

RESOLUCIÓN DE LA VICEPRESIDENTA DE LA SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA, SLU POR LA QUE SE APRUEBA EL PROTOCOLO DE ACCESO A LOS ALOJAMIENTOS SITOS EN LA CALLE FRAY LUIS URBANO N.º 92 DE ZARAGOZA.

La Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, SLU ha llevado a cabo las obras del edificio de nueva construcción situado en la calle Fray Luis Urbano n.º92, en el barrio de Las Fuentes, que cuenta con 80 alojamientos distribuidos en cuatro plantas, con servicios comunes.

La próxima entrega de los alojamientos hace necesario determinar los perfiles de los cupos de población a los que estarán destinados.

Para identificar los perfiles, se han tenido en cuenta las características de los propios alojamientos como recurso residencial y su vinculación a una fase del itinerario de vida personal. Asimismo, se une la importancia de compartir elementos comunes con carácter comunitario, de forma que el edificio impregne valores participativos y de traspaso de experiencia, conocimiento y asistencia intergeneracional.

Se trata de combinar la convivencia de **personas jóvenes menores de 35 años**, a quienes el acceso a un recurso residencial asequible durante 7 años les ofrece la estabilidad necesaria para desarrollar y afianzar un proyecto de vida independiente, con el colectivo de **personas mayores de 65 años**, con plena autonomía personal, para quienes la convivencia en un recurso de este tipo supone la estabilidad residencial a largo plazo así como una oportunidad de integración intergeneracional. Asimismo, se reservan un determinado número de viviendas destinadas a **personas con discapacidad y temporalmente, a personas refugiadas** y se propiciará la presencia de familias jóvenes con hijos menores en las viviendas de dos dormitorios.

Según dispone el art. 20 de los Estatutos Sociales de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, SLU incumbe a la Vicepresidenta la ejecución de todas aquellas facultades que le haya delegado el Consejo de Administración.

Por acuerdo del Consejo de Administración de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, SLU, adoptado en su reunión de fecha 30 de julio de 2019, se aprobó la atribución a la Sra. Vicepresidenta, entre otras, de las siguientes facultades:

“1.- Acometer la gestión interior y exterior de todos los asuntos y negocios sociales, de acuerdo con las prescripciones legales, incluida la formalización de cuantos contratos sean precisos para el desarrollo de las actividades y programación objeto de la Sociedad, así como la formalización en documento público, si fuera precisa, de los acuerdos del Consejo de Administración.”

Dichas facultades se han hecho constar en los poderes autorizados por el Notario del Ilustre Colegio de Aragón, D.ª Teresa Cruz Gisbert, mediante escritura de fecha 22-10-2019, con Protocolo nº 1496.

A la vista de los antecedentes expuestos y de conformidad con las facultades que me han sido otorgadas, esta Vicepresidenta formula la siguiente **RESOLUCIÓN**:

Primero.- Aprobar los criterios de adjudicación para los 80 alojamientos del edificio de propiedad de Zaragoza Vivienda, sito la calle Fray Luis Urbano n.º 92, de esta ciudad, en los términos que se expresan en el protocolo que se adjunta como Anexo I.

Segundo.- Dar cuenta de la presente resolución al Consejo de Administración de Zaragoza Vivienda, en la próxima reunión que se celebre.

Zaragoza, a 27 de abril de 2022.

La Vicepresidenta,


Carolina Andreu Castel

ANEXO I

PROTOCOLO DE ACCESO A 80 ALOJAMIENTOS CON SERVICIOS COMUNES SITOS EN LA CALLE FRAY LUIS URBANO N.º 92 DE ZARAGOZA

La Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, SLU ha llevado a cabo las obras del edificio de nueva construcción situado en la calle Fray Luis Urbano n.º92, en el barrio de Las Fuentes, que cuenta con 80 alojamientos distribuidos en 4 plantas, con servicios comunes.

Se trata de un **edificio con accesibilidad** en zonas comunes e interior de la vivienda, que dispone de 2 ascensores, uno de ellos de gran capacidad, y espacios de uso compartido y lugar de reunión repartidos en cada una de las plantas.

Los **alojamientos constan** de salón-cocina equipada con vitrocerámica, campana y microondas, 1 o 2 dormitorios y un baño con ducha accesible; algunas viviendas de 2 dormitorios cuentan con bañera. Todos disponen de aparatos de iluminación. Además cuentan con calefacción por suelo radiante y agua caliente sanitaria comunitaria.

El **edificio es energéticamente eficiente y muy sostenible**: Con calificación energética A, aislamiento continuo de gran capacidad y utilización de energía renovable en la producción de calefacción y agua caliente. Todo ello reduce los consumos energéticos y las emisiones de CO₂.

Contará además con una amplia zona ajardinada con bancos, una zona de ejercicio físico al aire libre, un espacio con 87 plazas de aparcamiento, no vinculadas a las viviendas, en la parte posterior del inmueble y 20 aparca-bicicletas.

1- TIPOLOGÍA DE LOS ALOJAMIENTOS

Alojamientos	Dormitorios
68	1
12	2

Cada una de las 4 plantas del edificio incluye 17 alojamientos de 1 dormitorio y 3 alojamientos de 2 dormitorios. Cada planta, además, dispone de un espacio común de llegada a planta con gran acristalamiento y una sala multiusos con luz y ventilación exterior cerrada al tránsito, además de amplios espacios de circulación de acceso a las viviendas.

2- SERVICIOS

Servicios de asesoramiento y apoyo social.

Como todas las viviendas de alquiler gestionadas por Zaragoza Vivienda, contarán con el apoyo y servicios técnicos de la Sociedad en aspectos relacionados con el contrato y la gestión arrendaticia, adaptación de la renta de alquiler en función de la situación socioeconómica de la unidad familiar, apoyo social por parte del equipo de trabajadores sociales de Zaragoza Vivienda y apoyos para facilitar el cumplimiento de sus obligaciones contractuales como inquilinos de estas viviendas municipales.

Servicios de mantenimiento.

En relación al mantenimiento de los inmuebles, Zaragoza Vivienda llevará a cabo las siguientes actuaciones:

- Poner a disposición de los arrendatarios un servicio permanente de mantenimiento y reparación de averías para atender las necesidades de conservación de los alojamientos.
- Prestar un servicio de limpieza de zonas comunes incluido en los gastos de comunidad.
- Realizar una formación inicial a todos los residentes para optimizar el uso y el mantenimiento de viviendas y zonas comunes.

Espacios de uso comunitario.

El precio del alquiler de los alojamientos dará derecho al uso exclusivo de las zonas comunes equipadas:

- Cuatro luminosas zonas de estar, juegos, convivencia, expresión física
- Amplios pasillos de acceso a las viviendas iluminados
- Ludoteca
- Sala de informática equipada como aula
- Espacio cultural con biblioteca y medios audiovisuales
- Espacio de arte y manualidades
- Despacho de atención social

Participación de los residentes.

Zaragoza Vivienda contará con la participación de los residentes en el desarrollo y adaptación de las normas de convivencia básicas adoptadas por la Sociedad Municipal, así como en la definición definitiva del uso de los espacios comunes privativos.

Se fomentará la participación y el uso de los espacios comunes, así como la inclusión activa de los residentes en la vida comunitaria del entorno.

Se implementará un proyecto de atención grupal en la comunidad con el objetivo de potenciar la autogestión de servicios comunes, la corresponsabilidad, el apoyo mutuo y la convivencia sana, entre otros.

Los residentes jóvenes dedican unas horas semanales a realizar, dirigir o supervisar actividades comunitarias.

3- PRECIO

El importe mensual del arrendamiento se encuentra entre 246,5 €/mes y 343 €/mes dependiendo de los metros efectivos del alojamiento.

A este importe se le sumarán los correspondientes gastos de comunidad (alrededor de unos 40 €/mes) que incluye el fijo de calefacción y agua caliente sanitaria.

ALOJAMIENTOS POR PLANTA				
N.º Alojamiento	Dormitorios	Sup útil	RENTA	GASTOS COM.
16	1	44,42	246,50 €	40,00 €
1	1	50,15	278,30 €	45,00 €
1	2	60,53	335,90 €	55,00 €
2	2	61,81	343,01 €	55,00 €

Sobre estos precios podrá aplicarse una reducción del importe mensual del alquiler en función de las características socioeconómicas de la unidad de convivencia, siguiendo las condiciones reguladas en Zaragoza Vivienda.

La reducción no será aplicable a las entidades al tratarse de personas jurídicas. Tampoco se aplicará a los mayores de 65 años con vivienda en propiedad que la hayan cedido al programa ALZA, salvo en los periodos en los que esta vivienda no estuviese arrendada.

4.- COLECTIVO AL QUE VAN DIRIGIDAS

Para el acceso a estas viviendas se han establecido los siguientes cupos de población:

Colectivo			Número de Alojamientos
MAYORES	40	Propietarios	20
		No propietarios	20
JÓVENES	19	Jóvenes en proceso de emancipación	10
		Parejas jóvenes con hijos	4
		A través de una entidad social. Mujeres solas con menores a cargo que necesitan apoyo puntual.	5
DISCAPACIDAD	11	Entidades sociales que trabajan con personas con discapacidad	11
REFUGIADOS	10	Gestión desde el Área de Acción Social, personas y/o familias procedentes del conflicto en Ucrania	8
		Gestión desde el Área de Acción Social, Periodistas sin Fronteras	2
TOTAL ALOJAMIENTOS	80		80

5.- VÍAS DE ACCESO A LA VIVIENDA

Acceso			Número de Alojamientos
Coordinación con El Tranvía	20	Mayores residentes en el barrio de Las Fuentes que sean propietarios de una vivienda que no se adapte a sus necesidades y que la cedan al programa ALZA	20
Zaragoza Vivienda	34	Lista de solicitantes	14
		Cambios de domicilio	20
Ayto. Acción Social/Entidades	16	Entidades sociales que trabajan con personas con discapacidad	11
		Entidades sociales que trabajan con madres jóvenes solas con bebés a su cargo	5
Ayto. Acción Social y Familia	10	Gestión desde el Área de Acción Social, personas y/o familias procedentes del conflicto en Ucrania y Periodistas sin Fronteras	10
TOTAL ALOJAMIENTOS	80		80

- **Personas mayores propietarias con necesidad de vivienda.** – Personas mayores de 65 años residentes en el barrio de Las Fuentes y que sean propietarias de una vivienda que no se adapta a sus necesidades por dificultades en la accesibilidad. Su vivienda se cederá e incorporará al programa ALZA. El proceso de solicitudes se realizará en colaboración con la Fundación El Tranvía y el apoyo del resto de agentes públicos y privados de la zona.
- **Cambios de domicilio de inquilinos actuales de Zaragoza Vivienda.** – Inquilinos residentes en viviendas gestionadas por Zaragoza Vivienda con necesidad de cambio de domicilio, bien por cuestiones de accesibilidad o bien por adaptación de la vivienda a sus circunstancias socioeconómicas actuales (personas solas en viviendas de 3 dormitorios, etc).
- **Lista de solicitantes de vivienda de Zaragoza Vivienda.** - Por orden de antigüedad entre los solicitantes de vivienda inscritos en el registro de Zaragoza Vivienda, siempre que cumplan con el perfil correspondiente.
- **Coordinación con Acción Social y Familia y Entidades Sociales.** - Cesión temporal de alojamientos a entidades sociales para el acceso y atención social de personas con discapacidad leve o moderada que puedan residir independientes en la vivienda y para madres jóvenes solas con menores a su cargo.
- **Gestión directa por parte del Área de Acción Social y Familia.** - Dirigidas a personas y/o familias procedentes del conflicto armado en Ucrania y al colectivo Periodistas sin Fronteras.

6.- REQUISITOS DE ACCESO

- Con carácter general, podrán acceder a estos alojamientos unidades familiares que cumplan con las Normas de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda:

- Tener **necesidad de vivienda** (según normativa autonómica en vigor).
- Disponer de unos **ingresos** anuales inferiores a 2,5 veces el IPREM 2022 ponderado y contar con unos ingresos mínimos anuales que permitan el pago del importe del alquiler mínimo establecido por Zaragoza Vivienda, actualmente de 85 €/mes, siempre que dicha cantidad no supere el 20% de sus ingresos. Ingresos entre 5.100 y 28.951 €
- **Empadronamiento** en la ciudad de Zaragoza.
- Tener **capacidad** para residir en una vivienda de forma autónoma, con los apoyos habituales.

El número de miembros de la unidad de convivencia se deberá adecuar al tamaño del alojamiento.

- Con carácter específico, el acceso de los diferentes colectivos será el siguiente:

6.1.- COLECTIVO PERSONAS MAYORES DE 65 AÑOS

6.1.A.) PERSONAS MAYORES PROPIETARIAS QUE CEDAN SU VIVIENDA AL PROGRAMA "ALQUILA ZARAGOZA" (ALZA)

Se reservan 20 alojamientos de un dormitorio para este colectivo.

Requisitos para acceder:

- Ser propietario o usufructuario de vivienda sin accesibilidad en el Barrio de Las Fuentes y no disponer de otra vivienda apropiada en la ciudad de Zaragoza.
- Cumplir con los requisitos exigidos para la cesión de vivienda al Programa "Alquila Zaragoza" (ALZA). Ver <https://alquilazaragoza.es/propietarios>.
- El límite de ingresos de los propietarios cedentes de vivienda será de 3,8 veces el IPREM ponderado (44.005 €/año).

Se **priorizará**, en caso necesario por una demanda superior, aquellas que tengan mayores dificultades de accesibilidad en su vivienda actual, el tipo y duración de las obras necesarias, y las unidades familiares que cuenten con menores ingresos

Compromisos de los propietarios:

- Ceder la vivienda en propiedad al programa ALZA por el mismo periodo temporal que dure el arrendamiento de la vivienda de Fray Luis Urbano 92:
- La vivienda deberá reunir las condiciones establecidas para la cesión en el Programa ALZA. Si fuera necesario realizar obras de acondicionamiento, el propietario cedente podrá percibir ayudas económicas para la rehabilitación de la vivienda, convocadas por la Sociedad Municipal.
- La vivienda a ceder deberá quedar libre de muebles y enseres.
- El titular cedente de la vivienda al Programa ALZA percibirá mientras su vivienda permanezca arrendada el importe de la renta que se haya estipulado en el contrato de cesión, importe que podrá destinar a atender los gastos de la vivienda arrendada en Fray Luis Urbano (renta y gastos de comunidad)
- Si durante su estancia en Fray Luis Urbano se derivara una situación de dependencia que no permitiera al arrendatario continuar con el uso de la vivienda y diera lugar a su traslado a otra solución de alojamiento (residencia u otras), podrá optar por continuar con la cesión de la vivienda en propiedad al Programa ALZA o por solicitar su recuperación. El equipo social de Zaragoza Vivienda valorará con la familia esta y otras circunstancias que puedan producirse.
- En el supuesto de que el propietario quiera recuperar la vivienda cedida al Programa ALZA, conforme a lo establecido en el art. 9.3 de la LAU, supondrá causa de resolución del contrato de arrendamiento del alojamiento de Fray Luis Urbano 92.

- La estancia mínima del arrendatario de Fray Luis Urbano estará vinculada al periodo mínimo de cesión de vivienda de 7 años. Cualquier modificación de este periodo deberá ser valorado e informado por los trabajadores sociales de Zaragoza Vivienda y deberá provenir de causa justificada. En caso contrario, Zaragoza Vivienda podrá pedirle indemnización por los daños y perjuicios que le ocasione por incumplimiento del plazo de cesión.

- No les será de aplicación la reducción de la renta de su alojamiento en Fray Luis Urbano en función de sus ingresos, que con carácter general se aplica a otros arrendatarios de vivienda social municipal, según acuerdo del Consejo de Administración de Zaragoza Vivienda de fecha 28 de febrero de 2019 (BOPZ nº54 de 8 de marzo de 2019). No obstante, se podrá aplicar la reducción en los periodos en los que la vivienda en propiedad cedida al ALZA no estuviese arrendada.

- Duración del contrato de arrendamiento del alojamiento de Fray Luis Urbano: El contrato de arrendamiento tendrá una duración de 7 años, prorrogables por otros 3 años más. No obstante, se podrá renovar el contrato de arrendamiento siempre que continúe la vigencia del contrato de cesión de su vivienda en propiedad y se hayan cumplido las obligaciones establecidas en ambos contratos.

6.1.B.) PERSONAS MAYORES DE 65 AÑOS SIN VIVIENDA EN PROPIEDAD

Se reservan **20 alojamientos de un dormitorio** para este colectivo.

Podrán acceder a través de la lista de solicitantes de vivienda y/o a través de cambios de domicilio de inquilinos de Zaragoza Vivienda a propuesta del trabajador social de referencia.

Duración del contrato de arrendamiento: El contrato de arrendamiento tendrá una duración de 7 años, prorrogables por otros 3 años más. No obstante, se podrá renovar el contrato de arrendamiento siempre que hayan cumplido las obligaciones establecidas en el contrato.

6.2.- COLECTIVO DE JÓVENES

6.2.A) JÓVENES MENORES DE 35 AÑOS EN PROCESO DE EMANCIPACIÓN

Se reservan **10 alojamientos de un dormitorio** para este colectivo.

Podrán acceder a través de la lista de solicitantes de vivienda .

Este colectivo joven tendrá en su relación con Zaragoza Vivienda las siguientes condiciones específicas:

- El contrato de arrendamiento tendrá una duración máxima de 7 años, sin posibilidad de prórroga.

- Los jóvenes se comprometerán a participar en una actividad solidaria como parte de su contrato de arrendamiento. Dicho compromiso consistirá en un apoyo a los vecinos que así lo requieran o la participación activa en las actividades que se desarrollen en el edificio entre otros, con una dedicación mínima de 4 horas a la semana.

- Las habilidades para atender las diferentes actividades propuestas sera uno de los factores de selección.

6.2.B) PAREJAS JÓVENES CON HIJOS MENORES:

Se reservan 4 alojamientos de 2 dormitorios para este colectivo. Podrán acceder a través de la lista de solicitantes de vivienda.

Condiciones específicas:

- Titular con edad menor o igual a 35 años y con 1 o 2 hijos menores a su cargo.
- Los titulares se comprometerán a participar en una actividad solidaria como parte de su contrato de arrendamiento. Dicho compromiso consistirá en un apoyo a los vecinos que así lo requieran o la participación activa en las actividades que se desarrollen en el edificio entre otros, con una dedicación mínima de 2 horas a la semana.
- Las habilidades para atender las diferentes actividades propuestas será uno de los factores de selección.

6.2.C) MADRES SOLAS CON MENORES A SU CARGO:

Se reservan 5 alojamientos de 1 dormitorio para Entidades Sociales que atiendan a este colectivo. Será el Área de Acción Social y Familia del Ayuntamiento de Zaragoza, quien determinará la/s entidades sociales responsables de estos alojamientos.

Duración del contrato de arrendamiento de la vivienda: El contrato de arrendamiento se realizará con la entidad social, y tendrá una duración de 7 años, prorrogables por otros 3 años más.

6.3.- PERSONAS CON DISCAPACIDAD LEVE O MODERADA.

Se reservan 11 alojamientos de un dormitorio para Entidades Sociales que atiendan a este colectivo.

El acceso se realizará en coordinación con el Área de Acción Social y Familia del Ayuntamiento de Zaragoza, quien determinará la/s entidades sociales responsables de estos alojamientos y apoyarán a los residentes en sus estancias temporales en ellos.

Duración del contrato de arrendamiento de la vivienda: El contrato de arrendamiento se realizará con la entidad social, y tendrá una duración de 7 años, prorrogables por otros 3 años más.

6.4.- PERSONAS REFUGIADAS.

Se reservan 10 alojamientos de 1 y 2 dormitorios que serán gestionados directamente por el Área de Acción Social y Familia en coordinación con Zaragoza Vivienda.

Los alojamientos estarán dirigidos a personas refugiadas procedentes del conflicto armado de Ucrania y, dos de ellas, al colectivo específico de Periodistas sin Fronteras.

Duración del contrato de arrendamiento de la vivienda: El contrato de arrendamiento tendrá una duración de 7 años, prorrogables por otros 3 años más.

7- PROCEDIMIENTO DE ACCESO SUPLETORIO

Durante el proceso de adjudicación de los alojamientos se asignarán los cupos tal y como se establece en apartado 6 de este protocolo.

En el supuesto de que alguno de los alojamientos quedaran sin asignar, se aplicará con carácter supletorio el procedimiento de gestión de acceso a vivienda municipal de alquiler de Zaragoza Vivienda.

8- CONDICIONES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO:

Los adjudicatarios formalizarán un contrato de arrendamiento de vivienda conforme a lo establecido en las Normas de Acceso a vivienda de Zaragoza Vivienda y la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que serán el marco de referencia para la relación arrendaticia. La duración del contrato será de 7 años, con posibilidad de prórroga, o el plazo que establezca en su momento la LAU.

En el caso concreto del colectivo de jóvenes, el contrato no podrá superar los 7 años, sin posibilidad de prórroga.

Zaragoza, a 27 de abril de 2022.