



**OBSERVATORIO
DEL HÁBITAT**
Y LA SEGREGACIÓN URBANA

MEMORIA ANUAL 2019

Vicepresidencia Segunda y
Conselleria de Vivienda y
Arquitectura Bioclimática.
Generalitat Valenciana

OH OBSERVATORIO DEL HÁBITAT

Y LA SEGREGACIÓN URBANA



**GENERALITAT
VALENCIANA**

Vicepresidència Segona
i Conselleria d'Habitatge
i Arquitectura Bioclimàtica



IVE

INSTITUT VALENCIÀ de l'EDIFICACIÓ
INSTITUTO VALENCIANO de la EDIFICACIÓN

El presente documento ha sido promovido y elaborado bajo convenio suscrito entre la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio y el Instituto Valenciano de la Edificación

El copyright y los derechos morales, de reproducción y de comunicación pertenecen a sus autores o entidades y/o personas a los que hayan sido cedidos o vendidos en cada caso. En el supuesto de que las ilustraciones, fotografías o textos que aparecen en la presente edición sean publicados en otros vehículos, deberán ponerse en contacto con el Instituto Valenciano de la Edificación.

Índice

| | | |
|----------|-------------------------------------|-----------|
| | Introducción | 5 |
| 1 | Comunicación y participación | 7 |
| 1.1 | Comunicación | 8 |
| 1.2 | Participación | 9 |
| 2 | Análisis y diagnóstico | 11 |
| 2.1 | Documentos de análisis | 12 |
| 2.2 | Herramientas de diagnóstico | 13 |
| 3 | Apoyo en la acción normativa | 17 |

Introducción

La Ley 2/2017, de 3 de febrero, de la Generalitat por la Función Social de la Vivienda en la Comunitat Valenciana prevé en su Disposición Adicional Tercera la creación del Observatorio del Hábitat y la Segregación Urbana con la finalidad de conocer, entre otros aspectos, la situación en términos cuantitativos y cualitativos de la vivienda en general y de la vivienda pública en particular, la distribución territorial de la vivienda y los indicadores que se determinen en las políticas públicas de vivienda y regeneración urbana de la Generalitat, dependiente de la Conselleria competente en materia de vivienda.

Para su constitución se aprueba el *Decreto 9/2019, de 1 de febrero, del Consell de creació del Observatorio del Hábitat y Segregación Urbana de la Comunitat Valenciana*. Sus principales funciones previstas son (Artículo 3.1):

- Facilitar la participación y la transferencia de información y la elaboración de conocimiento al resto de poderes públicos y a la ciudadanía en general.
- Evaluar los efectos de las medidas introducidas en la Ley 2/2017, de la Generalitat, por la función social de la vivienda, con el fin de permitir un control de su aplicación y proponer correcciones o mejoras.
- Asesorar en la planificación de la acción normativa en el ámbito de la vivienda y ciudad.
- Analizar y diagnosticar la situación habitacional en la Comunitat Valenciana
- Velar por el estado y la suficiencia del parque público de viviendas
- Otras funciones en el ámbito de sus objetivos encomendadas por la Conselleria competente en materia de vivienda

Entre este abanico de funciones, el decreto de creación del OHsu destaca que, como mínimo, el OHsu tendrá que (Artículo 3.2):

- Presentar una memoria anual con los estudios y propuestas desarrolladas
- Elaborar un informe anual de seguimiento de la Ley 2/2017, estimando el grado de cumplimiento e incumplimientos, añadiendo propuestas de mejora y sugerencias sobre su desarrollo normativo.

En fecha 14 de febrero de 2019 se celebró el primer Pleno del Observatorio, en el que fundamentalmente se dio lugar a nombramientos. El presente documento atiende, por tanto, al primero de los requerimientos contemplado en el decreto 9/2019. Para ello, se organiza en lo que sigue las actividades realizadas por el OHsu en el marco de sus funciones a lo largo del año 2019 con la siguiente estructura:

1. Comunicación y participación
2. Análisis y diagnóstico
3. Apoyo en la acción normativa

1 **Comunicación y participación**

1.1 Comunicación

CaLab. Plataforma de comunicación sobre vivienda

CaLab surge de la necesidad de establecer un marco de diálogo estable y eficiente entre los diferentes agentes involucrados en la conceptualización, gestión, puesta en práctica y disfrute de las nuevas soluciones de gestión y diseño de la casa. Durante el año 2018 se han estado desarrollando tareas orientadas a crear una plataforma de innovación y comunicación en vivienda. Consta de 6 líneas de intervención.

A nivel de comunicación se ha potenciado el acceso intuitivo para todos los agentes de la información disponible sobre vivienda en la Comunitat Valenciana. En este sentido el CaLab es la principal plataforma de comunicación del OHsu y participa de su línea editorial.

Actividades desarrolladas:

- Página web del OHsu
- Publicación del boletín 2: boletín de divulgación de las actividades del OHsu. Consta de 5 entregas: "2/1- Decreto de accesibilidad", "2/2- Informe de Evaluación del Edificación de Viviendas", "2/3-Depósito de fianza del alquiler", "2/4-Precio de referencia del alquiler", "2/5-Zonas de mercado tensionado"
- Publicación de informes: ENDV 17-20, CASOLHAP, INFORME 0

RED OIR: Oficinas de información y rehabilitación para mejorar la información y el asesoramiento al ciudadano

Red OIR de oficinas constituidas a través de convenios entre la Generalitat y 115 ayuntamientos para fomentar la comunicación e información entre las partes.

Web RENHATA para informar sobre todo lo relacionado con la rehabilitación

Gestión de la web RENHATA, en la que se recopila información sobre ayudas económicas, consejos a los ciudadanos, información técnica, instrumentos y políticas de fomento de la rehabilitación, entre otros.

InfoHabitatge

Gestión de la plataforma digital que acompaña y asesora a los ciudadanos sobre los mecanismos disponibles para garantizar su derecho a la vivienda.

1.2 Participación

Mesa de Rehabilitación para la participación de todos los agentes

La Mesa de Rehabilitación pretende constituir una plataforma de cooperación, impulso e intercambio donde los agentes implicados encuentren un marco adecuado para discutir sus problemas, sus inquietudes, sus necesidades, sus experiencias, y para promover y llevar a cabo proyectos de interés común que fomenten y faciliten el proceso de rehabilitación de edificios de viviendas que necesariamente han de tener lugar en nuestras ciudades. Los agentes interesados forman parte de la Mesa a través de la firma de una Carta de adhesión. Cuenta con 161 entidades como colegios, ayuntamientos, asociaciones profesionales y de ciudadanos.

La Mesa desarrolla su labor a través de tres grupos de trabajo propios, Estrategia de rehabilitación del parque residencial, Mecanismo de financiación innovadores y Administraciones locales. También participa en otros grupos de trabajo, no coordinados directamente por la Mesa, pero que, transversalmente, tratan temas relacionados con la rehabilitación de viviendas, y por ello, se colabora en esos aspectos concretos.

Actividades desarrolladas:

- 04/06/2018: Presentación de las Ayudas de la Conselleria en materia de Rehabilitación edificatoria
- Se ha proporcionado información continua vía mail a los miembros de la mesa, de todas las novedades destacadas sobre actuaciones en materia de vivienda, en especial, en el ámbito de la rehabilitación: revisión CTE, ayudas de la Generalitat en materia de vivienda, presentaciones de iniciativas como el Libro Blanco de la Vivienda y el Observatorio del Hábitat y la Segregación Urbana, jornadas sobre ARRUR, vivienda turística, etc.
- Desarrollo y mantenimiento de contenidos de la web mesarenhata.com

Mesa de Género

La Mesa de Género es un grupo de trabajo transectorial compuesto por representaciones de los diferentes departamentos de la Generalitat Valenciana involucrados en la gestión urbana y la vivienda. Esta mesa ha sido creada para la implementación de políticas urbanas con perspectiva de género.

Mesa de Accesibilidad

Se constituye en 2016 por el Consell para trabajar por la eliminación de barreras arquitectónicas en el transporte, la edificación y el entorno urbano. Es una Mesa participativa, con carácter eminentemente técnico, con representantes de GVA, FGV, la Federación Valenciana de Municipios y Provincias, colegios profesionales, y asociaciones de ciudadanos. Uno de los principales resultados es el Proyecto de Decreto por el que se regula la Accesibilidad en la edificación y en los espacios públicos en la CV.

2 **Análisis y diagnóstico**

2.1 Documentos de análisis

Estudio de mercado de vivienda pública para alquiler social en la Comunitat Valenciana

Este informe tiene como objetivo presentar los datos disponibles sobre la oferta y demanda actual de vivienda destinada a alquiler social, para poder estimar las necesidades del parque público de vivienda en la Comunitat Valenciana, que justifiquen la adquisición de viviendas para su incorporación al parque de la Generalitat. Las conclusiones generales sobre la necesidad de viviendas de alquiler social llevan a considerar insuficiente el parque actual de viviendas públicas para poder dar respuesta a las necesidades habitacionales de los hogares cubiertas por la obligación jurídica de la administración que nace con la LFSH.

Estudio de las Necesidades y Demanda de Vivienda en la Comunitat Valenciana 2017-2020

El objetivo del estudio consiste en analizar la demanda de vivienda de los hogares residentes en la Comunitat Valenciana. Tiene como referente los estudios realizados sobre demanda en los años 2003 y 2007, 2009 y 2011. Las encuestas se llevaron a cabo durante los meses de diciembre a febrero de 2016-2017. El horizonte temporal de la investigación se mantiene en cuatro años, con la finalidad de actualizar la información recabada en la investigación de 2011 sin cambiar la metodología de recogida. En este contexto, resulta inevitable realizar una aproximación para poder determinar la cuantificación de los hogares objeto de atención por parte de las políticas públicas tanto en el acceso y sus diferentes modalidades como en rehabilitación. La información recogida en el

estudio, permite realizarla a partir de los grupos sociales y las situaciones detectadas.

El análisis de las necesidades de vivienda se realiza desde una doble perspectiva consistente en la cuantificación y caracterización de las necesidades y la demanda de vivienda. La investigación contempla las diferentes situaciones de demanda con relación a la vivienda que presentan los hogares valencianos, como son la necesidad de cambio de residencia por parte del núcleo principal, la demanda de emancipación para los nuevos hogares, la necesidad de rehabilitación de la vivienda y del edificio y la pérdida de vivienda. También recoge la percepción y valoración de las actuaciones en materia de política de vivienda por parte las familias valencianas.

Informe 0. Políticas de vivienda en la Comunitat Valenciana 2015-2018

Este informe tiene como objetivo presentar la situación del parque de vivienda pública y la evolución de las actuaciones en materia de política de vivienda a fecha 1 de enero de 2019 en la Comunitat Valenciana. Forma parte de los compromisos adquiridos por el OHsu, tal y como establece Decreto 9/2019 del Consell de creación del Observatorio del Hábitat y Segregación Urbana de la Comunitat Valenciana.

Plan del Hábitat 20-30 de la Comunitat Valenciana

El OHsu colabora en la elaboración del Plan Estratégico de Vivienda de la Comunitat Valenciana en el que se establezcan las líneas estratégicas y sus respectivas actuaciones. Se especificarán objetivos y temporalización.

2.2 Herramientas de diagnóstico

Catálogo de suelo para Vivienda Protegida de la Comunitat Valenciana (CASOLHAP)

El objetivo del visor es generar una herramienta de información relativa al suelo disponible destinado a la construcción de viviendas con algún tipo de protección pública. Se trata de identificar y analizar las características del suelo destinado a vivienda con protección pública, ya sean parcelas o solares de propiedad de la Generalitat Valenciana, del Entitat Valenciana d'Habitatge i sòl (EVha), de los propios municipios o de privados.

Este catálogo se configura como un instrumento de utilidad para el establecimiento y promoción de las estrategias que faciliten la satisfacción del derecho a una vivienda.

Visor de Certificados Energéticos de la Comunitat Valenciana

El certificado de eficiencia energética es un documento que proporciona información objetiva sobre las características energéticas de los edificios. De esta forma se puede valorar y comparar su eficiencia energética, y de este modo favorecer la promoción de edificios de alta eficiencia energética y las inversiones en ahorro de energía.

El Visor de Certificados Energéticos permite visualizar la calificación energética de las edificaciones con un sencillo código de colores. En cada caso se puede obtener información relativa a su certificado energético (número de registro, referencia catastral, validez, calificación, consumo de energía, emisiones, fecha, tipo de edificio y datos básicos como la dirección), así como la ficha energética.

Visor de precios del alquiler privado de las viviendas en la Comunitat Valenciana

Este estudio refleja el coste real del alquiler en el mercado libre y está basado en datos objetivos del registro de finanzas de alquileres en la Comunitat Valenciana. Se trata de horquillas de precios reales de alquileres por áreas, considerando la superficie de la vivienda y su año de construcción, asimismo se ha obtenido la evolución de los precios de

alquiler en los últimos tres años. Toda esta información está disponible en el visor del Instituto Cartográfico Valenciano, y se trata de una aplicación que de forma pionera ha lanzado la Generalitat y que sitúa a la Comunitat Valenciana como la primera autonomía en disponer de una herramienta de estas características.

En base a esta información, el Observatorio del Hábitat y la Segregación Urbana con la participación de todos los agentes del sector y a través del consenso, determina las zonas tensionadas con altos precios en la Comunitat, y establece la horquilla en la que se mueven los precios de referencia en cada zona.

El Precio de Referencia, aunque no vinculante, supondrá bonificaciones a los propietarios que decidan alquilar sus viviendas por un precio igual o inferior a esa cuantía. Así, la Generalitat ha contemplado beneficios fiscales para los propietarios que se acojan a este índice en las zonas más tensionadas, que podrían llegar a deducirse un 5% del tramo autonómico del IRPF con un máximo de 3.000 euros. Además, también se podrá obtener mayor puntuación en las ayudas estatales y autonómicas para rehabilitación.

Actividades desarrolladas:

- Se han realizado dos estudios a partir de los datos del Registro de Fianzas de Alquiler de la Comunitat Valenciana y de otras fuentes:
- Precio de referencia: cálculo del alquiler mensual mediano e intervalo de alquileres habituales, en Euros por metro cuadrado de superficie construida de vivienda, por zona, tamaño y periodo de construcción.
- Identificación de las zonas tensionadas: cálculo de la evolución, en porcentaje, del precio mediano del alquiler, en Euros por metro cuadrado, entre 2016 y 2018, por zonas.
- Complementariamente a estos trabajos, también se ha elaborado un estudio de posibles Beneficios Fiscales en el tramo autonómico para los propietarios que se acojan a los precios de referencia

Visor de áreas de regeneración urbana

Este visor identifica, en el marco de las *Directrices para el desarrollo de Estrategias de Regeneración urbana para municipios de la Comunitat Valenciana*, las áreas en las que se han aprobado Áreas de Rehabilitación Integrada (ARI), Áreas de Regeneración y Renovación Urbana (ARRU), y Estrategias de Desarrollo urbano Sostenible (EDUSI). En cada uno de los casos, puede consultarse el proyecto en unas fichas descargables que sistematizan la información.

Visor de espacios Urbanos Sensibles de la Comunitat Valenciana (VEUS)

Este visor, tiene como objetivo, identificar a través de cartografía las “áreas urbanas sensibles”, entendiéndose como tales, las zonas urbanas donde las dimensiones socio económicas, residenciales y socio demográficas sean notablemente menores que la media de la Comunitat Valenciana. Esta herramienta dinámica está insertada en el Instituto Cartográfico de Valencia. Para poder representar bien el funcionamiento de los tejidos urbanos de la Comunitat Valenciana se han tratado datos estadísticos en 3 categorías: residenciales, socioeconómicos y sociodemográficos.

El VEUS, Visor de espacios Urbanos Sensibles de la Comunitat Valenciana, es una herramienta que permite identificar, a través de una cartografía específica alojada en el Institut Cartogràfic Valencià, los “Espacios Urbanos Sensibles (EUS)”, entendiéndose como tales aquellas zonas urbanas delimitadas en base a dimensiones de vulnerabilidad físico-residencial; socioeconómica y sociodemográfica, en la que la unidad territorial mínima es la Sección Censal.

Esta herramienta, de acceso público para la ciudadanía y profesionales en general y en especial para los ayuntamientos, permite identificar los EUS de una forma objetiva y favorecer que en ellos se estudien y desarrollen iniciativas de rehabilitación y regeneración urbana que reduzca los niveles de vulnerabilidad detectado.

Actividades desarrolladas:

- Generación del documento definitivo con la metodología completa del sistema de

indicadores, el análisis estadístico de las variables seleccionadas

- Versión definitiva de la cartografía GIS resultante de la aplicación de dicha metodología en las 3470 secciones censales de la Comunitat Valenciana
- Validación final a través del estudio de varios casos piloto

Visor de los IEEV.CV - Informes de Evaluación de los Edificios en la Comunitat Valenciana

Es el procedimiento oficial de inspección técnica de edificios en la Comunitat Valenciana y se exige también como documento previo a la concesión de ayudas a la rehabilitación como condición previa. Es un documento técnico que recoge la información del edificio y su evaluación en relación con su estado de conservación, las condiciones de accesibilidad y la certificación de eficiencia energética. Es por tanto un documento que nos permite conocer el estado de nuestro edificio para poder acometer las obras de rehabilitación y mantenimiento más aconsejables, al tiempo que cumplimentar la obligación urbanística para edificaciones de más de 50 años y edificaciones catalogadas.

Consta principalmente de una herramienta informática y un manual. Además, se han elaborado unos documentos de apoyo sobre lesiones en edificación, así como otro que permite elaborar el programa de mantenimiento por parte del técnico derivado de los resultados de la inspección (POMEES).

La aplicación está conectada con el programa oficial de Certificación Energética CERMA de manera que el técnico inspector sólo ha de introducir los datos relativos a eficiencia energética en la herramienta IEEV.CV y posteriormente, puede abrir dicho fichero desde CERMA para evaluar energéticamente el edificio inspeccionado. CERMA está acreditado por el Ministerio de Industria y promovido desde la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio y elaborado por ATECYR y el IVE. Desde el 14 de enero de 2016 CERMA, en su versión 4.1, ya estaba reconocida por el Ministerio de Industria, Energía y Turismo, para la

justificación del cumplimiento del código técnico CTE, en su Documento Básico de Ahorro de Energía DB-HE (2013) y para la Certificación Energética de viviendas, tanto de obra nueva como edificación existente.

CERMA es una aplicación informática gratuita y ha sido promovida por la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio de la Generalitat Valenciana y desarrollada por el Instituto Valenciano de la Edificación (IVE) y la Asociación Técnica Española de Climatización y Refrigeración (ATECYR), con la colaboración técnica del grupo FREDSOL del Departamento de Termodinámica Aplicada de la Universidad Politécnica de Valencia (UPV).

Actividades desarrolladas:

- Revisión y mejora continua de la aplicación informática
- Rediseño de pantallas y para la entrada de datos de los sistemas constructivos y sus
- Incorporación de mejoras para la introducción de datos energéticos y de lesiones
- Nueva pantalla de acta final en materia de conservación, accesibilidad y eficiencia energética
- Se ha elaborado una nueva versión del programa informático CERMA V4.2 que permite la conexión entre dicha herramienta y el IEE.CV. El procedimiento IEE.CV trabaja con ficheros de extensión xml. Estos ficheros pueden abrirse directamente con la nueva actualización de la herramienta CERMA V4.2 y, de esta forma, generar el correspondiente Certificado Energético del edificio. Ello supone un considerable ahorro de tiempo para el técnico, pues con los datos recogidos para la elaboración del informe IEE.CV, también puede emitir el correspondiente Certificado Energético con CERMA 4.2.
- Atención vía mail o teléfono a consultas de la ciudadanía y profesionales, a raíz de los cursos o jornadas desarrollados por el IVE sobre el IEEV.CV. Coordinación de estas consultas con la Dirección General de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana.

3 Apoyo en la acción normativa

Decreto de accesibilidad universal

El Decreto 65/2019, de 26 de abril, del Consell, de regulación de la accesibilidad en la edificación y en los espacios públicos tiene por objeto la actualización y armonización normativa del desarrollo de la Ley 1/1998 de 5 de mayo, de la Generalitat, de Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de la comunicación, habida cuenta de la legislación estatal surgida con posterioridad, para facilitar la accesibilidad universal a todas las personas y la utilización no discriminatoria, independiente y segura en los ámbitos de la edificación, los espacios públicos urbanizados y los espacios públicos naturales.

Actividades desarrolladas

- Generar de conocimiento previo y estado del arte para la elaboración de un Decreto de Accesibilidad, en desarrollo de la Ley 1/1998 de 5 de mayo, de la Generalitat, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación con el objeto de armonizarla la normativa existente en la materia.
- Apoyo técnico en la redacción del decreto



**GENERALITAT
VALENCIANA**

Vicepresidència Segona
i Conselleria d'Habitatge
i Arquitectura Bioclimàtica



IVE

INSTITUT VALENCIÀ de l'EDIFICACIÓ
INSTITUTO VALENCIANO de la EDIFICACIÓN