

Asunto: Adjunto se remiten las alegaciones relativas al anteproyecto de Ley, de la Generalitat, Integral de medidas contra el despoblamiento en la Comunidad Valenciana.

El director general de Coordinación Institucional de la Vicepresidencia Segunda.

En Valencia, a la fecha de la firma electrónica

Firmat per Marc Aparisi Marti el
12/07/2022 14:46:27



AL·LEGACIONS AL PROJECTE DE LLEI DE DESPOBLAMENT DE LA GENERALITAT VALENCIANA

ANTECEDENTS

1. En el marc de la Llei de Despoblament de la Generalitat Valenciana, en fase d'informació pública, s'ha proposat la incorporació de l'article 24 que regula el règim jurídic de l'accés a l'habitatge segons el següent tenor literal:

Article 24. Accés a l'habitatge

1. En el marc de la Llei 2/2017, de 3 de febrer, de la Generalitat, per la funció social de l'habitatge de la Comunitat Valenciana, el departament del Consell competent en la matèria desenvoluparà mesures i actuacions tendents específicament a garantir el dret a l'habitatge de les persones que viuen o es vulguen instal·lar en municipis en risc de despoblament, així com per a atendre les necessitats particulars en matèria de rehabilitació, innovació i eficiència energètica.
2. Es promourà, en col·laboració amb les administracions locals, l'ampliació de la xarxa d'oficines locals d'informació i assessorament (Xarxa Xaloc), com a servei de finestreta única en matèria d'habitatge, rehabilitació d'edificis i regeneració urbana, per a atendre les comarques amb municipis en risc de despoblament, sota criteris d'eficiència i proximitat a la ciutadania.
3. Es promouran instruments per a la mobilització d'habitatges buits, deshabitats i infrautilitzats, que permeten la gestió de borses d'habitatges, tenint en compte les condicions sociodemogràfiques i territorials dels municipis en risc de despoblació, en col·laboració i coordinació amb les entitats locals, i afavorint les actuacions supramunicipals o mancomunades.
4. S'establiran criteris de discriminació positiva per a l'accés a l'habitatge de protecció pública, així com per a les ajudes a rehabilitació i eficiència energètica i renovació de l'entorn construït (tant edificatori com urbà), a les entitats o persones demandants amb estada efectiva en municipis en risc de despoblament, o que hi vulguen fixar la seua residència, especialment per a persones joves. S'aplicaran criteris de valoració positiva en les ajudes d'accés a primer habitatge.
5. S'establirà un programa de revitalització residencial en els xicotets nuclis urbans, mitjançant línies d'ajuda específiques, sota estrictes principis de prudència i viabilitat tècnica, per a l'elaboració de plans d'accés a l'habitatge i rehabilitació en municipis en risc de despoblament, amb una convocatòria adaptada a les necessitats de la població i a les característiques del medi.
6. Es fomentarà la reutilització d'habitatges ja existents, la rehabilitació d'habitatges i edificis, la millora de l'eficiència energètica dels habitatges, la preservació de l'arquitectura rural tradicional i la recuperació i conservació del patrimoni arquitectònic en els plans de regeneració i renovació urbana en els municipis en risc de despoblament.
7. Es proposaran línies d'ajudes a l'adaptació dels habitatges per a persones majors, així com per al foment de nous models d'habitatge, com el co-housing, orientats a permetre que les persones

majors puguen disposar d'un habitatge amb condicions de comoditat i accés a serveis, per a propiciar l'envelliment actiu i la convivència intergeneracional.

8. S'estudiaran, divulgaran i promouran solucions tècniques i constructives vinculades a l'arquitectura vernacla i del lloc, en combinació amb la incorporació de solucions innovadores d'arquitectura bioclimàtica, basades en el coneixement tradicional i adaptades a les condicions dels territoris d'interior.
9. S'habilitarà, amb la finalitat de facilitar l'accés a l'habitatge en municipis en risc de despoblament, un programa d'adquisició pública d'habitatge usat per a la seua rehabilitació i ulterior posada a la disposició del demandant de l'habitatge, mitjançant fórmules alternatives i innovadores al lloguer (com l'adquisició pública d'habitatge usat per a la seua rehabilitació i ulterior posada a la disposició del demandant de l'habitatge) i fórmules innovadores diferents de l'adquisició del ple domini, com l'adquisició de l'usdefruit temporal i la posada a la disposició del ciutadà, després de la rehabilitació, durant el termini pactat en el contracte d'usdefruit.
10. Es desenvoluparan normativament instruments de garantia amb el suport de l'Administració (en forma d'aval, assegurament i altres), que puguen aportar confiança als tenidors i facilitar l'activació de l'oferta d'habitatge en municipis en risc de despoblament.

Considerant aquests antecedents es procedeix a emetre el següent **INFORME** que té en compte els següents

FONAMENTS DE DRET

PRIMER. FUNCIO DE LES OFICINES XALOC.

La normativa fa referència, en l'article 24.2, a les Oficines Locals de la Xarxa XALOC i dona a entendre que pertoca als Ajuntaments la seua posada en marxa, gestió i funcionament.

No obstant això, deuria considerar-se la importància de les Oficines XALOC a nivell supramunicipal i concretament dins del paper de les mancomunitats (art. 3.2 i 44 de la Llei 7/1985 de Bases de Règim Local en relació amb l'art. 88 de la Llei 8/2010 de Règim Local).

En aquest sentit, i en el marc de la Llei 21/2018, de 16 d'octubre, de Mancomunitats de la Comunitat Valenciana (LMGV), podria fomentar-se la incorporació de les competències d'habitatge en matèria de Mancomunitats d'àmbit comarcal per tal que totes inclogueren als seus Estatuts aquestes atribucions.

D'aquesta manera, i dins de les possibilitats de les Mancomunitats, podria disposar-se de les línies de finançament prioritàries previstes en l'art. 36.8 LMGV en matèria d'habitatge. Per tant, cal no oblidar el caràcter supramunicipal de les actuals Oficines XALOC que, per raons òbvies, no poden

existir en els 542 municipis de la Comunitat Valenciana, circumstància que ens obliga a posar en valor la participació de les Mancomunitats.

SEGON. RESPECTE DELS INSTRUMENTS PER A LA MOBILITZACIÓ D'HABITATGES BUITS, DEHABITATS I INFRA-UTILITZATS.

Pel que respecta a aquest apartat, l'art 24.3 del projecte de Llei de despoblament deuria quines són les eines que han d'emprar els Ajuntaments per tal de mobilitzar els habitatges buits, deshabitats i infra-utilitzats que permeten la gestió de borses d'habitatges. Aquestes atribucions deurien ser més detallades i específiques per a que deixen de ser principis generals, ja que perden el seu caràcter normatiu i vinculant.

Considerant el que s'ha exposat, es deuria incorporar les possibilitats d'emprar els drets de tanteig i retracte contemplats al Decret Llei 6/2020, d'ampliació del parc públic d'habitatge, de posar en pràctica els contractes de masoveria urbana o arrendament solidari (art. 25 de la Llei 2/2017 de la Funció Social de l'Habitatge), els convenis de col·laboració amb entitats financeres, filials immobiliàries o Entitats de gestió d'actius o les mesures de foment oferides per la Generalitat Valenciana previstes en el Decret 130/2021, d'aprovació del reglament per a la mobilització d'habitatges buits i deshabitats.

TERCER. PROGRAMA DE REVITALITZACIÓ RESIDENCIAL EN ELS XICOTETS NUCLIS URBANS MITJANÇANT LÍNIES D'AJUDA ESPECÍFIQUES.

L'apartat 6é de l'article 24 contempla el foment a la reutilització d'habitatges ja existents, la rehabilitació d'habitatges i edificis, la millora de l'eficiència energètica dels habitatges, la preservació de l'arquitectura rural tradicional i la recuperació i conservació del patrimoni. En aquest sentit la revitalització i rejuveniment dels cascs històrics, nuclis històrics tradicionals o els Béns de Rellevància Local de molts municipis en risc de despoblament precisa de mecanismes que donen agilitat i flexibilitat a les actuacions de rehabilitació i restauració dels seus immobles.

El patrimoni cultural dels xicotets municipis és una de les principals senyals d'identitat del poble Valencià i el testimoni de la seua contribució a la cultura universal. Els béns que l'integren constitueixen un llegat patrimonial d'inapreciable valor, la conservació i enriquiment del qual correspon a tots i especialment a les institucions i als poders públics que els representen.

En aquest context, s'han d'adoptar les mesures tendents a la promoció de l'interès dels propietaris dels béns en la seua conservació, restauració i rehabilitació a través de mesures concretes, que estimulen la seua conservació i, en conseqüència, permeten el seu gaudi i el seu acreixement.

Per això, una de les qüestions necessàries i vitals per a aconseguir el manteniment, la rehabilitació i la conservació del patrimoni resideix en la necessària agilització i simplificació en la concessió de llicències d'obres i la resta de títols jurídics habilitants en àmbits patrimonialment protegits i en la racionalització dels terminis de la seua concessió. En aquest sentit, l'art. 35.1 apartat c) de la Llei 4/1998, d'11 de juny, del Patrimoni Cultural Valencià (L.4/1998), segons la redacció donada per la Llei 10/2012, de 21 de desembre, de mesures fiscals, de gestió administrativa i financera i d'organització de la Generalitat determina que:

“aquells ajuntaments que per raó de població o capacitat de gestió compten amb una comissió tècnica municipal de caràcter multidisciplinari integrada per personal funcionari o laboral amb titulació tècnica i/o superior competent per a avaluar l'adequada protecció dels valors arquitectònics, arqueològics i històrics de l'àmbit protegit, i en la quals existisca representació de la conselleria competent en matèria de cultura, podran sol·licitar la delegació de l'exercici de les competències referides a intervencions amb transcendència patrimonial”.

Considerant el que s'ha exposat s'han d'arbitrar les següents mesures i mecanismes:

- a. Incorporar les Comissions Mixtes entre la Direcció General de Patrimoni i les Mancomunitats per tal alleugerir les llicències d'intervenció en les obres de transcendència patrimonial.
- b. Aprovar Plans Especials de protecció i gestió del Patrimoni que permeta la concessió de llicències d'intervenció sense necessitat d'informe vinculant per part de la Direcció General de Patrimoni.

QUART. NECESSITAT DE POSAR EN VALOR ELS PROCESSOS DE REVITALITZACIÓ DEL PATRIMONI IMMOBILIARI MITJANÇANT ELS DEURES D'EDIFICACIÓ I REHABILITACIÓ FORÇOSA I EL REGISTRE DE SOLARS I EDIFICIS A REHABILITAR.

Considerant el progressiu envelliment del Parc immobiliari dels cascs històrics dels municipis en risc de despoblament es considera la necessitat de posar en valor els deures d'edificar i rehabilitar previstos en l'art. 188 i 189 del Decret Legislatiu 1/2021 de 18 de juny pel que s'aprova el text Refòs de la Llei d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge de la Generalitat Valenciana.

S'hauria de determinar el caràcter obligatori del Registre de solars i la promoció de l'Agent edificador o rehabilitador en el règim concertat amb la propietat. (art. 194 TRLOTUP)

CINQUÉ. NECESSITAT D'INCORPORAR MESURES DE CARÀCTER FISCAL.

Com a mesura de foment i incentiu se considera la oportunitat d'incorporar mesures de caràcter fiscal. Entre altres, alguna proposta podria ser:

- a. Deducció per adquisició o rehabilitació de l'habitatge habitual en zones rurals que constituïska o vaja a constituir la seua residència habitual.
- b. Deducció per trasllat d'habitatge habitual.
- c. Deducció en la quota íntegra autonòmica per als contribuents amb residència habitual en municipis i entitats locals menors de la Comunitat Valenciana inferior a 5.000 habitants.

SISÉ. PROGRAMA D'ADQUISICIÓ PÚBLICA D'HABITATGE PER A LA SEUA REHABILITACIÓ I POSTERIOR POSADA A DISPOSICIÓ DELS DEMANDANTS D'HABITATGE.

Les fórmules alternatives previstes per a l'adquisició pública d'habitatge usada per a la seua rehabilitació i ulterior posada a la disposició del demandant de l'habitatge estan ja previstes per la Vicepresidència Segona i Conselleria d'Habitatge i Arquitectura Bioclimàtica en diferents programes i línies de finançament. A més, caldria incorporar l'obligació a que la Generalitat actuara directament en l'adquisició, rehabilitació o qualsevol altre mecanisme legal que permeta la creació de parc públic d'habitatge en els municipis de xicoteta grandària.

Entre aquestes cal fer constar les següents:

a. Pla ADHA. Ordre 8/2021, de 18 de juny, de la Vicepresidència Segona i Conselleria d'Habitatge i Arquitectura Bioclimàtica, per la qual s'aproven les bases reguladores i la convocatòria de concessió de subvencions a entitats locals per a l'adquisició d'habitatges per a la creació i/o ampliació dels patrimonis públics d'habitatge municipals. i fórmules innovadores diferents de l'adquisició del ple domini, com l'adquisició de l'usdefruit temporal i la posada a la disposició del ciutadà, després de la rehabilitació, durant el termini pactat en el contracte d'usdefruit.

b. RECUPEREM LLARS. Resolució de data de 23 de desembre de 2021, de la Direcció General de Qualitat, Rehabilitació i Eficiència Energètica, de la convocatòria per a la concessió de les ajudes regulades mitjançant l'Ordre 6/2021, de 17 de juny, de la Vicepresidència Segona i Conselleria d'Habitatge i Arquitectura Bioclimàtica, per la qual s'aproven les bases reguladores per a la

concessió de subvencions per a la rehabilitació d'habitatges o edificis d'habitatges d'entitats locals per a destinar-los a habitatge de lloguer amb finalitats socials mitjançant el Pla recuperem llars i es convoquen les ajudes per a l'exercici 2021.

c. PLA CONVIURE. Ordre 1/2021, de 19 d'abril, de la Vicepresidència Segona i Conselleria d'Habitatge i Arquitectura Bioclimàtica, es comunica que la data de publicació es retarda fins al dimarts 21 de juny de 2022.

d. PLA IRTA. ORDRE 6/2020, de 24 de setembre, de la Vicepresidència Segona i Conselleria d'Habitatge i Arquitectura Bioclimàtica, per la qual s'aproven les bases reguladores de subvencions a projectes, obres i investigació aplicada i desenvolupament de producte, d'impuls a la transició ecològica i innovació en l'entorn construït. Pla IRTA d'impuls a la innovació i recerca aplicada per a la transició ecològica en l'arquitectura.

Tots estos Programes incorporen una línia estratègica de subvencions i ajudes públiques per a l'adquisició d'habitatge.

SETÉ. ESTRAGÈGIA D'HABITATGE PÚBLIC EN XICOTETS MUNICIPIS I EN RISC DE DESPOBLAMENT.

S'ha demostrat que els programes de rehabilitació i adquisició d'habitatge no únicament serveixen per ampliar l'oferta d'habitatge públic, sinó que són factors clau per al desenvolupament econòmic i social de determinades comarques. En aquest sentit, cal elaborar estratègies a mitjà i a llarg termini per a convertir els entorns en perill de despoblament en veritables llocs habitables, on no existisquen barreres que impedisquen establir l'habitatge permanent. És per això que considerem que des de la Generalitat s'hauria de liderar el treball, en col·laboració amb els municipis, d'una "Estratègia d'habitatge públic en xicotets municipis i en risc de despoblament de la Comunitat Valenciana".

Totes aquestes qüestions es traslladen per als seus efectes oportuns.

EL DIRECTOR GENERAL DE COORDINACIÓ INSTITUCIONAL
DE LA VICEPRESIDÈNCIA SEGONA
En data de la signatura electrònica

Firmat per Marc Aparisi Marti el
12/07/2022 14:40:03

