

An aerial photograph of the city of Alcoi, Spain, showing a dense urban area with numerous buildings and a prominent bridge crossing a river. The image is overlaid with a semi-transparent teal color. On the left side, there is a dark teal rectangular area containing white and yellow text.

# Laboratoris de l'Observatori Municipal de l'Habitatge d'Alcoi

Tallers participatius  
(Novembre 2020 –  
Març 2021)

Diagnòstic i propostes



Els Laboratoris sobre habitatge són una iniciativa de l'OMHA (**Observatori Municipal de l'Habitatge d'Alcoi**). El seu objectiu és la generació de debats, recomanacions estratègiques i propostes per a la política municipal en habitatge de la ciutat.

La composició dels Laboratoris està organitzada en tres àmbits d'interés específic; el *Laboratori d'estat de l'habitatge i mercat*; el *Laboratori de perspectiva social de l'habitatge*; i el *Laboratori d'Innovació social en l'habitatge*.

Durant els mesos de Novembre 2020 a Març 2021, s'han realitzat un total de 5 sessions de debat amb una metodologia participativa a cada un dels Laboratoris, generant-se la informació que es presenta en aquest document: a) **un diagnòstic** per detectar els principals problemes de l'habitatge per part dels assistents; b) **un fluxgrama relacional** per establir la prioritització i jerarquia dels problemes; c) la **planificació estratègica d'accions** específiques que responguen als problemes detectats; i finalment, c) **la valoració conjunta** per part dels tres Laboratoris de les diferents accions proposades.



# Índex



1- Diagnòstic i propostes LAB 1 **(p4)**



2- Diagnòstic i propostes LAB 2 **(p8)**



3- Diagnòstic i propostes LAB 3 **(p12)**



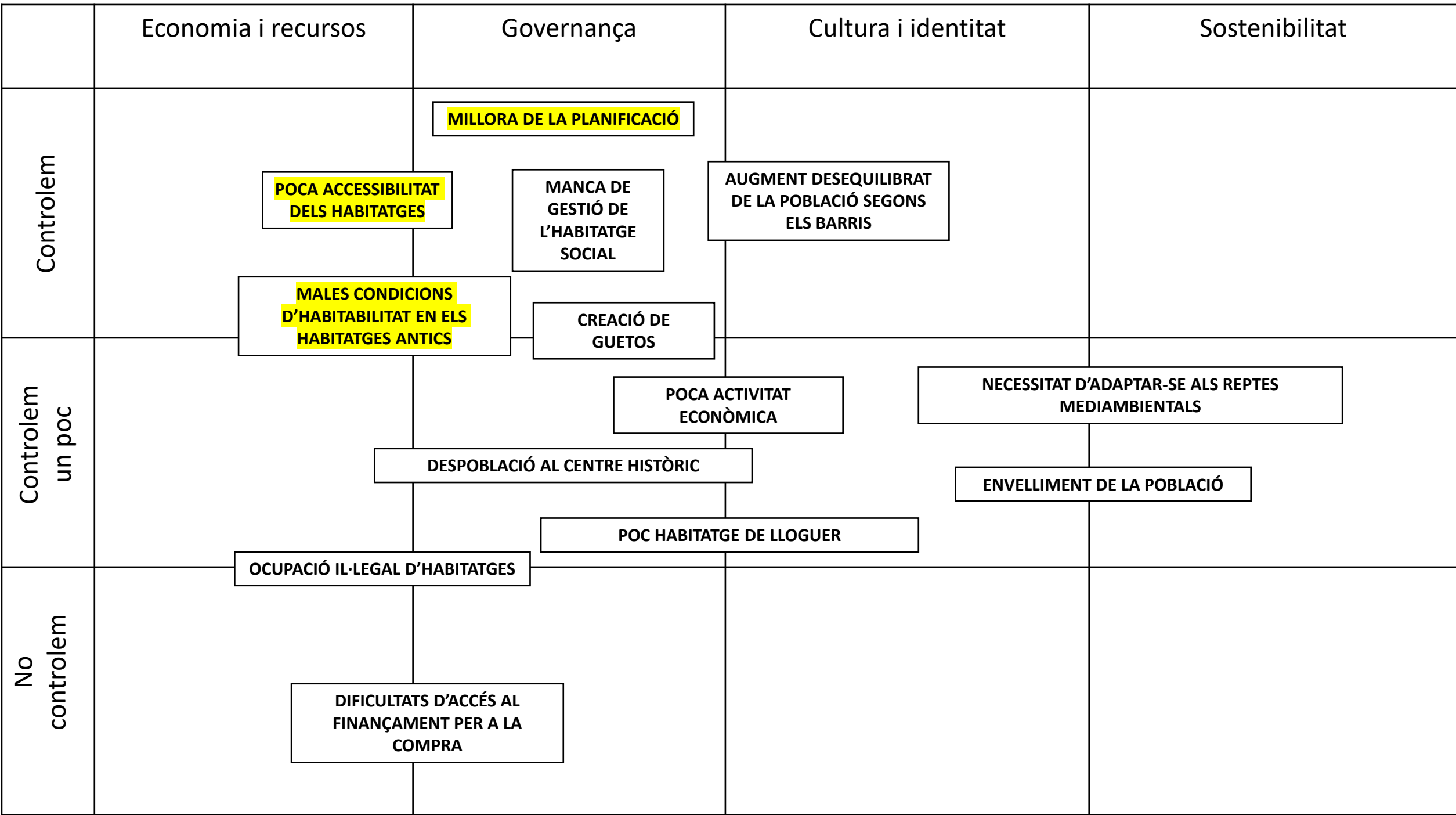
4- Sessió plenària (debat sobre les propostes) **(p15)**

# 1- Diagnòstic i propostes LAB 1 “Estat de l’habitatge i mercat”

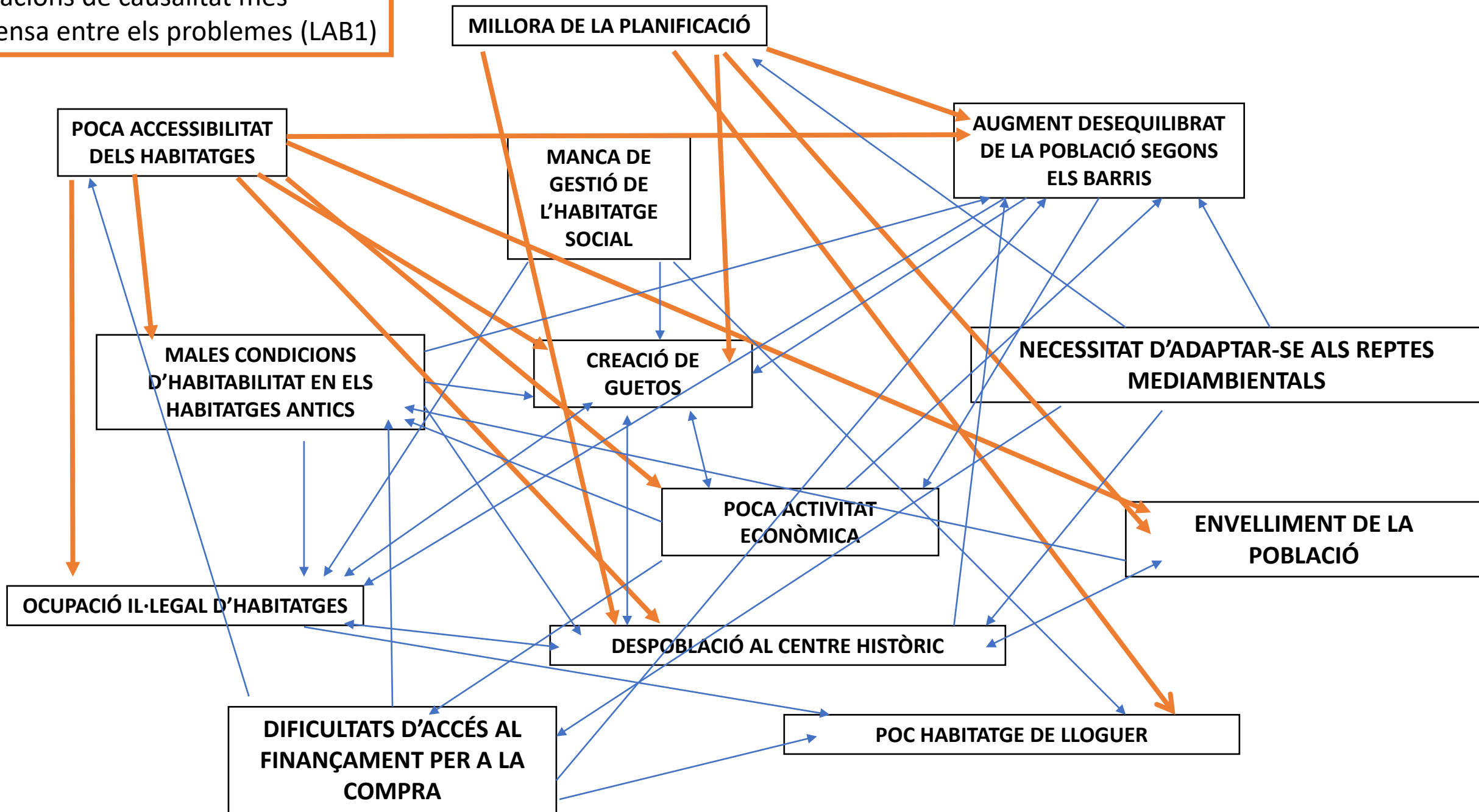
Problemes estratègics prioritzats

## LAB 1

1. Millora de la planificació.
2. Males condicions d’habitabilitat i accessibilitat dels edificis.



Relacions de causalitat més intensa entre els problemes (LAB1)



# Planificació estratègica LAB 1

Línia estratègica	Què (ACCIONS)	Per a què (OBJECTIUS)	Qui (RESPONSABLES)	Amb què (RECURSOS)	Quan (DURACIÓ)	On (LLOC)
<b>Millora de la planificació</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>(Oficina de planejament, rehabilitació, regeneració i renovació urbanes).</li> <li>(Oficina de planejament i gestió urbana d'Alcoi )</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Millora de l'economia de la ciutat.</li> <li>Recuperar/potenciar la capitalitat comarcal.</li> <li>Atractiu per a la iniciativa privada.</li> <li>Gestió inicial per a la redacció dels instruments de planejaments</li> <li>Flexibilització de les normes que limiten les activitats econòmiques al centre.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Administracions Públiques.</li> <li>Ens gestor independent.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Recursos Públics</li> <li>Optimització i ampliació dels recursos.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Indefinida</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Al centre de la ciutat.</li> <li>Edifici públic</li> </ul>
<b>Males condicions d'habitabilitat i accessibilitat dels edificis</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>(Oficina de planejament, rehabilitació, regeneració i renovació urbanes).</li> <li>(Oficina de planejament i gestió urbana d'Alcoi )</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Millora del parc d'habitatges per a la compra o el lloguer.</li> <li>Donar i tramitar la informació sobre ajudes.</li> <li>Fomentar la cultura de conservació i manteniment d'immobles.</li> <li>Campanyes informatives per al manteniment de l'habitatge.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Administracions Públiques i Propietaris particulars dels immobles</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Públics i Privats</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Indefinida</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Al centre de la ciutat.</li> <li>Edifici públic</li> </ul>

## 2- Diagnòstic i propostes LAB 2. “Perspectiva social de l’habitatge”

Problemes estratègics prioritzats

### LAB 2

- 1.Mala planificació de la política d’habitatge
- 2.Mala organització de les ajudes a l’habitatge



	Economia i recursos	Governança	Cultura i identitat	Sostenibilitat
Controlem	<p>FALTA D'HABITATGE DE QUALITAT</p> <p>AUGMENT DE LA DEMANDA D'HABITATGE SOCIAL</p>	<p>MALA PLANIFICACIÓ POLÍTICA DE L'HABITATGE</p> <p>MALA ORGANITZACIÓ DE LES AJUDES A L'HABITATGE</p>	<p>MALA CONVIVÈNCIA MULTICULTURAL</p>	<p>ADAPTABILITAT SOCIAL DELS EDIFICIS</p>
Controlem un poc	<p>DIFICULTATS DE LA POBLACIÓ PER ACCEDIR A UN HABITATGE</p>	<p>OCUPACIONS IL·LEGALS</p> <p>MALA GESTIÓ DE L'HABITATGE SOCIAL</p> <p>AUGMENT DE LA POBRESA I LA PRECARIETAT</p>	<p>AUGMENT DE LA CONFLICTIVITAT SOCIAL</p> <p>EXCLUSIÓ SOCIAL CRÒNICA I POCA INTEGRACIÓ SOCIAL</p>	
No controlem		<p>INCOMPLIMENT DELS DRETS DE L'HABITATGE</p>		



## Planificació estratègica LAB 2

Línia estratègica	Què (ACCIONS)	Per a què (OBJECTIUS)	Qui (RESPONSABLES)	Amb què (RECURSOS)	Quan (DURACIÓ)	On (LLOC)
<p><b>Mala planificació de la política d'habitatge</b></p> <p><b>Mala organització de les ajudes a l'habitatge</b></p>	<p>Oficina per centralitzar tota la gestió de l'habitatge.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Contempla la realitat local.</li> <li>• Evita la duplicitat.</li> <li>• Configurar un llistat de normatives que regulen l'habitatge.</li> <li>• Configurar una cartera de recursos d'habitatges.</li> <li>• Gestió conjunta "GVA – Ajuntament" de l'habitatge social</li> <li>• Gestió de les ajudes per a la rehabilitació.</li> <li>• Control de la informació des de l'Ajuntament (de la població en demanda d'habitatge en Alcoi).</li> <li>• Donar major seguretat a l'arrendador.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Traslladar recursos existents a la nova oficina (personal, etc,...)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Equip tècnic:</b> P. Administratiu Treballadors/es Socials Advocat/a P. Educador Social (amb funcions específiques) Arquitecte/a Coordinador/a</li> <li>• 1 oficina física.</li> <li>• Material oficina.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Estable</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Centre</li> <li>• A peu de carrer.</li> </ul> <p>Locals de la planta baixa del C/Sant Mateu 102-104 (edifici intergeneracional)</p>

# DILEMES I ESCENARIS DE L'HABITATGE EN ALCOI

## LAB 3 (Innovació social en l'habitatge)

Habitatge com a dret	Habitatge com a bé de mercat
Habitatge intergeneracional	Model residències
Habitatges amb espais comuns	Habitatges amb espais individuals
Residència en el centre històric	Residència en zones noves
Prioritat eficiència energètica	Prioritat opcions convencionals
Cases per a festes	Cases per a viure
Espais per a persones	Espais per a cotxes
Planificació per eficiència innovadora	Planificació per costos

## ESCENARI UTOPIA

(DESITJABLE)

- Desenvolupament d'habitatges col·laboratius en terrenys facilitats per l'ajuntament.
- Combinar habitatges socials per lloguer i en venda al mateix edifici o barri.
- Desenvolupar unitats convivencials dins de les residències entre 10-15 persones, el més semblant a una llar (dins de les que ja existeixen).
- Desenvolupar edificis d'habitatges de proporció adequada per a persones majors amb atenció domiciliària i suport comunitari.
- Compartir l'espai públic dels barris on desenvolupar habitatges amb espais comuns.
- Reorientació dels habitatges buits existents (habitatges, espais de coworking,.....).
- Impostos per gravar l'ús residencial / o no.
- Estratègies per utilitzar els balcons per part dels propietaris durant festes (com els pisos turístics a Gandia i l'ús dels estudiants – que abandonen el pis a l'estiu).
- Canvi del recorregut de les festes (que comencen al camí), alternatives al c/ Sant Nicolau.
- Cedir els habitatges de festes per a habitatges socials (respectant els dies de festes).

## ESCENARI META

(POSSIBLE)

- Ampliació del parc d'habitatges públics.
- Fomentar la importància l'habitatge social abans que la propietat de l'habitatge.
- Prioritzar per part de l'Ajuntament a les empreses que vulguen edificar habitatges col·laboratius i amb espais comuns. (Projecte existent d'ECO BARRI, i exemple Bilbao). En el centre i altres barris (Santa Rosa, zona alta,....).
- Impuls d'un programa d'habitatge intergeneracional entre estudiants i majors.
- Desenvolupar habitatge social amb espais comuns i individuals.
- Impuls de les diferents tipologies d'habitatges als solars buits del C.H.
- Facilitats fiscals per a la residència al C. H. (impostos locals: de rehabilitació, .....).
- Ajudes directes a l'obertura de negocis en el C.H., de forma distribuïda a tot el centre històric (prioritzar els comerços claus que facen barri).



ESCENARI UTOPIA

(DESITJABLE)

- **Transport públic gratuït.**
- **Distribuir de forma eficient i planificada els equipaments tecnològics de SMART CITY entre tota la ciutat i amb beneficis reals per a la ciutadania.**
- **Canvi de la llei de contractació per primar la qualitat (sostenibilitat, eficiència energètica,.....) sobre l'oferta econòmica.**
- **Projecte pilot (model GVA de construcció d'habitatges per a residència en solars) per a Alcoi (criteris d'eficiència i qualitat).**
- **Desenvolupar projectes d'habitatge en règim de cooperativa amb criteris de qualitat.**
- **Desenvolupar projectes d'autoconsum energètic col·lectiu. En habitatges, zones comunes, locals comercials, ....**
- **Inversió en I+D en habitatge i altres espais.**

ESCENARI META

(POSSIBLE)

- **Línia d'ajudes econòmiques i logístiques a la conversió en habitatge amb energia eficient.**
- **Campanya de sensibilització dels beneficis (en despesa) de l'energia eficient a l'habitatge.**
- **Campanya per al públic en general i per als professionals (administradors de finques, instal·ladors,.... ).**
- **Tots els nous projectes de l'administració haurien de ser a partir d'ara energèticament eficients.**
- **Potenciar des de la normativa la implementació de l'energia eficient per a les rehabilitacions.**
- **Creació d'una oficina-mecanisme d'acompanyament (amb informació fàcil i accessible) per a les sol·licituds de renovació energètica eficient als habitatge**
- **Intenció política clau per recuperar la residència al centre.**
- **Potenciació de la bici.**
- **Grans aparcaments per a cotxes.**
- **Impulsar la conversió en zona de vianants.**
- **Fira modernista als espais convertits en zona de vianants (organització d'activitats interessants per a la gent; culturals, etc., .)**
- **Redacció de nova ordenança per a la col·locació d'ascensors en habitatges per l'exterior a les zones d'eixample.**
- **Impulsar el projecte d'SMART CITY a Alcoi.**

## 5a sessió - Plenària - dels tallers dels Laboratoris de l'Observatori Municipal de l'Habitatge d'Alcoi.

### Debat sobre les propostes

Els debat produït als diferents laboratoris de l'OMHA han generat opinions coincidents entorn de la necessitat de reforçar els recursos (materials i formatius) per abordar les necessitats de l'habitatge en Alcoi.

Les propostes s'han concentrat entorn de la creació d'una oficina que s'encarregue d'abordar els diferents objectius detallats en la planificació estratègica dels LABS 1 i 2, i les propostes de l'escenari proposat pel LAB 3.

Diferents noms proposats per a l'oficina:

- **Oficina de planejament, rehabilitació, regeneració i renovació urbanes**
- **Oficina de planejament i gestió urbana d'Alcoi**
- **Oficina central de gestió de l'habitatge d'Alcoi**

## 1. Propostes / consideracions sobre l'organització i funcions de l'oficina.

- A més de centralitzar els recursos de l'habitatge social en Alcoi, l'oficina podria gestionar també la cartera dels grans tenedors dels habitatges (cal estudiar com entrarien en el mercat, seguint el model encetat pel govern de les Illes Balears).
- L'Ajuntament ha de ser molt més proactiu per a organitzar la política de l'habitatge.
- Pot haver-hi una oficina que cobrisca les diferents tipologies de demanda.
- L'oficina ho pot posar més fàcil, però ha de ser proactiva. Per si mateixa no solucionen res, cal fixar els seus objectius.
- Sense suficient dotació d'habitatge social, l'oficina no pot donar respostes.
- El tipus de client de l'oficina és prou diferent per tenir-ne una sola?
- Una oficina centralitzada que pugui abastar les diferents qüestions.
- Perfil diversificat dels demandants d'informació d'àmbit social (per edat, per renda, .....
- L'objectiu de l'oficina pot ser planificar urbanísticament la ciutat: convertir-se en el seu motor de desenvolupament.



- Una oficina de gestió i planificació.
- En temes de gestió: per facilitar habitatge i resoldre temes d'accessibilitat.
- Oficines diferents o seccions diferents dins de la mateixa?
- Facilitar informació, gestionar ajudes, planificació i gestió urbanística
- Oficina tècnica i ben dotada, amb personal qualificat
- Oficina amb recursos per a la política social, per construir, expropiar, ajudar al promotor privat.
- La *macroficina* és un primer pas.
- A causa de la diversitat del perfil tècnic i social: l'oficina pot tenir la mateixa ubicació amb finestres diferents per respectar funcions diversificades.
- Canal directe de l'oficina amb tercers agents per consultar (consultes al PROP, EVA, interconnexió amb la resta d'agències). Interlocució directa i més executiva.
- Aquesta oficina caldria que assumira l'accessibilitat burocràtica
- Els actuals recursos no donen, cal més personal. Un altre organisme / oficina? És la solució?
- L'oficina no pot ser una duplictat.



- Es fa ara un esforç extra per part de departaments que realitzen funcions que no són les seues. L'oficina pot centralitzar la informació i assumir objectius necessaris (interconnexió amb administracions, ....)
- La clau de l'oficina és la gent qualificada.
- Hi ha temes que suposen un món burocràtic per a molta gent (per tenir en compte a l'hora de muntar una oficina).
- Cal dotació pressupostària
- Iniciar amb objectius xicotets (gestió conjunta de recursos, etc,...), sense abordar el conjunt de l'oficina des de l'inici.
- Organització d'una oficina única, amb finestra única, per a socialitzar entre els usuaris.
- Capacitat de gestionar el sòl per part de la nova oficina, altra qüestió és la part de l'atenció al públic.
- Hi ha dues funcions molt diferenciades de l'oficina. Informació (social) /gestió i planejament.





## 2. Sobre altres qüestions (Centre històric, gestió de projectes,.....)

- Problema d'accessibilitat dels habitatges vinculat a la necessitat de millora del finançament (per exemple, a l'hora de proposar la instal·lació d'ascensors).
- Cal augmentar la dotació d'habitatge públic.
- El sector privat no pot assistir les necessitats de les capes més necessitades.
- Continuar el camí encetat per l'Ajuntament en política d'habitatge (ARRU, RENHATA,....)
- Reordenar el que hi ha (de les diferents ajudes,...)
- Flexibilitzar normativa? No és la municipal la restrictiva, sinó l'autonòmica i l'estatal.
- Cal trobar el camí per a la flexibilització al centre històric, per salvar edificis.
- Falta de personal i formació específica
- Al centre històric cal l'empenta de la iniciativa privada.
- Tenir un projecte i estar preparats per a quan venen els recursos autonòmics, estatals o europeus.



- Projecte ARRU del Partidor: cal gestionar-lo, acompanyar la iniciativa privada, etc, .... I l'Ajuntament té molt a dir en aquest cas.
- Continua pendent la intervenció al centre de la ciutat (que caldria fer)
- Reactivar l'activitat econòmica al centre.
- Es poden aconseguir coses amb pocs recursos: la plana web cal millorar-la, no és intuïtiva.
- Exemple del modernisme per reactivar el centre, sense grans despeses.
- Invertir en comerços claus per a la població al centre històric (atractius, ....)
- Flexibilitzar les normes al centre. Especialment per a les activitats econòmiques (possible perjudici cap a les altres zones).
- Ja existeixen (Impost de Construcció) normes per flexibilitzar la intervenció al centre. En el desequilibri comercial, també caldria fer-ho, per a les condicions dels locals especialment.
- El centre és com una família sense recursos, a la qual cal dotar.
- La flexibilització, al marge de les competències, cal centrar-la en la normativa vinculada a l'elevada edat dels edificis del centre (la normativa d'habitabilitat).
- Ampliar la tipologia del demandant d'habitatge en la planificació de nous habitatges



- Habitatge compartit intergeneracional com a proposta innovadora a desenvolupar.
- Recuperar el debat sobre els habitatges per a festes.
- Proposta **Ecobarri al Partidor** :
  - Estudiar la incorporació de tipologies innovadores, verda, etc,.....
  - Els particulars que reben les ajudes, cal que facen un esforç
  - És necessària la col·laboració publicoprivada.
  - Comptar amb la participació ciutadana per enriquir projectes com el del Partidor.
  - Ampliar la informació sobre el Partidor per millorar el projecte.

