DECRETO XXXX/XXXX, de X de XXX, del Consell, de creación de la Red de Oficinas Locales de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana (Xarxa Local - XALOC)

PREÁMBULO

I

El artículo 47 de la Constitución Española, reconoce el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, atribuyendo a los poderes públicos la obligación de promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, y otorgando, en su artículo 148, a las comunidades autónomas las competencias exclusivas en materia de vivienda.

En este sentido, el artículo 16 de la Ley Orgánica 5/1982, de 1 de julio, del Estatuto de Autonomía de la Comunitat Valenciana (en adelante, Estatuto de Autonomía de la Comunitat Valenciana), establece la obligación de la Generalitat de garantizar este derecho, finalidad a la cual se orienta la legislación valenciana en materia de vivienda y su normativa de desarrollo. A tal efecto, el artículo 49.1 apartado 9 del Estatuto de Autonomía de la Comunitat Valenciana, establece que la Generalitat tiene competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio y del litoral, urbanismo y vivienda.

La Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la Función Social de la Vivienda de la Comunitat Valenciana (en adelante, Ley 2/2017) reconoce el derecho subjetivo al acceso a una vivienda asequible, digna y adecuada. Con este objetivo, la ley establece, en su artículo 8, un modelo de descentralización de las políticas de vivienda con la colaboración con los municipios, mancomunidades y otros entes locales. Prevé que los municipios puedan establecer servicios de mediación coordinados por la conselleria competente en materia de vivienda y colaborar en la tramitación de las ayudas, todo ello de acuerdo con los criterios establecidos por la conselleria con competencias en materia de vivienda.

La Ley 2/2017 prevé la instrumentalización de estos mecanismos de coordinación y descentralización a través de convenios de colaboración, en consonancia con la normativa aplicable en materia de cooperación interadministrativa, regulada en el artículo 47 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, el artículo 57 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y en el artículo 111 de la Ley 8/2010, de 23 de junio, de régimen local de la Comunitat Valenciana.

Este régimen de colaboración incluye a las mancomunidades de ámbito comarcal reguladas en el artículo 12 de la Ley 21/2018, de 16 de octubre, de mancomunidades de la Comunitat Valenciana. Esta norma prevé expresamente en el párrafo primero de su artículo 51 la celebración de convenios de cooperación entre las mancomunidades y otras administraciones públicas, incluida la Generalitat. Conforme al párrafo segundo del artículo citado, a través de estos convenios las partes podrán, coordinar sus políticas de fomento dirigidas a un mismo sector o población, ejecutar puntualmente obras o servicios de la competencia de una de las partes, compartir las sedes, locales o edificios que sean precisos para el desarrollo de competencias concurrentes o propias, ceder y aceptar la cesión de uso de bienes patrimoniales, desarrollar actividades de carácter

prestacional y adoptar las medidas oportunas para alcanzar cualquier otra finalidad competencia de las partes.

XALOC se crea con el fin de desarrollar estos mecanismos de coordinación y cooperación mediante el establecimiento de una Red de Oficinas Locales de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana.

El presente decreto se enmarca en la normativa expuesta y tiene como objetivo implicar plenamente a las entidades locales en la promoción del derecho al acceso a una vivienda asequible, digna y adecuada, apostar por un modelo de proximidad en la atención a la ciudadanía, y, en consecuencia, articular los mecanismos de coordinación adecuados para hacer efectivos estos propósitos.

Estos objetivos adquieren una importancia fundamental en el contexto actual de recuperación económica y social tras la crisis provocada por la pandemia de la Covid-19, que ha agudizado los problemas estructurales preexistentes en el acceso a una vivienda digna y ha manifestado la necesidad de articular mecanismos para garantizar la función social de la vivienda.

La necesidad de reforzar las garantías en materia de vivienda se enmarca en los objetivos establecidos en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia presentado por el Gobierno de España ante la Unión Europea el 30 de abril de 2021. Este plan otorga un papel central a las políticas de vivienda a través de las actuaciones de rehabilitación, y dedica su Componente 2 a esta materia bajo el título, *Plan de rehabilitación de vivienda y regeneración urbana.*

El desarrollo de este plan en el ámbito de la Comunitat Valenciana requiere de la implicación de los distintos niveles de gobierno, autonómico y local. Para ello es preciso diseñar un marco de ejecución y gestión adecuado de los fondos europeos en materia de rehabilitación y regeneración urbana en el ámbito territorial de la Comunitat Valenciana, con pleno respeto a los principios de eficacia, jerarquía, descentralización, desconcentración y coordinación establecidos en el artículo 3 Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

II

El presente decreto desarrolla la Ley 2/2017 en materia de colaboración con las entidades locales y se estructura en 14 artículos ordenados en cuatro capítulos, una disposición adicional, una disposición transitoria y dos disposiciones finales.

El primer capítulo regula las disposiciones generales, en las cuales se crea XALOC, se establece su objeto y finalidades, su adscripción a la conselleria competente en materia de vivienda y su funcionamiento.

El segundo capítulo desarrolla cada una de las cinco líneas estratégicas de actuación de XALOC, que incluyen la ventanilla única, la colaboración en la tramitación y gestión de ayudas a la ciudadanía, la rehabilitación y regeneración urbana, la colaboración en las actuaciones orientadas a la ampliación del parque público municipal, la protección de la tenencia y el apoyo a los municipios con una población inferior o igual a 5.000 habitantes o en riesgo de despoblamiento.

La primera línea de actuación consiste en la creación de una ventanilla única en materia de vivienda que tiene por objeto garantizar que la ciudadanía pueda dirigirse a una

oficina única para recibir asesoramiento, información y asistencia, a efectos de reducir las cargas administrativas a las personas destinatarias de las políticas de la conselleria competente en materia de vivienda.

La segunda línea de actuación prevé la colaboración en la tramitación de ayudas en materia de vivienda, regeneración urbana y rehabilitación por parte de las mancomunidades a través de XALOC, contribuyendo a la agilización de los procedimientos establecidos en el marco de las atribuciones de la conselleria competente en materia de vivienda.

La tercera línea de actuación, por su parte, tiene por objeto el apoyo a las actuaciones específicas en materia de rehabilitación y regeneración urbana, consecuencia del papel fundamental que estas desempeñan en la promoción del acceso a una vivienda asequible, digna y adecuada y considerando las necesidades derivadas de su inclusión en los programas financiados con fondos europeos.

La cuarta línea de actuación se desarrolla con el fin de poner a disposición de los municipios el apoyo necesario para llevar a cabo las actuaciones dirigidas a la ampliación de su parque público, todo ello orientado a la creación de un patrimonio público de suelo y viviendas públicas suficientes para garantizar la función social de la vivienda.

La quinta línea de actuación se dirige a la protección de la tenencia en materia de vivienda mediante el establecimiento de servicios de mediación a disposición de las personas usuarias de una vivienda que se hayan visto o puedan verse privadas de la misma, con el fin de garantizar su derecho al acceso a una vivienda digna, asequible y adecuada.

Por último, la sexta línea de actuación constituye una de las principales novedades, ya que refleja el compromiso en la lucha contra el despoblamiento en la Comunitat Valenciana y la importancia de las políticas de vivienda en la respuesta al reto demográfico.

El tercer capítulo establece el régimen de financiación de XALOC y delimita los gastos subvencionables por parte de la conselleria competente en materia de vivienda.

Por último, el cuarto capítulo contempla los mecanismos de seguimiento, coordinación y evaluación y prevé la designación de personas coordinadoras en las mancomunidades integrantes, con el objetivo de la consecución de una canalización más eficiente de las relaciones interadministrativas.

Asimismo, se crea una comisión compuesta por las personas encargadas de la coordinación de las oficinas locales de XALOC y la conselleria competente en materia de vivienda, para el seguimiento de los objetivos de XALOC y como instrumento de participación, debate y mejora de la misma.

Durante el procedimiento de elaboración y tramitación del presente decreto, se han realizado los trámites de consulta previa, información pública y de audiencia a las entidades que agrupan intereses relacionados con el objeto del decreto y se han recogido los informes preceptivos.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en la elaboración de la presente regulación se ha actuado de acuerdo con los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia. Así,

la presente disposición se gesta en virtud del principio de necesidad y eficacia, ya que dadas las innovaciones normativas producidas en los últimos años urge a poner en práctica todas las medidas de simplificación y agilización administrativa y responsabilidad profesional y social que sea posible arbitrar y, entre ellas, la que aquí se promueve, resultando la vía reglamentaria un instrumento adecuado para la consecución de los objetivos que la inspiran.

El decreto, al enmarcarse de manera armonizada en las disposiciones legales antes citadas y no introducir nuevas obligaciones que puedan desvirtuar su sentido, responde al principio de proporcionalidad.

En cuanto al principio de seguridad jurídica, esta disposición se concibe de conformidad con la normativa de rango superior para crear un instrumento jurídico de carácter estable y clarificador que responda, además, al principio de eficiencia, soslayando cargas administrativas innecesarias o accesorias en congruencia con su finalidad simplificadora, favoreciendo la debida implantación de procesos de tramitación electrónica integrada, y racionalizando con ello la gestión de los recursos públicos.

En consecuencia, de acuerdo con el artículo 28.c de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, de la Generalitat, del Consell, conforme con el Consell Jurídic Consultiu, a propuesta del vicepresidente segundo y conseller de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, previa deliberación del Consell, en la reunión del XX de XX de 2021,

DECRETO

CAPÍTULO I. Disposiciones generales

Artículo 1. ***Objeto***

El presente decreto tiene por objeto la creación de la Red de Oficinas locales de Vivienda, Regeneración Urbana y Rehabilitación (Red Local XALOC, en adelante, XALOC) como un instrumento de cooperación y colaboración interadministrativa entre la Generalitat y las mancomunidades de la Comunitat Valenciana en materia de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana para llevar a cabo las líneas estratégicas de actuación comprendidas en este decreto.

Artículo 2. *XALOC*

1. XALOC estará constituida por las mancomunidades de ámbito comarcal de la Comunitat Valenciana reguladas en la normativa sobre mancomunidades que hayan suscrito el correspondiente convenio de colaboración con la conselleria competente en materia de vivienda.
2. XALOC se instrumentalizará a través de oficinas de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana.

Artículo 3. *Objetivos XALOC*

Los objetivos de XALOC son los siguientes:

a) Informar a la ciudadanía de las políticas de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana.
b) Contribuir a garantizar el acceso a una vivienda asequible, digna y adecuada en el territorio de la Comunitat Valenciana.
c) Aproximar las políticas de vivienda a la ciudadanía a través de la descentralización administrativa.
d) Fomentar la integración y la regeneración de los espacios urbanos.
e) Dar una respuesta al reto demográfico y promover la revitalización de áreas en riesgo de despoblamiento.
f) Favorecer la coordinación, eficiencia y transparencia en la gestión administrativa de las políticas de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana.
g) Dinamizar el procedimiento de canalización y gestión de fondos europeos en materia de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana.
h) Proporcionar una atención directa y eficaz a la ciudadanía a través de las entidades locales.
i) Eliminar brechas digitales y barreras en el acceso a la tramitación de procedimientos en materia de vivienda.

Artículo 4. ***Adscripción y organización***

1. XALOC se adscribe a la conselleria competente en materia de vivienda.
2. La integración de una entidad local en XALOC se formalizará a través de los convenios de colaboración que suscriban las mancomunidades con la conselleria competente en materia de vivienda, de conformidad con el convenio tipo anexo al presente decreto.
3. La gestión de Xaloc corresponde a la dirección general competente en materia de rehabilitación.

CAPÍTULO II. Líneas estratégicas de actuación

Artículo 5. ***Líneas estratégicas de actuación***

El cumplimiento de los objetivos de XALOC establecidos en este decreto se articulará en torno a las siguientes líneas de actuación:

a) Ventanilla única en materia de vivienda.
b) Colaboración en la tramitación y gestión de ayudas a la ciudadanía
c) Colaboración en las actuaciones de rehabilitación y regeneración urbana, incluidas las actuaciones financiadas con fondos europeos.
d) Colaboración en las actuaciones orientadas a la ampliación de los parques públicos municipales.
e) Protección de la tenencia en materia de vivienda.
f) Apoyo a los municipios, en particular, a aquellos con una población inferior o igual a 5.000 habitantes o en riesgo de despoblamiento.

Artículo 6. ***Ventanilla única en materia de vivienda***

XALOC garantizará a la ciudadanía:

1. La obtención de información y asesoramiento relativo a los procedimientos administrativos y medidas de fomento dirigidas a garantizar el acceso a una vivienda asequible, digna y adecuada y a combatir la segregación urbana, todo ello en el marco de las atribuciones de la conselleria competente en materia de vivienda.
2. El apoyo y asistencia en los trámites y presentación de solicitudes de ayudas y procedimientos de la Generalitat en materia de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana, así como durante su procedimiento de concesión y gestión.

Artículo 7. ***Colaboración en la tramitación y gestión de ayudas a la ciudadanía***
1. XALOC colaborará en la tramitación de los procedimientos de solicitud, concesión y gestión de ayudas en materia de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana, todo ello en el marco de las atribuciones de la conselleria competente en materia de vivienda. Esta colaboración se realizará de conformidad con las directrices y bajo la coordinación de la conselleria competente en materia de vivienda.
2. Las actuaciones incluidas en la colaboración se concretarán en el correspondiente convenio.

Artículo 8. ***Rehabilitación y Regeneración Urbana***
1. XALOC ofrecerá a las personas físicas y jurídicas un servicio integral de información, gestión y acompañamiento en materia de rehabilitación y regeneración urbana con particular atención a las actuaciones financiadas con fondos europeos.
2. Esta actuación incluirá, asimismo, el apoyo y acompañamiento a los municipios de su correspondiente ámbito comarcal para la realización de actuaciones de rehabilitación y regeneración urbana.

Artículo 9. ***Colaboración en las actuaciones orientadas a la ampliación de los parques públicos de vivienda***
XALOC prestará su asesoramiento y colaborará con los municipios en las actuaciones que estos lleven a cabo en el marco de sus competencias con la finalidad de ampliar su parque público de viviendas, en las siguientes materias:

1. Gestión del patrimonio público de suelo municipal y del registro municipal de solares y edificios a rehabilitar.
2. Actuaciones de rehabilitación orientadas a la ampliación del parque público municipal, en particular las que sean susceptibles de financiación con fondos europeos.
3. Colaboración en la gestión del patrimonio público de vivienda de la Generalitat ubicado en el ámbito de la mancomunidad.
4. Ejercicio, en su caso, de los derechos de tanteo y retracto.

Artículo 10. ***Protección de la tenencia en materia de vivienda***
1. XALOC dispondrá de servicios de mediación y asesoramiento dirigidos a personas usuarias de una vivienda que se hayan visto o previsiblemente se vean privadas de ella como consecuencia del impago de sus deudas o por razón de su situación de

vulnerabilidad, a fin de garantizar su derecho al acceso a una vivienda asequible, digna y adecuada.
2. Esta actuación incluirá al menos el asesoramiento la intermediación ante situaciones sobrevenidas a consecuencia de desahucios y podrá extenderse a la mediación y asesoramiento en situaciones conflictivas relacionadas con la propiedad, arrendamiento, uso o disfrute de la vivienda.
3. A efectos de este decreto, la tenencia incluye cualquier régimen de propiedad o derecho real o personal de uso o disfrute de una vivienda.
4. Todas las actuaciones anteriores se realizarán en coordinación con los servicios de la dirección general competente en materia de emergencia habitacional.

Artículo 11. ***Apoyo a los municipios con una población inferior o igual a 5.000 habitantes o en riesgo de despoblamiento***
1. XALOC prestará asesoramiento y realizará actuaciones de apoyo a las políticas orientadas a garantizar el acceso a una vivienda asequible, digna y adecuada en municipios con una población inferior o igual a 5.000 habitantes, y en riesgo de despoblamiento, con el fin de atender a sus necesidades específicas en materia de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana.
2. El asesoramiento y las actuaciones podrán dirigirse a las personas físicas o jurídicas tanto públicas como privadas cuyo ámbito de actuación esté directamente relacionado con la lucha contra el despoblamiento.

Capítulo III

Financiación

Artículo 12. ***Financiación***
1. La conselleria competente en materia de vivienda, de conformidad con la normativa aplicable, financiará los gastos correspondientes para la efectiva realización de las actividades previstas en este decreto.
A tal efecto, serán subvencionables gastos corrientes y gastos de personal de las oficinas de XALOC.
2. Los términos, cuantía y condiciones de la financiación serán establecidos en el correspondiente convenio de colaboración atendiendo a los criterios de población, número de municipios y extensión territorial de la mancomunidad.

Capítulo IV

Mecanismos de seguimiento y coordinación

Artículo 13. Seguimiento y coordinación de XALOC
1. La dirección general responsable de la gestión de XALOC pondrá a disposición de las mancomunidades las directrices y los instrumentos de coordinación necesarios para el efectivo cumplimiento de las disposiciones contenidas en este decreto.

Asimismo, llevará a cabo el seguimiento de la actividad y funcionamiento de las oficinas XALOC en los términos que se establezcan en el correspondiente convenio de colaboración.
2. Cada una de las mancomunidades de XALOC designará a una persona que asumirá la función de coordinación con la conselleria competente en materia de vivienda.

Artículo 14. Comisión de coordinación de XALOC
1. Con el fin de velar por el cumplimiento de los objetivos establecidos en este decreto, se constituirá una comisión compuesta por las personas encargadas de la coordinación de las oficinas XALOC. Esta comisión estará presidida por la persona titular de la conselleria competente en materia de vivienda
2. La Secretaría de la comisión corresponderá a la persona titular de la dirección general responsable de la coordinación de XALOC.
3. La Comisión de coordinación de XALOC tendrá las siguientes funciones:
   a) Realizar el seguimiento del funcionamiento y calidad de las actuaciones llevadas a cabo por XALOC.
   b) Debatir sobre las cuestiones y demandas elevadas por las mancomunidades integrantes en el ámbito de actuación de XALOC.
   c) Generar conocimiento y emitir propuestas acerca de posibles actuaciones de mejora de XALOC.
4. El régimen de organización y funcionamiento de la comisión, incluido el procedimiento de elección de representantes, se desarrollará mediante resolución de la persona titular de la conselleria competente en materia de vivienda.

Disposición adicional única. Integración de municipios en XALOC.
Mediante resolución motivada de la persona titular de la Conselleria competente en materia de vivienda se podrá autorizar la entrada en Xaloc de aquellos municipios o mancomunidades de municipios sin carácter comarcal que lo soliciten, cuando concurran circunstancias excepcionales que así lo justifiquen. En estos casos, a las entidades locales firmantes les será de aplicación lo dispuesto en este decreto.

Disposición transitoria única. Convenios anteriores a la creación de XALOC.
Las entidades locales que hubieran suscrito una encomienda de gestión a través de un convenio con la Conselleria competente en materia de vivienda se incorporarán en XALOC suscribiendo el convenio de colaboración previsto en este decreto. Los convenios singulares suscritos con anterioridad a la entrada en vigor de este decreto no podrán ser objeto de renovación.

Disposición final primera. Habilitación de desarrollo
Se faculta a la persona titular de la conselleria competente en materia de vivienda a desarrollar este decreto.

Disposición final segunda. Entrada en vigor

El presente decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*.

Valencia, xx de xx de 2021

El president de la Generalitat
XIMO PUIG i FERRER

El vicepresidente segundo y conseller de Vivienda y Arquitectura Bioclimática
RUBÉN MARTÍNEZ DALMAU