

PROYECTO DE ORDEN DE LA VICEPRESIDENCIA SEGUNDA Y CONSELLERIA DE VIVIENDA Y ARQUITECTURA BIOCLIMÁTICA, POR LA QUE SE APRUEBA EL CATÁLOGO DE ÁREAS DE NECESIDAD DE VIVIENDA, CONTEMPLADO EN EL CAPITULO II DEL TITULO II DEL DECRETO LEY 6/2020, DE 5 DE JUNIO, DEL CONSELL, PARA LA AMPLIACIÓN DE VIVIENDA PÚBLICA EN LA COMUNITAT VALENCIANA MEDIANTE LOS DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO.

## PREÁMBULO

El Decreto Ley 6/2020, de 5 de junio, del Consell, para la ampliación de vivienda pública mediante los derechos de tanteo y retracto, contempla la elaboración y aprobación de un Catálogo de áreas de necesidad de vivienda que podrá comprender todas aquellas áreas en las que el acceso a la vivienda resulte afectado negativamente por un fenómeno social, económico, demográfico, geográfico, climatológico o de salud pública.

Hasta la entrada en vigor de este catálogo, y con el objeto de asegurar la aplicación inmediata de la norma, el Decreto Ley prevé un régimen transitorio en virtud del cual se están considerando áreas de necesidad de vivienda a los municipios previstos en la Resolución de 15 de abril de 2019, de la Presidencia de la Generalitat, sobre la asignación de la línea específica del fondo de cooperación municipal para la lucha contra el despoblamiento de los municipios de la Comunitat Valenciana, y en el informe de necesidad de vivienda en la Comunitat Valenciana de 2020 realizado por el Observatorio del Hábitat y la Segregación Urbana.

Las áreas de necesidad de vivienda, o en su caso sus áreas de influencia, son el ámbito de aplicación de los derechos de tanteo y retracto sobre las denominadas transmisiones singulares de viviendas definidas en el Título II del Decreto Ley 6/2020.

Además, en el marco de un modelo avanzado de descentralización en las políticas de vivienda, tratando de incentivar que los municipios participen activamente de dichas políticas, se prevé la posibilidad de que aquellos municipios no incluidos inicialmente en el Catálogo de áreas de necesidad de vivienda, delimiten las áreas de necesidad de su ámbito territorial para ser incluidos en dicho catálogo cuando concurra alguno de los fenómenos de afección negativa, previa comprobación por parte de la Generalitat de que la delimitación se ajusta a los parámetros descritos.

Por tanto, tendrán la consideración de municipios sujetos a los derechos de adquisición preferente en transmisiones singulares aquellos que se ubiquen en las áreas de necesidad de vivienda que sean declaradas e incluidas en el Catálogo, así como aquellos municipios que se ubiquen en sus áreas de influencia y se hagan constar en el referido Catálogo.

Por ello, cumplidos los trámites procedimentales oportunos, evacuados los informes preceptivos, vistos la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y demás normativa de obligatoria y pertinente aplicación,

## ORDENO

### *Artículo Primero. Objeto de la Orden*

1. Se aprueba el Catálogo de áreas de necesidad de vivienda contemplado en el Capítulo II, Municipios sujetos a los derechos de adquisición preferente en transmisiones singulares, del Título II, Los derechos de adquisición preferente en transmisiones singulares, del Decreto Ley

6/2020, de 5 de junio, del Consell, para la ampliación de vivienda pública mediante los derechos de tanteo y retracto, que se une como Anexo a la presente Orden.

El Catálogo comprende todas aquellas áreas en las que el acceso a la vivienda resulta afectado negativamente por un fenómeno social, económico, demográfico, geográfico, climatológico o de salud pública.

2. Tendrán la consideración de municipios sujetos a los derechos de adquisición preferente en transmisiones singulares aquellos que se ubiquen en las áreas de necesidad de vivienda que hubieren sido declaradas e incluidas en el catálogo de áreas de necesidad de vivienda, así como aquellos municipios que se ubiquen en sus áreas de influencia y se hagan constar en el referido catálogo.

#### *Artículo Segundo. Delimitación de áreas de necesidad de vivienda por los municipios.*

Los municipios podrán delimitar las áreas de necesidad de vivienda de su ámbito territorial para su inclusión en el catálogo de áreas de necesidad de vivienda. La referida delimitación incluirá todo o parte del municipio y requerirá la elaboración de un informe técnico de necesidad que justificará la afectación negativa del acceso a la vivienda conforme a cualquiera de los fenómenos previstos en el apartado anterior y la delimitación territorial de las áreas incluidas.

Las áreas de necesidad de vivienda delimitadas en el informe técnico deberán ser aprobadas por acuerdo del pleno con el voto favorable de la mayoría absoluta de los miembros de la corporación.

Una vez adoptado el acuerdo anterior, se remitirá a la conselleria competente en materia de vivienda, que comprobará, con carácter previo a su inclusión en el catálogo de áreas de necesidad de vivienda, que el informe técnico se ajusta a los anteriores parámetros.

#### *Artículo Tercero. Actualización y publicidad de las áreas de necesidad de vivienda*

1. El catálogo de áreas de necesidad de vivienda se actualizará cuando se revisen los parámetros de afectación negativa del acceso a la vivienda previamente considerados y se aprueben las nuevas áreas de necesidad de vivienda conforme a los parámetros revisados, o cuando se apruebe la inclusión de una nueva área de necesidad de vivienda declarada por un municipio.

2. La disposición reglamentaria que apruebe las áreas de necesidad de vivienda declaradas por la Generalitat o apruebe la inclusión de una nueva área de necesidad de vivienda declarada por un municipio, será publicada en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* y será aplicable durante un periodo de diez años desde su publicación.

#### *Artículo Cuarto. Comunicación de las áreas de necesidad de vivienda*

1. Sin perjuicio de su publicación en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*, la conselleria competente en materia de vivienda comunicará al Decanato del Colegio de Registradores de Comunidad Valenciana y al Colegio Notarial de València las áreas de necesidad de vivienda recogidas en el catálogo de áreas de necesidad de vivienda a las que les resultará de aplicación los derechos de tanteo y retracto contenidos en este título y demás previsiones de esta ley, así como cualquier actualización de las mismas.

2. Así mismo, la conselleria competente en materia de vivienda comunicará a los municipios incluidos en el referido catálogo su afectación como áreas de necesidad de vivienda para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, a efectos de que puedan solicitar que los derechos de adquisición preferente que pudieren corresponder a la Generalitat se ejerciten a su favor o les sean cedidos mediante la celebración del correspondiente convenio.

## DISPOSICIÓN ADICIONAL

### *Única. Regla de no gasto*

La implementación de la presente Orden no podrá tener incidencia alguna en la dotación de todos y cada uno de los capítulos de gasto asignados a las Consellerias y, en todo caso, deberá ser atendido con los medios personales y materiales de la Conselleria competente en materia de vivienda.

## DISPOSICIONES FINALES

### *Primera.- Habilitación normativa*

Se habilita a la persona titular de la Dirección General competente en materia de vivienda y en materia de emergencia habitacional, función social de la vivienda y observatorio del hábitat y segregación urbana a dictar, en el ámbito de sus respectivas competencias, cuantas resoluciones, instrucciones e interpretaciones resulten oportunas para el mejor desarrollo y aplicación de esta Orden.

### *Segunda.- Entrada en vigor*

La presente Orden entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana.