas ellas se realizan en estrecha colaboración con los servicios sociales de los ayuntamientos, quienes hacen un análisis de las necesidades de los colectivos desfavorecidos, con el fin de conjugarlas con la disponibilidad de vivienda en el municipio.

AYUNTAMIENTOS PARA PROYECTOS DE INTERÉS SOCIAL

En 2021 se han adjudicado cuatro viviendas al Ayuntamiento de Vila-real para el desarrollo de un proyecto de intervención social para el realojo de familias vulnerables.

INSTITUT VALENCIÀ DE LES DONES

La EVha tiene un convenio con la Vicepresidencia y Conselleria de Igualdad y Políticas Inclusivas, de la que depende el Institut Valencià de les Dones, para la adjudicación excepcional a mujeres en riesgo de exclusión social, entre las que se encuentran las víctimas de violencia de género. En este 2021 se han cedido 21 viviendas.

	Castellón	Valencia	Alicante	Total
Adjudicaciones	1	10	10	21

BARRIO DE LA COMA Y MAS DEL ROSARI

Ese año también se firmó una resolución de adjudicación excepcional de viviendas pertenecientes al patrimonio público de la Generalitat ubicadas en el barrio de la Coma y Mas del Rosari (Torre Girasol) en Paterna por razones de equilibrio social. Esto ha permitido la adjudicación de 31 viviendas adquiridas por la Genera-



litat mediante el ejercicio del tanteo en una promoción de 52 pisos protegidos, que ya se encontraba parcialmente ocupada por 19 propietarios.

En las nuevas adjudicaciones de viviendas se ha incorporado el “compromiso social”, que se materializa con un plan de acompañamiento para el acceso al grupo. A través de este plan, desde la EVha se realiza el seguimiento de la familia adjudicataria a su llegada al grupo para facilitar su inserción y generar una adecuada convivencia vecinal. Con ello se pretende prevenir la renuncia y abandono inmediato de aquellas familias que, al acceder a la vivienda adjudicada, sufren rechazo social y se sienten empujadas a marcharse.

De especial relevancia ha sido el caso de la adjudicación de estas 31 viviendas en la Torre Girasol, donde se ha desarrollado con gran éxito un programa de acompañamiento a través del servicio de mediación. Un trabajo que ha sido galardonado por

la Asociación Española de Gestores Públicos de Vivienda y Suelo (AVS) en su edición de 2022 en la categoría de Ámbito de la administración y gestión del parque social de viviendas.

INSPECCIÓN DE VIVIENDAS

Anualmente la EVha desarrolla un Plan de Inspección de aquellas viviendas que tiene cedidas en alquiler social con unos objetivos claros:

- Comprobar que su uso es el de vivienda habitual y permanente de sus residentes y, detectar aquellas que estén desocupadas.
- Vigilar la situación de las viviendas recuperadas mientras se realizan los trámites de reparación y adjudicación, tratando de evitar ocupaciones ilegales.



FOTO:
1. MASSAMAGRELL,
VALENCIA.

Inspecciones 2021	Castellón	Valencia	Alicante	Total
Inspección de Inmuebles	644	3.851	5.711	10.206

En 2021 se realizaron 10.206 inspecciones, un aumento del 33% respecto a 2020. Esto ha sido posible gracias al nuevo servicio de Mediación y Administración en comunidades vecinales. Como resultado de estas, se han puesto en marcha actuaciones en viviendas recuperadas que habían sido ocupadas de forma irregular y actuaciones de normalización y recuperación en viviendas cedidas. Dentro de cada una de ellas, se desarrollan varios programas:

ACTUACIONES EN VIVIENDAS RECUPERADAS QUE HAN SIDO OCUPADAS DE FORMA IRREGULAR

PROGRAMA DE ERRADICACIÓN DE NUEVAS OCUPACIONES

La ocupación ilegal es uno de los grandes problemas del parque público. De ahí que se haya continuado con la política iniciada en 2015 de no tolerar nuevas ocupaciones ilegales en viviendas sociales, ya que vulneran los derechos de las personas que están registradas en la lista de demandantes de viviendas. Además, impiden la adecuación y rehabilitación de la vivienda, y suponen un riesgo para sus ocupantes y el resto de la comunidad vecinal por su falta de seguridad.

Para prevenir e intentar minimizar estas situaciones, se ha intensificado la colaboración con los servicios sociales municipales con el fin de buscar la mejor alternativa habitacional para las personas o familias en riesgo extremo de exclusión social. Si el caso lo ha requerido, en muchas ocasiones se ha optado por la adjudicación de vivienda por vía de urgencia.

Durante 2021 se han detectado 142 nuevas ocupaciones en el parque público (una reducción del 25,65% respecto del año anterior), iniciándose los correspondientes expedientes administrativos para su desalojo, siempre con el conocimiento y la participación de los servicios sociales municipales.

	Castellón	Valencia	Alicante	Total
Ocupaciones Ilegales	5	79	58	142

INSTALACIÓN DE ALARMAS PARA DISUADIR LA OCUPACIÓN

Entre las tareas de la EVha destaca

la reparación y la adjudicación de viviendas públicas. En numerosas ocasiones, las actuaciones de valoración y reparación de estos inmuebles no pueden completarse porque son asaltadas u ocupadas durante estos periodos de adecuación, imposibilitando así su adjudicación.

La instalación de puertas anti-ocupa ha resultado ineficaz, por lo que ha sido necesario poner en marcha nuevos mecanismos de control, como son sistemas de alarma con conexión con Central de Alarmas y aviso a la Policía. De octubre a diciembre se instalaron 52 alarmas.

REGULARIZACIÓN DE OCUPANTES SIN TÍTULO ANTERIORES A JULIO DE 2015

En 2017 se inició un programa excepcional de regularización para aquellas familias que antes de julio de 2015 habían ocupado irregularmente una vivienda de la Generalitat, siempre que cumplieran unos determinados

requisitos. Durante este año se ha intensificado el desarrollo del programa gracias al nuevo Servicio de Mediación Social, y se ha continuado trabajando la regularización de un total de 364 familias.

Expedientes iniciados 2021	Castellón	Valencia	Alicante	Total
Oferta regularización ocupantes sin título	12	145	207	364

Al terminar el año, se habían aprobado 137 expedientes de adjudicación: 99 en Alicante, 37 en Valencia y 1 en Castellón.

ACTUACIONES DE NORMALIZACIÓN Y RECUPERACIÓN EN VIVIENDAS CEDIDAS

En numerosas circunstancias la EVha debe iniciar procedimientos para la regularizar la situación de los residentes. Las principales causas son:

REGULARIZACIÓN DE OCUPANTES POR SUBROGACIÓN

Este año se han producido 99 subrogaciones del contrato de arrendamiento acogidos en la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), como por ejemplo, en caso de fallecimiento del titular del contrato. En esas situaciones, los solicitantes de la subrogación deben cumplir, además de los requisitos exigidos para ser adjudicatario de vivienda de promoción pública, los establecidos en la LAU.

La EVha analiza las solicitudes y, en función del cumplimiento de las condiciones, se aprueban o se deniegan. Si son denegadas, se podrá recuperar la vivienda para adjudicarla de nuevo a familias que sí cumplan los requisitos establecidos.

Expedientes iniciados 2021	Castellón	Valencia	Alicante	Total
Subrogaciones	4	51	44	99

RECUPERACIÓN DE TITULARIDAD POR NO USO, FALTA DE TÍTULO O RENUNCIA

Existen viviendas que, o bien han sido abandonadas por las personas adjudicatarias, o bien están ocupadas por otras distintas a los titulares del derecho. Durante 2021 se iniciaron 143 expedientes administrativos para recuperar la titularidad de esas viviendas. Asimismo, también se tramitaron 93 renuncias por parte de los adjudicatarios.

Una vez recuperada la vivienda, se pueden destinar a nuevas adjudicaciones o estudiar el proceso de regularización de la familia que la ocupa, siempre que cumpla los criterios.

Expedientes iniciados 2021 en viviendas cedidas en renta	Castellón	Valencia	Alicante	Total
No Uso	3	10	31	44
Falta de Título	7	39	53	99
Renuncias voluntarias	7	61	25	93
Total	17	110	109	238





RECUPERACIÓN DE TITULARIDAD POR FALTA DE CONSERVACIÓN DEL INMUEBLE

En ocasiones, durante la inspección de los inmuebles se hallan problemas de conservación de las viviendas con graves perjuicio a la comunidad o que alteran la convivencia vecinal. En estos casos, se intenta reconducir la situación. Sin embargo, si los adjudicatarios no responden adecuadamente, se inicia un procedimiento para recuperar el inmueble.

Expedientes iniciados 2021	Castellón	Valencia	Alicante	Total
Falta de conservación	0	1	2	3
Problema de convivencia	0	1	0	1

ESTRATEGIAS FRENTA A LA MOROSIDAD Y MECANISMOS DE APOYO SOCIAL

CAMPAÑAS INFORMATIVAS Y PLANES INDIVIDUALIZADOS

Para reducir la morosidad de los residentes del parque público, la Generalitat ofrece alternativas para adecuar las rentas a la situación socioeconómica de las familias. Para informar sobre ellas, la EVha planifica sesiones informativas donde se explican los mecanismos existentes para ajustar las rentas a las posibilidades reales de cada unidad familiar. En este punto cobra especial relevancia la colaboración entre la administración autonómica y local.

Durante 2021 el número de las campañas informativas se vio reducido de



FOTO:

1. BENIAFIÓ,
GRUPO MARÍA CABRILS-CANYAR,
VALENCIA.

manera significativa por la limitación de asistencia de personas a las reuniones debido a la COVID-19.

Además de estas reuniones, también se programan citas individualizadas para unidades familiares con algún tipo de incumplimiento de sus obligaciones contractuales, con objeto de concienciar en la corresponsabilidad, tratar su caso particular y orientarlas en los trámites que deben realizar.

BONIFICACIONES

En las reuniones se ha incidido en la existencia de bonificaciones. La Conselleria establece unos alquileres sociales a los inquilinos de viviendas públicas. Sin embargo, esas rentas aún pueden reducirse a través de un sistema de bonificaciones en el que se tiene en cuenta los ingresos y el número de miembros de la unidad familiar. En muchos casos esa bonificación alcanza hasta el 90% del total de la renta. En 2021 se solicitaron 1.028 bonificaciones.

Nº Solicitudes BONIs 2021	Castellón	Valencia	Alicante	Total
Bonificaciones de Renta	115	543	370	1,028

APLAZAMIENTOS DE DEUDA

A los residentes con dificultades económicas también se les informa sobre la posibilidad de suscribir acuerdos de aplazamiento de la deuda contraída por impago de rentas y/o gastos comunitarios. Tras estudiar su caso concreto, se determina una cantidad a abonar que sea asumible a la capacidad de cada familia para hacer frente a esa deuda.

Estas campañas han permitido que más de 1.000 familias que tenían problemas para poder pagar la deuda contraída por el impago de la vivienda, hayan podido suscribir un acta de reconocimiento de deuda.

El número de compromisos suscritos durante 2021 ha sido más del doble que en 2020.

ARDES 2021	Castellón	Valencia	Alicante	Total
ARDEs aceptadas	95	404	578	1,078
Importes ARDE aceptadas	300m€	1.064m€	2.195m€	3.559m€

PLAN DE ALQUILER ASEQUIBLE

Por otra parte, el Plan de Alquiler Asequible permite adecuar el alquiler de las viviendas propiedad de la EVha a las circunstancias de cada familia. La crisis sanitaria y los problemas económicos que acarreeó la pandemia hicieron necesario mantener el apoyo económico a los arrendatarios de estos inmuebles y se prorrogó la vigencia del 4º Plan de Alquiler Asequible. Esa prórroga, durante 2021, benefició a 600 inquilinos con un impacto económico de 459.000 euros.

En ese tiempo, también se mantuvo una reducción del 15% en las rentas del alquiler en aquellas promociones en las que se aplicaba como medida complementaria. En este caso benefició a casi 450 contratos mensuales, con una bonificación de 185.000 euros.



PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN INTEGRAL SOSTENIBLE (PINNS)

Los Programas de Intervención Integral Sostenible (PINNs) son el instrumento de gestión social para el desarrollo de las intervenciones de mejora en el parque público de vivienda que se desarrollan bajo las premisas de:

- **Visión integral:** El planteamiento urbanístico se aborda conjuntamente con el económico, el ambiental y el social.
- **Modelo de trabajo cooperativo** entre la EVha, Generalitat, entidades locales, entidades sociales, universidades, Ministerio de Fomento y, en algunos casos, la Unión Europea.

Se trata de un conjunto de acciones integradas transversalmente que van dirigidas especialmente a combatir la pobreza urbana: regeneración de áreas urbanas y barrios desfavorecidos, acabar con la falta de vivienda y acciones para la inclusión de la población gitana.

Los PINNS integran una serie de medidas y planes con objeto de materializar la recuperación física y social de los grupos, con voluntad de continuidad y permanencia en el tiempo. Sus principales líneas son:

- **Coordinación de comunidades vecinales: Administración y Gestión de Gastos de Comunidad.** Durante este año estas tareas se han reforzado en los 42 grupos del parque público donde se ha puesto en marcha el servicio de Mediación Social y Administración.

Desde la entidad también se apoya el funcionamiento de las comunidades realizando requerimientos de pago de los gastos de comunidad a las per-

sonas adjudicatarias que no cumplen con sus obligaciones. En 2021 se han tramitado pagos por un importe de 936.580 euros y se han realizado 801 requerimientos a las familias que mantenían deudas con las comunidades.

- **Coordinación de obras de mantenimiento, reparación y mejora de elementos comunes.** En los edificios que la Generalitat dispone de un porcentaje de propiedad inferior al 50% de los inmuebles, la EVha realiza actividades de mediación con las comunidades de propietarios para ejecutar actuaciones de reparación y mejora de elementos comunes. Durante el año 2021 se llevaron a cabo 73.

- **Programa de Mejora de la Convivencia.** Este programa incluye: Guía de convivencia, servicio de Mediación Social y Administración, recuperación de la gestión de ascensores, gestión del suministro eléctrico en grupos vulnerables y programa para la regularización del suministro eléctricos.



FOTO:

1. MONÓVAR,
GRUPO LES MODERNISTES
ALICANTE.



RECUPERACIÓN DE LA GESTIÓN DE ASCENSORES

La falta de reparación de ascensores debido a la elevada morosidad del vecindario provoca múltiples problemas en las comunidades respecto a seguridad y accesibilidad. Desde los servicios de Promoción y Conservación así como de Gestión de Patrimonio Público se ha elaborado un programa de recuperación del mantenimiento de ascensores, previamente analizado y aprobado en cada comunidad.

Al finalizar 2021 la EVha gestiona un total de 79 ascensores de grupos de vivienda pública y a lo largo del año se tramitaron de 61 reparaciones, con una inversión de 117.685 euros.

REGULARIZACIÓN DEL SUMINISTRO ELÉCTRICO

Otro de los graves problemas del parque público son los enganches ilegales a las redes de suministros, que crean un riesgo para la seguridad de las personas que realizan estas actuaciones, para los residentes y en las propias instalaciones e inmuebles. La crisis económica de los últimos años ha multiplicado el número de enganches.

Para buscar una solución consensuada y ofrecer posibilidades reales para regularizar esta situación, se ha implementado un protocolo de colaboración con i·DE Redes Eléctricas Inteligentes,

SAU, que permite facilitar la legalización del suministro de muchas familias.

Ese protocolo se inicia facilitando información individualizada a los vecinos sobre la posibilidad de adherirse al programa, lo cual les permite regularizar los suministros y minimizar la sanción por el enganche, que pueden abonar de una manera asequible.

Durante 2021 continuaron los trabajos de regularización del suministro eléctrico en comunidades de vecinos del parque público, centrándose en el barrio Palmerales de Elx. La primera fase finalizó en julio con éxito y supuso la regularización de diez viviendas de varios portales de la calle Morera. A partir de septiembre comenzó la segunda fase que comprende los patios de la calle Llimoner 12, 14, 16, 18, 22 y 24 y que suman 90 inmuebles a regularizar. En esta ocasión, 14 viviendas se acogieron a las facilidades ofrecidas.



FOTO:
1. ALMORADÍ,
GRUPO ASUNCIÓN CRUAÑES,
ALICANTE.



PROGRAMAS DE MEJORA DE LA CONVIVENCIA

Este plan de mejora de la convivencia merece un apartado especial que muestre la amplia labor que desde la EVha se desarrolla para mejorar los

espacios comunes y la convivencia vecinal, insistiendo mucho en la idea de la corresponsabilidad. Gracias a la puesta en marcha del servicio de Mediación Social y Administración se ha avanzado mucho en ese sentido. Pero la entidad dispone de otras herramientas para avanzar en su objetivo de lograr una convivencia saludable, pacífica y armónica.

Una de esas herramientas es el **Reglamento de Normas de Régimen Interior** que debe regir las comunidades vecinales. Durante 2021 se ha continuado con la labor iniciada en 2017 de dotar a las comunidades vecinales de este reglamento previsto en el artículo sexto de la Ley 49/1960, de propiedad horizontal, que debe ser aprobado por la junta de vecinos, adaptando el modelo a las peculiaridades de cada comunidad. Su objetivo es regular adecuadamente los detalles de convivencia y el uso adecuado de los servicios y elementos comunes del edificio.

Sin embargo, este reglamento interno no es suficiente para que cada uno de los vecinos y vecinas conozca las normas y las asuma como necesarias y obligatorias. De ahí que se hayan diseñado dos tipos de actuaciones complementarias:

- **Guía de Convivencia:** Esta publicación busca facilitar la comprensión de los vecinos y vecinas del grupo de las normas básicas de convivencia. Por tanto, está escrita en un lenguaje accesible y directo, utilizando un grafismo claro y esquemático. Esta guía es el fruto del trabajo colaborativo realizado en La Taula, un grupo de entidades sociales que trabajan en el grupo de vivienda pública San Lorenzo de Castelló de la Plana.
- Se ha reforzado la función educativa de espacios comunes en cada comunidad, como punto de partida para futuras acciones de concienciación vecinal, que también queda reforzada a través de la **firma del compromiso social de los residentes**.

PROMOCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

LA TORRE

Uno de los grandes hitos del año ha sido la reactivación de la promoción de viviendas protegidas en La Torre de València. Durante 2021 se dieron los pasos necesarios para que en el primer trimestre de 2022 se pudieran licitar las obras de finalización de este edificio de 184 viviendas de protección oficial que se destinarán a alquiler, con una inversión aproximada de 23,4 millones de euros.

Una promoción de viviendas desarrollada inicialmente por el Instituto Valenciano de Vivienda (IVVSA), hoy la EVha, cuyas obras fueron paralizadas en 2011 cuando solo se había ejecutado un 36 % de la edificación. La previsión era iniciar de las obras a lo largo de 2021, pero se tuvo que posponer dado el requerimiento del Ayuntamiento de València de modificar sustancialmente el proyecto original para adecuarlo a la normativa vigente. Finalmente, en noviembre de 2021 el Consistorio concedió a la EVha la prórroga de licencia de obra y se licitaron las obras en marzo del año siguiente.

Un trabajo desarrollado que asentó las bases del proyecto La Torre, un proceso de urbanización que se realiza de cara al barrio, atendiendo a las necesidades de sus habitantes recogidas en el proceso de participación vecinal que la EVha ha desarrollado en el barrio. Bajo el título "Habita La Torre" se organizó un ciclo de talleres con el objetivo de incorporar aportaciones de la ciudadanía para definir acciones y estrategias de futuro e impulsar la rehabilitación integral de este pueblo de València. En resumen, un espacio de diálogo para detectar problemas, recoger necesidades y priorizar actuaciones.

La Generalitat reinicia este proyecto para construir un barrio basado en el comercio local y en la provisión de servicios básicos y equipamientos en la misma área, como por ejemplo un transporte público de calidad, zonas deportivas, centros educativos, etc. Se trata de una apuesta clara por un urbanismo integrador, respetuoso con el medio ambiente

y consciente del papel protagonista que adquieren los nuevos desarrollos urbanos ante la necesidad de una urgente respuesta de nuestras ciudades a los retos que plantea el cambio climático.



INFOGRAFIA:

1. OBRA FINAL DE LA TORRE.

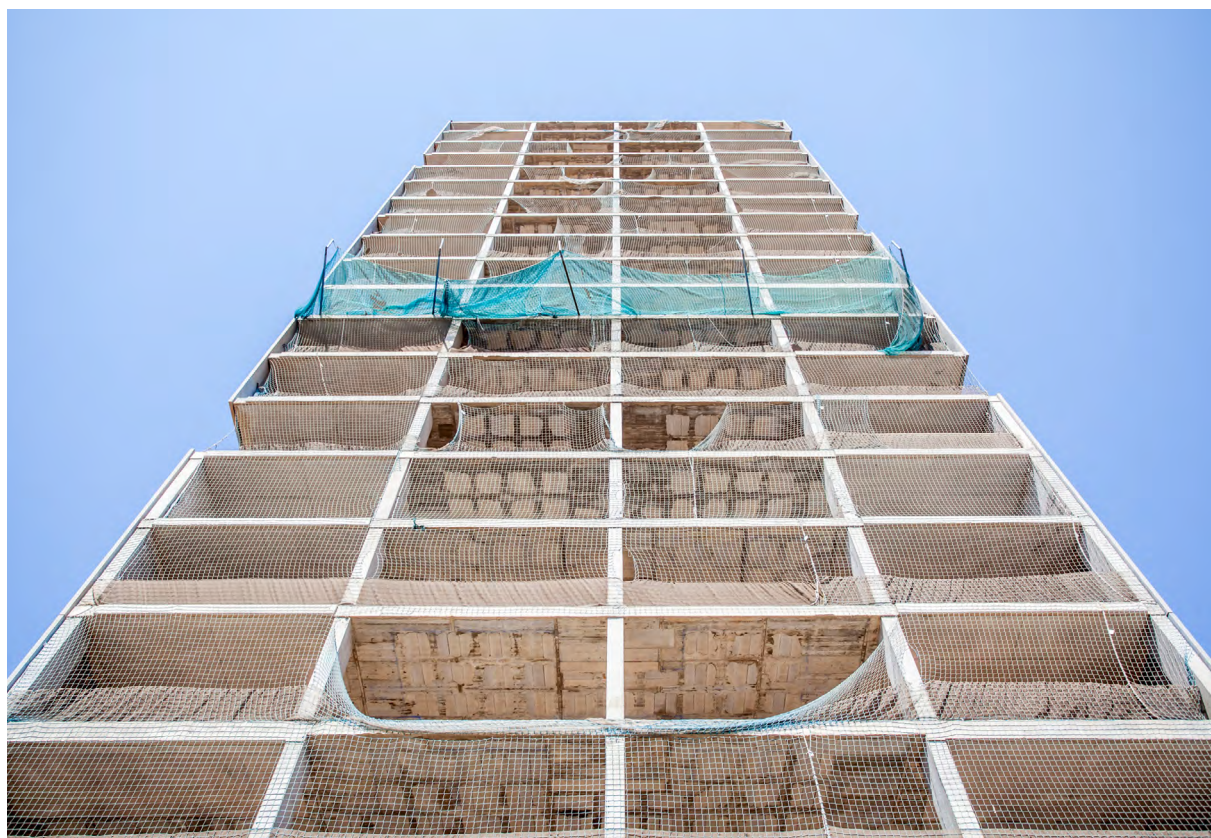
VALÈNCIA.

COLOMER DUMONT MCBAD SL

PROFESIONAL

2. ESTADO PREVIO

AL REINICIO DE LAS OBRAS





OTRAS PROMOCIONES EN MARCHA

La reactivación de estas obras se enmarcan en el impulso que la Generalitat está dando a la promoción pública para crear vivienda de alquiler asequible. Junto a La Torre, desde la EVha también se han retomado otras actuaciones que durante años estuvieron paralizadas.

Durante el año también se ha trabajado en la redacción de proyectos para acabar las obras paralizadas de la calle Santa Cruz de Tenerife de Castelló de la Plana y de la calle Pintor Fillol 11 de València.

Es el caso del edificio de nueve viviendas de la calle Murillo 38 de València, cuyas obras finalizaron en 2021. El antiguo IVVSA ejecutó este bloque, pero durante el proceso de tramitación final en verano de 2012 el inmueble sufrió una serie de asaltos que provocaron daños de consideración. En 2019 se retomaron los trabajos para su adecuación.

También se licitaron las obras para finalizar un edificio de ocho viviendas de la Plaza del Árbol, 2 de València, cuyos trabajos se paralizaron en 2011 y después en 2017. En 2021 se volvió a licitar con un proyecto modificado de terminación.



FOTOS

(DE ARRIBA A ABAJO):

1. PLAZA DEL ÁRBOL, VALENCIA.
2. CALLE SANTA CRUZ DE TENERIFE, CASTELLÓN DE LA PLANA.

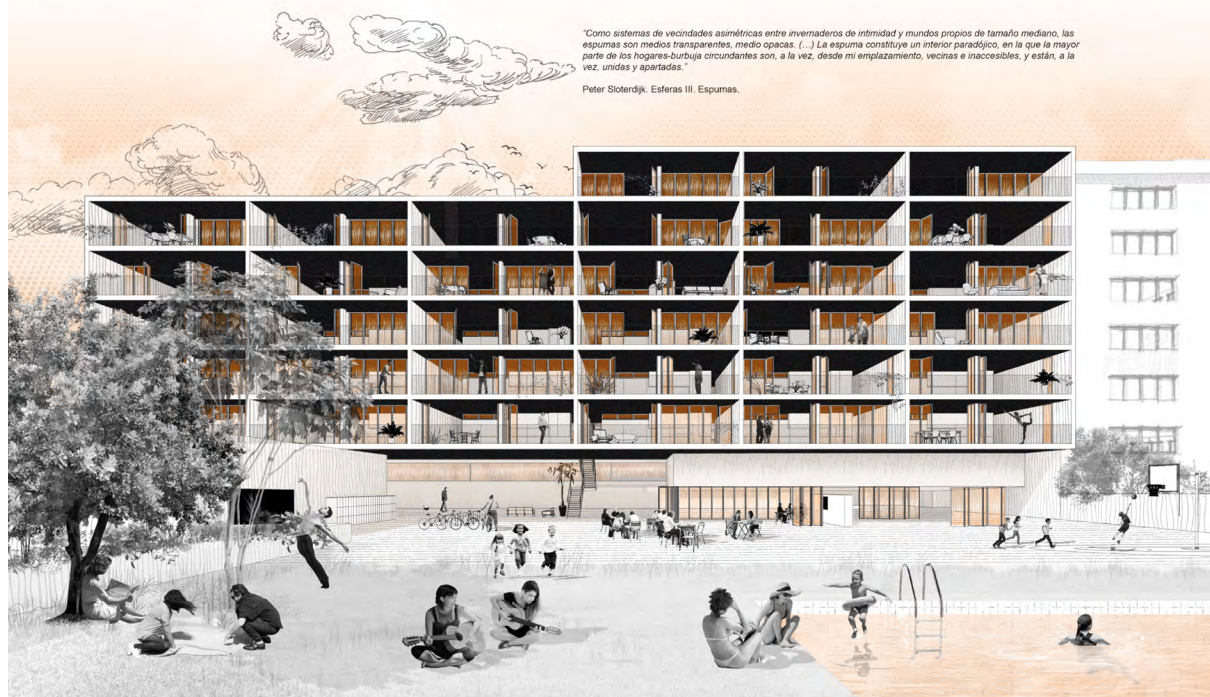


FOTO:

1. PROPUESTA GANADORA
DEL CONCURSO DE BENISAUDET,
ALICANTE.
ARQUITECTOS: DURÁN MORENO
ARQUITECTOS SLP

CONCURSO DE ANTEPROYECTOS

Una de las iniciativas más novedosas puesta en marcha para incrementar el parque público de vivienda de la Generalitat ha sido el concurso de anteproyectos impulsado desde la EVha y la Dirección General de Vivienda y Regeneración Urbana. El objetivo es construir nuevas promociones de vivienda pública destinadas a alquiler en parcelas de la entidad en varios municipios de la Comunitat.

Unas construcciones que deben incorporar modelos habitacionales adecuados a las nuevas demandas sociales y ambientales. En esta línea, se ha hecho una gran apuesta para que sean construcciones con modelos inclusivos que integren la equidad habitacional y de género y que sean seguros, resilientes e innovadores, con propuestas que incorporen medidas sostenibles y de mejora de la eficiencia energética.

Durante 2021 se convocaron los dos primeros concursos de anteproyectos con participación de jurado

para el encargo de la redacción de proyectos y dirección de obras. El primero fue una promoción de unas 74 viviendas en el sector Benisaudet en la ciudad de Alicante y el segundo en la zona Santa Ana de Gandia, con 70 viviendas.

Del mismo modo, ese año se trabajó en la futura licitación de los concursos para construir unas 55 viviendas en el sector Benisaet de Torrent y otras 70 en el barrio Los Palmerales de Elx.

CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL PARQUE PÚBLICO

Garantizar un adecuado mantenimiento y conservación del parque público de viviendas es una de la principales líneas de trabajo de la Evha. Esto, en 2021, se tradujo en la **reparación de 485 viviendas** (270 en Valencia, 30 en Alicante y 72 en Castellón) y una **inversión de 8,45 millones de euros**. Destacar que de estas viviendas, 29 se destinaron a víctimas de violencia de género. Además, se atendieron cerca de 8.000 de actuaciones de reparaciones tanto en viviendas como en elementos comunes de los edificios.

Con el fin de mejorar las condiciones de los distintos grupos, desde la EVha se analizan y proponen a la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática actuaciones extraordinarias que, en los últimos años, están cobrando especial relevancia. Se trata de:

- ▶ Áreas de Rehabilitación y Regeneración Urbanas (ARRUs).

- ▶ Planes de Intervención Integral Sostenible (PINNs).

- ▶ Actuaciones concretas para mejorar el cumplimiento normativo, la accesibilidad y eficiencia energética de los grupos.

- ▶ Demolición de grupos vacíos con alto deterioro constructivo.

ÁREAS DE REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA (ARRU)

Mediante las Áreas de Rehabilitación y Regeneración Urbana (ARRU) la Generalitat pretende favorecer la recuperación urbana y residencial de los grupos de vivienda pública a través de actuaciones dirigidas a mejorar las condiciones de conservación y mantenimiento de los edificios, instalaciones

generales y mejorar la accesibilidad y la eficiencia energética.

Con ese fin, en octubre de 2015 la Generalitat, el Ministerio de Fomento y los correspondientes ayuntamientos firmaron convenios de colaboración para el desarrollo de estos programas, incluidos en el Plan Estatal de Vivienda. La situación de las obras a 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

FINALIZADAS:

- ▶ Grupo Barrio del Carmen de Alicante. 803 viviendas. 3.884.000 euros.

EN EJECUCIÓN:

- ▶ Grupo Bajo Vías de Sagunto. 135 viviendas. 707.200 euros.
- ▶ Grupo Miguel Hernández de Alicante. (1ª fase rehabilitación integral edificios plaza Yolanda Escrich 5 y 6). 2.838.000 euros.



PLANES DE INTERVENCIÓN INTEGRAL SOSTENIBLE (PINNS)

La EVha también desarrolla Planes de Intervención Integral Sostenible (PIINS) en los grupos de vivienda pública que incluyen de obras de mejora de elementos comunes y de eficiencia energética y que cuentan con financiación exclusiva de la Generalitat. Unas intervenciones que se complementan con medidas de atención social y normalización de ocupación de las viviendas.

Situación de las obras en 2021:

FINALIZADAS:

- Grupo Almoradí.
50 viviendas. 647.350 euros.

- Grupo Monóvar.
56 viviendas. 369.050 euros.

- Grupo Pablo Iglesias de Santa Pola.
119 viviendas. 665.500 euros.

- Grupo Francisco Tomás y Valiente de Burriana. 139 viviendas. 508.200 euros.

- Grupo Mercedes Hernández de Alfafar. 96 viviendas. 701.800 euros.

- Grupo Benaguacil.
79 viviendas. 350.900 euros.

- Grupo Massamagrell.
44 viviendas. 375.100 euros.

- Grupo Alberic.
120 viviendas. 544.500 euros.

- Grupo Benifaió.
35 viviendas. 266.200 euros.

- Grupo Picassent.
131 viviendas. 471.900 euros.

- Grupo Ribarroja del Turia.
104 viviendas. 520.300 euros.

OBRAS EN EJECUCIÓN:

- Grupo Jesús Obrero de La Vall d'Uxó. 16 viviendas. 121.000 euros.

- Grupo La Moleta II de La Vall d'Uxó.
57 viviendas. 193.600 euros.

PROYECTOS LICITADOS/ADJUDICADOS 2021:

- Grupo Baladre II de Sagunto.
122 viviendas. 2.700.000 euros.

- Grupo Plaza la Ribera de Alzira.
52 viviendas. 3.000.000 euros.

- Grupo Miguel Hernández de Alicante . Fase 2. 40 viviendas Plaza Yolanda Escrich Formíes n.º 2, 3, 4, 7 y 8. 5.800.000 euros.



NUEVOS PROYECTOS EN ANÁLISIS PARA LICITACIÓN PREVISTA DURANTE 2022

- ▶ Grupo Sororitat de Torrent.
110 viviendas. 4.025.000 euros.
- ▶ Grupo Monóvar.
71 viviendas. 5.460.000 euros.
- ▶ Grupo Plaza Yesa Barrio de La Coma de Paterna.
32 viviendas. 4.400.000 euros.
- ▶ Grupo Dones Esportistes de Monforte del Cid.
40 viviendas. 2.200.000 euros.
- ▶ Grupo Dones de L'Horta de Païporta.
94 viviendas. 3.800.000 euros.

- ▶ Grupo Casitas de Papel de Valencia.
29 viviendas. 1.670.000 euros.

DEMOLICIÓN DE GRUPOS Y EDIFICIOS CON ALTO DETERIORO CONSTRUCTIVO

El malogrado estado de determinados edificios de viviendas públicas, sin condiciones para ser habitados y con peligro por deterioro constructivo y social, obliga a su demolición.

El valor de las reparaciones necesarias para dotarlos de estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructural a estos edificios supera el límite del deber normal de conservación, por lo que se encuentran en situación legal de ruina.

Tras un trabajo de colaboración previo entre la EVha y los ayuntamientos correspondientes, en 2021 se han llevado a cabo dos demoliciones:

- ▶ Derribo de 38 viviendas del grupo José Ortiz de Almassora.
- ▶ Derribo de 32 viviendas de la calle Llimoner 21 y 23 del barrio Los Palmerales de Elx.



1. FOTO

(PÁGINA ANTERIOR):
GRUPO SAN LORENZO,
CASTELLÓN DE LA PLANA.



FOTO:

1. PATERNA,
GRUPO LA COMA,
VALENCIA.

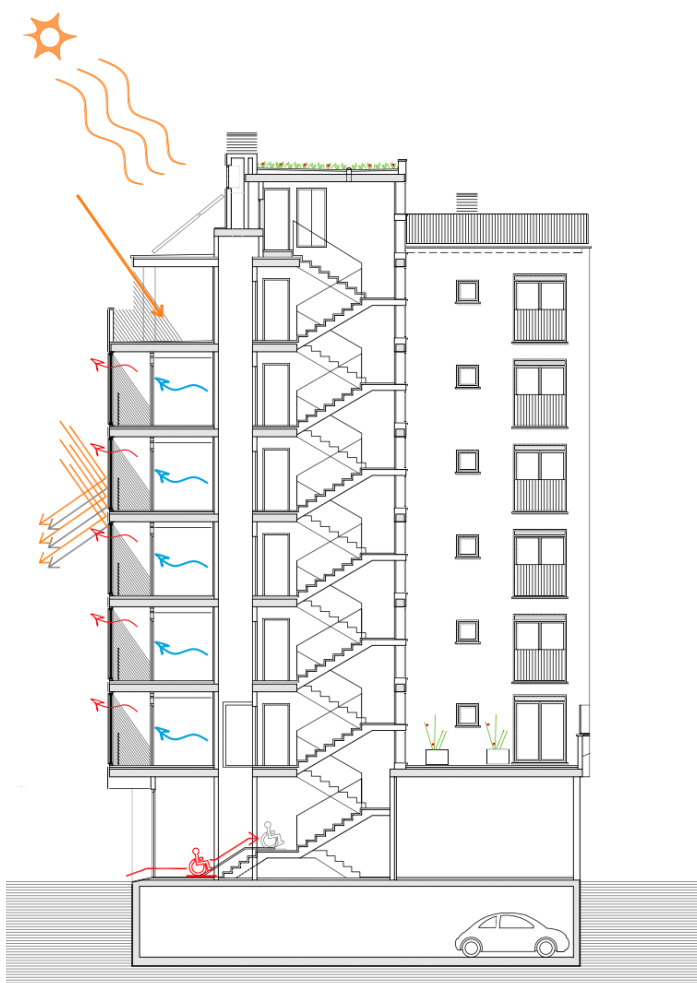




FOTOS

(DE ARRIBA A ABAJO) :

1. GRUPO MERCEDES HERNÁNDEZ, ALFAFAR.
ANTES DEL ARRU.
2. GRUPO MERCEDES HERNÁNDEZ, ALFAFAR.
DESPUÉS DEL ARRU.



PLANOS:
 1. PROYECTO DE
 REHABILITACIÓN SOSTENIBLE
 DEL EDIFICIO DE VIVIENDAS
 EN LA CALLE SANTA CRUZ DE
 TENERIFE A CASTELLÓ.
 ARG ARQUITECTOS:
 JOSÉ ZAPATER COLOMER

PROYECTOS EUROPEOS DE EFICIENCIA ENERGÉTICA

La mejora de la eficiencia energética es una de las grandes consignas en las nuevas construcciones promovidas por la EVha. Dentro de esa línea de actuación, en 2018 la entidad comenzó a participar en dos proyectos europeos: HAPPEN y TripleA-reno.

Enmarcados en el programa Horizon 2020, estos programas desarrollan la implantación de la eficiencia energética en edificios residenciales. Un trabajo que se ha desarrollado en colaboración con la Dirección General de Innovación Ecológica en la Construcción y el Instituto Valenciano de la Edificación (IVE).

Inicialmente los proyectos tenían una duración de tres años, por lo que debían concluir en diciembre de 2021. Sin embargo, la irrupción de la Covid-19 provocó un retraso en los proyectos, ampliándose el plazo en seis meses.

PROYECTO HAPPEN

HAPPEN es un proyecto que pretende, mediante la aplicación de una perspectiva tecnológica y una política financiera sostenible, estimular el mercado de viviendas rehabilitadas en la vertiente mediterránea para llegar a conseguir un consumo energético casi nulo. En él participan 13 socios europeos y a lo largo de 2021 se celebraron tres encuentros on line, debido a la pandemia. En el último, celebrado en diciembre, se presentaron las conclusiones.

Los proyectos piloto de mayor envergadura de HAPPEN se han desarrollado en Castelló de la Plana, Milán y Marsella. En el caso valenciano, las investigaciones se aplicarán en la rehabilitación de un edificio de la calle Santa Cruz de Tenerife de Castelló y supondrán una puesta en práctica y un hito en la rehabilitación de blo-

ques de viviendas. Aplicando medidas, consideraciones constructivas y de diseño establecidas en el proyecto HAPPEN, con objeto de alcanzar una reducción del consumo energético de hasta un 60%.

También dentro del proyecto HAPPEN, en 2021 se celebró el último y décimo Living Lab o sesión de participación con asociaciones en el grupo de vivienda pública de San Lorenzo de Castelló de la Plana, que tan abierto se ha mostrado siempre a conocer de cerca las ventajas de la eficiencia energética y su aplicación en las viviendas.

Finalmente es preciso destacar la publicación de artículos de varios socios en la revista científica Applied Sciences bajo el epígrafe "Special Issue: Retrofitting Buildings and Energy Efficiency", que vio la luz en el último trimestre del año. La EVha participó, de la mano del IVE y la Universidad de Sevilla, con el artículo "Potential of energy savings in the public hou-

sing stock of Comunitat Valenciana Region by applying the MedZEB cost-optimal methodology". Un estudio de la posibilidad de replicabilidad de la metodología HAPPEN propuesta en el proyecto piloto de la calle Santa Cruz de Tenerife de Castelló en otras promociones del parque público de viviendas de la Comunitat Valenciana.

PROYECTO TRIPLEA-RENO

La participación de la EVha en el proyecto TripleA-reno ha supuesto la toma de conciencia de cómo mediante pequeñas reformas puntuales, se puede aumentar el confort de habitabilidad de las viviendas. Un proyecto que encaja con la continuas intervenciones de mantenimiento que la EVha desarrolla en su parque público y que, además, tiene siempre presente la mejora de la eficiencia energética.

Venecia acogió el octavo y último encuentro de este proyecto con la presencia de los 16 socios procedentes de Francia, Italia, Eslovenia, Hungría, Bélgica, Países Bajos, Alemania, Portugal y España. El pabellón de Italia en la Biennale Architettura di Venezia 2021 fue el lugar escogido para presentar las conclusiones de la EVha, que ha participado aportando la promoción de viviendas públicas Asunción Cruañes de Almoradí, que ha servido como campo de trabajo para la toma de datos de confort en viviendas de esa latitud.

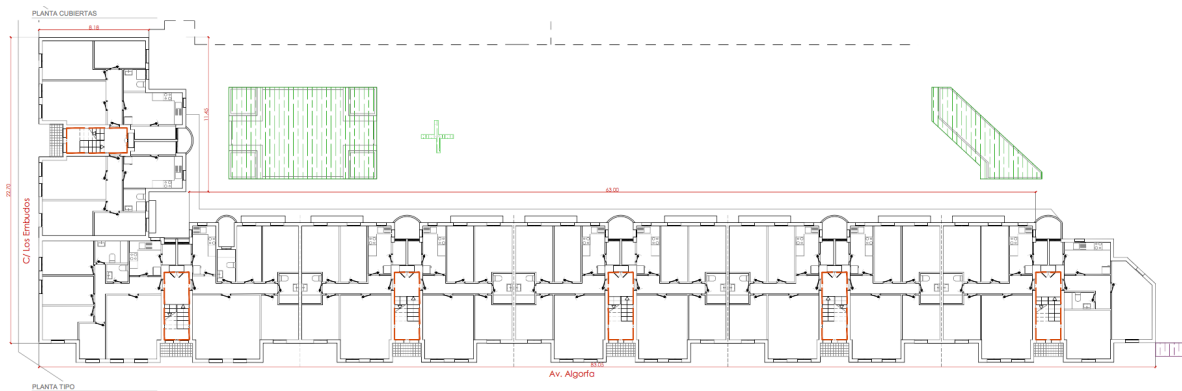
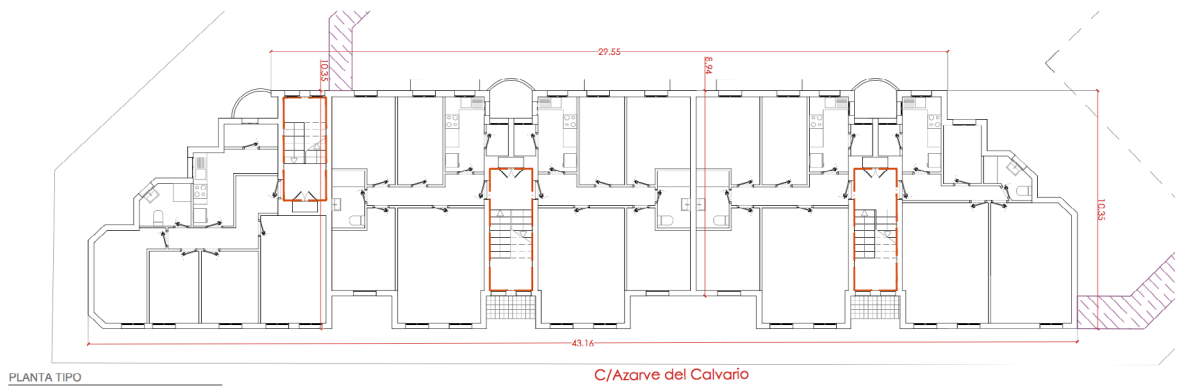
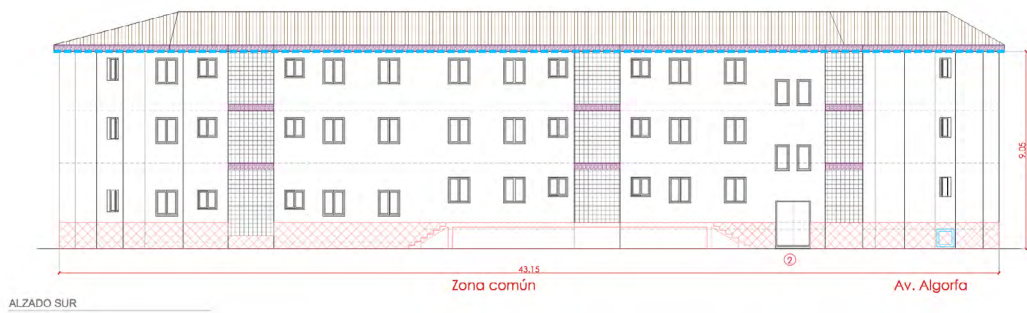
Este grupo de viviendas ha sido objeto de un ambicioso plan de intervención que ha regenerado los elementos comunes (fachadas, cubiertas, zaguanes y escaleras), aplicando directamente las pautas de obtención de comentarios de satisfacción de los usuarios en los términos que plantea TripleA-reno, tras las observaciones y sugerencias de quienes las han vivido directamente.

Entre las principales actividades desarrolladas destaca la divulgación de la importancia de la eficiencia energética a través del Juego TripleA-reno o la celebración de varios talleres.



PLANOS:

PROYECTO DE REHABILITACIÓN DEL
GRUPO DE VIVIENDAS ASUNCIÓN
CRUAÑES EN ALMORADÍ. ALICANTE
BB ARQUITECTES:
JESÚS BELMONTE-DANIEL BOTELLA





PARQUE LOGÍSTICO

DE VALENCIA - PLV

Gestionamos el suelo industrial del PLV para la mejora y la modernización del sector del transporte, contribuyendo a la implantación de diversas empresas en búsqueda de un equilibrio social y económico del sector.

El PLV está emplazado en los términos de Riba-roja del Túria y Loriguilla, cercano al aeropuerto y junto al enlace de la A-3 y A-7.

Su situación estratégica, su calidad urbanística y la gestión profesional de la Entidad de Conservación del parque, ha convertido este singular enclave empresarial en una zona privilegiada y de referencia para el sector logístico y del transporte.

Cuenta con una superficie de más de 700.000 m², de los cuales, 450.000 m² están destinados a la logística, y 250.000 m² al almacenaje y reparación de contenedores vacíos. De estos 700.000 m² la EVha gestiona directamente 370.000 m² (el 53%), habiendo adjudicado otros 300.000 m² a diversos operadores logísticos.

La gestión profesional del PLV se realiza a través de la Entidad Urbanística de Conservación (EUC-PLV), y bajo el control público de la Generalitat Valenciana, a través de la EVha. En 2018 se aprobó la ley de gestión, modernización y promoción de áreas industriales de la Comunidad Valenciana, esta ley regula la creación de las Entidades de Gestión y Moder-

nización (EGM). El objetivo es crear un instrumento que logre que los titulares de suelo en áreas industriales colaboren con las administraciones públicas en la conservación, mantenimiento, ampliación y mejora de las infraestructuras, dotaciones y servicios en dichas áreas, sin menoscabo de las responsabilidades y competencias de las entidades locales en la financiación de los servicios. En Asamblea de la EUC-PLV de febrero de 2019 fue aprobado por unanimidad la iniciación de los trámites necesarios para constituirse en EGM-PLV. En la actualidad se ha avanzado en la tramitación.

El objetivo de la EVha sobre estos activos es contribuir desde su gestión a la consolidación de un nuevo modelo social, proponiendo y planificando su explotación con vocación pública.



FOTOS

(DE ARRIBA A ABAJO):

1. INTERIOR DE UNA DE LAS NAVES DEL PLV.
2. EXTERIOR DE UNA EMPRESA DEL PLV.



**GENERALITAT
VALENCIANA**

Vicepresidència Segona
i Conselleria d'Habitatge
i Arquitectura Bioclimàtica



ENTITAT
VALENCIANA
D'HABITATGE I SÒL

COORDINACIÓN GRÁFICA

María Flores

REDACCIÓN

Ana Belenguer

FOTOGRAFÍA

FOTOGRAFÍAS EXTERIORES

Carles Prats
Jorge López
Joan Roig

DISEÑO

MAQUETACIÓN

Helena Olcina Amigo
Helga Ambak

ILUSTRACIÓN

Helga Ambak