

AVANTPROJECTE DE LLEI DE BARRIS DE LA COMUNITAT VALENCIANA

PREÀMBUL

A la Comunitat Valenciana existeixen entorns urbans que viuen profundes contradiccions socials a causa del model dominant de desenvolupament urbà i d'una inadequada planificació en els seus assentaments. Per això, pateixen les conseqüències de l'amuntegament, els símptomes de la desagregació, la marginació i les disfuncions del desenvolupament. En el mateix sentit i de manera més recent, no hi ha dubte que la crisi sanitària provocada pel coronavirus COVID-19 ha posat en evidència la ineficàcia de les nostres ciutats per a fer front a les convulsions que cada vegada més sacsejaren al nostre sistema. Amb l'arribada del Fons de Recuperació *Next Generation* aprovat el passat 21 de juliol de 2021 pel Consell Europeu s'obri una oportunitat inèdita per impulsar de manera definitiva nous instruments de regeneració i revitalització urbana. Davant d'aquesta situació, cal instrumentar les mesures adequades que facen possible la prevenció dels processos socials i sanitaris que originen la seua actual desestructuració, l'atenció de la seua demanda assistencial, la promoció de recursos socials suficients i el control dels seus propis riscos.

En la mateixa mesura i des d'un punt de vista evolutiu, durant el passat segle el creixement urbà va experimentar una enorme acceleració, no exempta de problemes socials i ambientals. En molts casos, la concentració demogràfica es va fer a un ritme que ha excedit la capacitat de l'administració local, aguditzant els problemes indicats i generant la marginació d'amplis grups de població. En conseqüència i amb el pas del temps, les ciutats i, en particular, els barris construïts en l'època de creixement ràpid s'enfronten a l'envelliment de les seues infraestructures i del seu parc immobiliari, així com a canvis en les seues funcions econòmiques i en la seua estructura demogràfica, una vegada que àmplies capes socials s'han desplaçat a la perifèria i sense que de cap manera puga aconseguir-se un necessari recanvi generacional. En absència d'intervenció, els barris desfavorits entren en una espiral de deteriorament físic, social, econòmic i mediambiental, convertint-se en últim extrem en llocs de segregació espacial, inseguretats i exclusió.

Per a ser sostenible, la ciutat requereix cohesió social i integració entre les seues parts; la millora de la qualitat de vida i la protecció del medi ambient, des de les àrees centrals a les perifèries marginals, són clau per fomentar el sentit de pertinença, retindre la població resident i atraure'n de nous, però també perquè la ciutat afronte amb èxit la competència en una economia globalitzada.

En aquest context, la Comunitat Valenciana alberga una complexa xarxa de ciutats mitjanes, organitzades al voltant de centres històrics valuosos, dipositaris de la identitat col·lectiva. A partir de 1950 es van construir als seus voltants unes perifèries residencials, denses i de baixa qualitat constructiva. Després d'una època de promoció directa de grans conjunts d'habitatge públic va arribar l'auge de l'habitatge amb protecció oficial i dels projectes d'urbanització de l'Estat. Tot això va conivir amb l'aparició de barris perifèrics a partir de parcel·lacions, sovint autoconstruïdes pels seus habitants, zones que des del 1979 han rebut una singular atenció, i que en general han estat profundament renovades. Per això, la intervenció pública no es pot limitar a la mera actuació rehabilitadora o urbanitzadora. Cal actuar de

forma global, a través de la integració de les estratègies socials, econòmiques i mediambientals i de la implementació d'una autèntica governança en favor de la població resident.

Des d'un pla físic es tracta de contextos urbans amb habitatges envellits o inadequats –infrahabitatge en ocasions–, on al deteriorament físic, funcional i ambiental s'afegeix la manca de recursos dels seus habitants, dramàticament agreujada en els últims anys. Són espais situats tant als centres urbans com a les perifèries alçades a partir del 1950, on la necessitat d'intervenció és tant més peremptòria com la seua eventual absència genera el risc que la degradació assolisca situacions irreversibles. En aquestes zones, conflueixen sovint problemes de diferent naturalesa, que afecten en molts casos l'estat de conservació de les edificacions, la urbanització i les xarxes de serveis; l'escassetat d'espais públics; la manca de dotació d'equipaments; la concentració de grups de persones amb necessitats especials; els problemes d'accessibilitat viària i en transport públic; l'atur i l'absència de desenvolupament econòmic; la caiguda de l'activitat comercial, i la falta de seguretat ciutadana

Sobre la base del reconeixement d'aquestes demandes de disposar informació analítica i amb l'objectiu de permetre un diagnòstic certer i real de la situació dels barris de la Comunitat Valenciana, cal destacar el protagonisme que representa l'eina del "Visor d'Espais Urbans Sensibles de la Comunitat Valenciana (VEUS)", plataforma creada amb la col·laboració de l'Institut Cartogràfic Valencià i l'Institut Valencià de l'Edificació, que analitza de forma detallada les dimensions socioeconòmiques, residencials i socio-demogràfiques dels àmbits urbans més necessitats i que incorpora una autèntica garantia en la intensificació dels esforços públics i pressupostaris.

Vist això i en atenció al diagnòstic exposat que es nodreix entre altres fonts de l'anàlisi dels nostres barris i ciutats, la rehabilitació, la regeneració i la revitalització urbanes han de ser objectius prioritaris de l'estratègia urbana per als municipis de la Comunitat Valenciana en el segle XXI, de forma especial en els espais urbans vulnerables, on concorren processos d'abandonament, obsolescència o degradació del patrimoni edificat i del teixit urbà, o amb amplis sectors de la població en risc d'exclusió per raó d'atur, insuficiència d'ingressos, edat, discapacitat o altres factors de vulnerabilitat social.

Per tant, el plantejament d'aquesta llei va més enllà dels aspectes estrictament físics, identificables amb la rehabilitació edificatòria quant a arquitectura, adquirint una dimensió plural que persegueix la cohesió social, la sostenibilitat i la participació ciutadana en un medi urbà ordenat. Els conceptes de regeneració urbana i desenvolupament integral insisteixen en la necessitat de prestar especial atenció als barris més vulnerables tenint en compte les múltiples causes del declivi dels barris (obsolescència dels edificis entre altres causes), però també dificultats d'accessibilitat, infraestructures antiquades, etc., a les quals se sumen múltiples problemes socioeconòmics i ambientals. La crida a una ordenació del territori que atenga la ciutat construïda ha estat una constant en l'àmbit científic i doctrinal. Ara bé, després d'uns anys de profunda crisi en el sector de la construcció, és més fàcil assumir críticament que en gran part d'Europa la rehabilitació suposa un percentatge de l'activitat constructiva molt superior al nostre.

És cert que a la Comunitat Valenciana hi ha una àmplia experiència en la rehabilitació, si bé quasi sempre amb suport públic i amb cert caràcter experimental, bon exemple d'això són les actuacions realitzades en els vuitanta amb els Programes d'Àrees Preferents i les Àrees de rehabilitació integrada, que en una dècada han permés rehabilitar quasi 15.000 habitatges. Mirant cap a la ciutat consolidada, és clar que manquem d'un règim jurídic adequat per gestionar processos de rehabilitació, regeneració i revitalització urbana. Fins ara la nostra normativa urbanística s'ha centrat en el control de la quantitat i qualitat dels

nous desenvolupaments, mentre la intervenció en sòl urbà ha resultat tècnicament difícil, degut, entre altres causes, al sotmetiment a estàndards inflexibles, drets preexistents, un sistema de valoracions que no reflecteix la degradació constructiva, la conflictiva gestió social associada, etc.

Per tot això, aquesta llei té tres objectius principals: emprendre actuacions d'atenció i millora de les condicions de vida de la població que resideix en aquests barris, amb especial atenció als col·lectius més vulnerables (llars monoparentals, gent gran, joves en situació d'atur, població migrant, etc.); fer front als dèficits en matèria urbanística (degradació de l'espai públic, dificultats d'accessibilitat, escassetat de zones verdes, obsolescència, etc.), en la prestació dels serveis, en la qualitat de l'habitatge i la manca d'equipaments, que afecten amb particular intensitat alguns barris de les ciutats, amb els consegüents efectes sobre les dinàmiques de segregació residencial i desigualtat social; enfortir la vida associativa i les iniciatives cíviques als barris concernits amb la finalitat d'apoderar la població i fomentar la seua implicació en els projectes de millora de les dotacions dels barris i de les condicions de vida de la ciutadania.

Per a complir aquests objectius fins i tot la dotació de recursos públics per a afrontar operacions de rehabilitació, regeneració o revitalització pot resultar ineficaç en absència de normes clares que donen seguretat als operadors. Per això mateix, aquesta llei segueix la senda normativa oberta amb encert i decisió pel Decret Legislatiu 1/2021, de 18 de juny, d'aprovació del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge, que juntament amb la legislació estatal conformen un nou marc jurídic i administratiu per a sustentar les actuacions en la matèria, remouent els obstacles legals que impedeixen la seua viabilitat tècnica i econòmica i propiciant la generació d'ingressos per a fer front a la seua execució.

La Generalitat Valenciana i els ajuntaments ja han realitzat en diverses ocasions intervencions d'aquest tipus, algunes de les quals han obtingut un remarcable èxit i han atret fins i tot l'atenció internacional. En aquestes accions s'ha comptat sovint amb la implicació de l'Estat, l'esforç de la promoció privada, la participació de les associacions veïnals i la contribució de les institucions europees (canalitzada especialment per les tres edicions del programa Iniciativa Urbana o per les Estratègies de Desenvolupament Urbà Sostenible i Integrat que seran cofinançades mitjançant el programa operatiu FEDER de creixement sostenible 2014-2020, EDUSI).

Finalment, no hi ha dubte que aquesta llei ha de ser contextualitzada en el marc del recentment aprovat Fons de Recuperació *Next Generation* aprovat el passat 21 de juliol pel Consell Europeu que mobilitzarà 750.000 milions d'euros que seran destinats a mitigar l'impacte socioeconòmic causat per la pandèmia. El Fons de recuperació *Next Generation* EU (NGEU) s'instrumentalitzà a través dels programes i mecanismes del Marc Financer Plurianual 2021-2027 (com ara *Horitzó Europa*, *InvestEU*, *RescEU* o els fons per a Desenvolupament Rural), i crea dos nous instruments: el Mecanisme per a la Recuperació i Resiliència i *REACT-EU*, que representen el 95% dels fons de NGEU. El Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència presentat pel Govern d'Espanya el 7 d'octubre de 2020, es construeix sobre la base de quatre eixos transversals, deu polítiques palanca i 30 línies d'acció. Exosat això, el Pla del Govern d'Espanya s'estructura al voltant de diferents polítiques palanca entre les quals es constitueix com a peça clau l'Agenda Urbana que incorpora un ambiciós Pla de rehabilitació d'habitatge i regeneració urbana.

En conseqüència i en virtut dels principis de necessitat i eficàcia, aquesta llei es justifica per raons d'interès general, atès que pretén establir un sistema de finançament estable i amb vocació de permanència en

totes aquelles actuacions de rehabilitació, de regeneració i de revitalització de ciutats i municipis, resultant l'instrument més adequat per garantir la seua consecució.

Respecte al principi de proporcionalitat, aquesta llei conté la regulació imprescindible per a atendre les necessitats de finançament de les entitats locals de la Comunitat Valenciana, sense que comporte mesures restrictives de drets ni impose obligacions a les persones destinatàries.

Per tal de garantir el principi de seguretat jurídica, el contingut d'aquesta llei és coherent amb la resta de l'ordenament jurídic, nacional i de la Unió Europea, i pretén generar en l'àmbit del finançament local un marc normatiu estable, predictable, integrat, clar i de certesa, que facilite el seu coneixement i comprensió i, en conseqüència, l'actuació i la presa de decisions de les entitats locals afectades.

En aplicació dels principis de col·laboració interadministrativa i subsidiarietat, els fons i instruments seran definits per la Generalitat Valenciana i serà mitjançant la col·laboració de les entitats locals la que canalitze el seu desplegament i pugua arribar de manera efectiva a la ciutadania i als àmbits més necessitats.

Als efectes de l'aplicació del principi de transparència i bona regulació, s'han definit clarament i justificat els objectius d'aquesta llei en aquesta exposició de motius i s'ha possibilitat la participació activa de les persones i les entitats destinatàries en la seua elaboració, així com s'ha pres en consideració la perspectiva de gènere.

Finalment, en aplicació del principi d'eficiència, cal assenyalar que aquesta llei no comporta cap mena de càrregues administratives innecessàries o accessòries.

Pel que fa a l'estructura d'aquesta llei, consta de cinc títols, dues disposicions addicionals i cinc disposicions finals.

En el Títol preliminar s'estableixen els objectius, principis generals i definicions de la llei.

Per la seua banda, el Títol I regula el règim jurídic del Fons de foment del programa de barris i àrees urbanes d'atenció especial, que es concep com un instrument de col·laboració institucional i financera de la Generalitat Valenciana amb els projectes d'intervenció integral que vulguen elaborar i emprendre les diferents entitats locals per al tractament dels problemes d'aquestes àrees. Així mateix, aquest títol fixa els objectius del Fons, i el nombre i la durada de les actuacions finançables.

Un cop establert aquest marc general, el Capítol II del Títol I determina les condicions de les entitats beneficiàries i la manera d'articular els objectius específics de les diverses actuacions que poden ser finançades.

El Títol II regula els principis i criteris per a la planificació dels entorns urbans i els projectes de finançament juntament amb l'abast dels mateixos.

El Títol III defineix els mecanismes tant per a la col·laboració institucional i la Governança del territori com les mesures i habilitacions previstes en la regulació bàsica de propietat i de sòl per evitar que es frustren els objectius definits en el títol preliminar.

Finalment, el Títol IV estableix les pautes per a l'execució dels projectes i actuacions de rehabilitació i rejuveniment de la ciutat.

Així mateix, s'ha considerat la conveniència i oportunitat d'incorporar en aquesta Llei la delimitació per part dels Ajuntaments d'àrees de tanteig i retracte en els àmbits objecte d'actuació, tot això amb el propòsit d'incrementar el patrimoni públic de sòl i habitatges, tant per a la destinació a habitatge assequible com dotacions i equipaments públics o zones verdes i així mateix; facilitar la conservació i rehabilitació d'edificis en àmbits socialment i econòmicament vulnerables.

Mitjançant l'esmentat mecanisme, es persegueix igualment evitar l'expulsió dels actuals ocupants atesa l'elevada incidència dels processos de gentrificació i en igual sentit fer front als processos especulatius que dificulten l'accés dels ciutadans als habitatges.

La Llei incorpora dues Disposicions Addicionals sobre la compatibilitat de les subvencions i ajudes públiques i sobre les experiències pilot que completen la regulació de naturalesa econòmica i per a la innovació en l'aplicació d'aquesta llei.

D'altra banda, el present text es completa amb tres Disposicions Finals que modifiquen al seu torn la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana, el recent Decret Legislatiu 1/2021, de 18 de juny, d'aprovació del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge i finalment la Llei 8/2010, de 23 de juny, de Règim Local de la Comunitat Valenciana.

D'una banda, la modificació de la Llei d'Habitatge tracta de reforçar i flexibilitzar els mecanismes per aconseguir la rehabilitació i revitalització del parc immobiliari i incorpora l'expropiació o ocupació temporal en edificis en règim de propietat horitzontal derivats dels incompliments dels deures de rehabilitar.

Així mateix, i per tal de permetre les actuacions de regeneració i revitalització urbana i d'acord amb la legislació estatal de sòl en aquest tipus d'actuacions, es determina la innecessarietat del consentiment de la persona propietària per pagar el preu just expropiatori en espècie, sempre que aquest s'efectue dins del propi àmbit de gestió i dins del termini temporal establert per a la terminació de les obres corresponents.

La Disposició Final Segona fa el propi respecte del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge, incloent-hi dues modificacions de calat.

D'una banda, es modifiquen els criteris en referència a la no-subjecció al procediment d'avaluació ambiental estratègica dels estudis de detalls i els catàlegs de béns i espais protegits en la seua condició d'instruments d'ordenació, conforme amb la jurisprudència interpretativa del Tribunal Constitucional (STC 86/2019 i STC 123/2021) per no tindre efectes significatius en el medi ambient d'acord amb l'article 3.5 de la Directiva 2001/42/CE. Aquesta possibilitat millorarà notablement els temps en els processos urbanístics necessaris per aconseguir la revitalització dels teixits urbans existents que en moltes ocasions precisen d'actuacions de microcirurgia urbana i d'oxigenació i esponjament.

Així mateix, es realitza un reajustament i racionalització en referència a la destinació dels ingressos procedents de la gestió del patrimoni municipal del sòl, en el sentit de reforçar la seua utilització per a les actuacions de regeneració i de revitalització urbana de les ciutats i municipis i finalment s'incorpora un aclariment quant al règim jurídic de les obres que s'executen mitjançant el sistema de declaració responsable.



**GENERALITAT
VALENCIANA**

Vicepresidència Segona
i Conselleria d'Habitatge
i Arquitectura Bioclimàtica

**Direcció General de Qualitat,
Rehabilitació i Eficiència Energètica**

Ciutat Administrativa 9 d'Octubre
Carrer de La Democràcia, 77
46018 València
www.gva.es

Finalment es proposa modificar la Llei 8/2010, de 23 de juny, de Règim Local Valenciana amb l'objecte de facilitar a les ciutats i municipis l'ampliació del parc immobiliari públic, mitjançant l'entrada de la possible adquisició directa de béns immobles de caràcter residencial en els casos d'emergència d'habitatge.

TÍTOL PRELIMINAR

Article 1. Objecte i principis generals de la Llei.

1. En el compliment de l'objecte i finalitats previstes en aquesta Llei, l'actuació pública de la Generalitat Valenciana i les Entitats Locals s'orientarà a la consecució dels següents objectius:

- a) Definició d'un model urbà més sostenible mitjançant la millora i consolidació de la ciutat existent.
- b) Contribuir al manteniment de la viabilitat, diversitat i vitalitat dels centres històrics, compatibilitzant-lo amb la recuperació i utilització del patrimoni natural, cultural material i immaterial, etnològic i històric.
- c) Cooperar en la dotació d'equipaments de proximitat, com a llocs de trobada i com a nodes de diversitat social que puguen atendre demandes de diversos grups de població. Aquesta dotació d'equipaments ha de donar cobertura a les necessitats de serveis bàsics a la ciutadania en atenció als criteris de funció i escala, i es realitzarà en funció del tipus de teixit urbà, escala poblacional i estructura demogràfica.
- d) Potenciar els equipaments en el seu paper estructurador en la configuració de la ciutat i barri per aconseguir que aporten un valor afegit capaç de generar elements identitaris i d'influir sobre els sentiments d'identificació amb un lloc concret.
- e) Emprendre actuacions d'atenció i millora de les condicions de vida de la població que resideix en aquests barris, amb especial atenció als col·lectius més vulnerables: llars monoparentals, gent gran, joves en situació d'atur, població immigrada.
- f) Enfortir la vida associativa i les iniciatives cíviques als barris concernits amb la finalitat d'apoderar la població i fomentar la seua implicació en els projectes de millora de les dotacions dels barris i de les condicions de vida de la ciutadania.
- g) Basar-se en la reutilització com a eina prioritària de regeneració i revitalització dels teixits urbans existents.
- h) Garantir la funció social de l'habitatge. Defensar l'ús preferent residencial en els barris, amb especial atenció a la regularització d'usos impropis en els edificis d' habitatges.
- i) Fomentar la ciutat amable potenciant activitats, serveis i comerços en cota zero i de proximitat. L'espai públic com a lloc de trobada, cohesió comunitària i entorn cuidador.
- j) L'equitat de gènere en l'ús de l'espai urbà i dels equipaments.
- k) La incorporació de les noves tecnologies de comunicació amb l'objecte de generar sinergies que potencien el desenvolupament d'un model real de Smart City.
- l) Participar en les infraestructures urbanes verdes que articulen el teixit construït.
- m) Ordenar l'edificació i els seus usos cap a criteris d'eficiència energètica, de reducció d'emissions i residus, i a la implantació de les energies renovables.
- n) Optimització i reducció del consum energètic mitjançant utilització de sistemes passius, foment de la utilització de sistemes centralitzats de producció d'energia i ús d'energies renovables, a nivell d'edifici o de conjunt urbà.
- o) Compliment dels requisits i condicions d'eficiència energètica, consum energètic i recursos en les actuacions d'intervenció de l'edificació, d'acord amb el que preveu l'efecte en la normativa sectorial aplicable, així com en la legislació contra el canvi climàtic.

- p) Foment d'una correcta gestió dels recursos naturals, particularment pel que fa a l'optimització i reducció del consum de l'aigua.
- q) Foment de la utilització de materials biodegradables o reciclables en la construcció.
- r) Atendre els processos d'obsolescència urbana dels teixits urbans amb caràcter preventiu.
- s) Afavorir la funció del comerç local i de proximitat com un dels elements clau en la consecució de l'equilibri territorial, atesa la seua capacitat de generar cohesió ciutadana i centralitat.
- t) La protecció i millora dels entorns comercials urbans, especialment dels centres històrics de caràcter comercial, on la presència d'una activitat comercial dinàmica col·labore en la rehabilitació econòmica, social i urbanística del barri.

2. Així mateix, els principis dels quals parteix la Llei per a la programació, disseny i gestió de les actuacions que preveu són els que s'indiquen a continuació:

- a) Disposició de finançament específic que permeta gestionar els programes de rehabilitació de manera unitària i no diluïts en l'estructura sectorial dels pressupostos ordinaris de les administracions.
- b) Establiment dels mecanismes de cooperació interadministrativa entre la Generalitat Valenciana i els ens locals necessaris per a la dotació de recursos econòmics, de suport tècnic i administratiu a les polítiques de rehabilitació.
- c) Execució de les actuacions per part de les administracions locals atenent el principi de subsidiarietat i sense perjudici de la iniciativa privada.
- d) Transversalitat de les actuacions que hauran d'abastar tots els camps rellevants per a la vida dels barris. Per tant, partint de la intervenció en la realitat física i urbanística intervenció en el marc de l'habitatge, els serveis, el medi ambient i les polítiques socials.
- e) Participació de la ciutadania en la realització del diagnòstic de partida, la identificació de les actuacions, la co-producció de les polítiques, el seguiment dels resultats, l'avaluació del programa i el govern dels efectes posteriors.
- f) Avaluació de les experiències i auditoria de comptes dels programes, iniciatives i actuacions realitzades.

Article 2. Definició de barris i àrees urbanes preferents.

1. Als efectes d'aquesta Llei s'entén per àrea urbana preferent el municipi, barri o àrea urbana geogràficament diferenciada, majoritàriament destinada a habitatges habituals, que es troben o es poden trobar, si no s'actua, en alguna de les situacions següents:

- a) Un procés de regressió urbanística, com la degradació progressiva de l'edificació o la persistència de dèficits d'equipaments, o bé la insuficiència o la manca de qualitat de la urbanització, de les xarxes viàries, de sanejament i de l'espai públic.
- b) Una presència característica de problemes econòmics, socials, ambientals o vulnerabilitats al canvi climàtic especialment greus.
- c) Una persistència de dèficits socials i urbans importants, i una problemàtica de desenvolupament local.



**GENERALITAT
VALENCIANA**

Vicepresidència Segona
i Conselleria d'Habitatge
i Arquitectura Bioclimàtica

**Direcció General de Qualitat,
Rehabilitació i Eficiència Energètica**

Ciutat Administrativa 9 d'Octubre
Carrer de La Democràcia, 77
46018 València
www.gva.es

2. Per a la identificació dels barris i àrees preferents seran d'ús preferencial les eines cartogràfiques i de bases de dades residencials, sociodemogràfiques, econòmiques i ambientals elaborades per l'Institut Cartogràfic Valencià i l'Institut Valencià de l'Edificació, o les entitats públiques que les substituïsquen en el futur.

TÍTOL I

Creació, objectius i dotació del Fons de foment del programa de barris i àrees urbanes d'atenció especial

CAPÍTOL I

Règim jurídic del Fons de Foment

Article 3. Creació del Fons de foment del programa de barris i àrees urbanes preferents.

Es crea el Fons de foment del programa de barris i àrees urbanes preferents com un instrument de caràcter financer de la Generalitat Valenciana destinat a la rehabilitació, regeneració i revitalització dels barris i àrees urbanes que, per les seues característiques, requereixen una atenció especial de l'Administració, d'acord amb els criteris fixats per aquesta Llei i el reglament que la desenvolupa.

Aquest Fons es constitueix amb independència de les línies estratègiques derivades de les subvencions i ajudes públiques previstes en els diferents Plans Estatals d'Habitatge, així com dels diferents Fons econòmics i financers procedents de la Unió Europea.

Article 4. Dotació del Fons.

1. La dotació econòmica del Fons s'estableix anualment almenys en un 1% dels Pressupostos de la Generalitat Valenciana i s'adscriu a la Conselleria competent en matèria d'Habitatge i Regeneració Urbana.
2. El percentatge de dotació econòmica del Fons assenyalat en l'apartat anterior podrà incrementar-se mitjançant Decret del Consell.
3. Anualment i amb caràcter previ a l'aprovació de la dotació del Fons, les diferents Conselleries segons els seus règims de competències podran formular les iniciatives i proposicions que es consideren convenients.
4. En l'aplicació dels diferents programes, la Conselleria amb competència en matèria d'Habitatge i Regeneració Urbana podrà establir la possibilitat de dotar de bestretes econòmiques els beneficiaris que així ho sol·liciten, sempre que es complisquen les condicions estipulades en cada programa.

Aquestes bestretes no hauran de ser objecte de garantia per part del destinatari últim, llevat que així s'establisca en les corresponents convocatòries o instruments de concessió de les ajudes.

5. Així mateix, els romanents de crèdit que emparen projectes finançats pel Programa de Barris i actuacions preferents s'hauran d'incorporar obligatòriament sense que els siguen aplicables les regles de limitació en el nombre d'exercicis, llevat que es desistisca totalment o parcialment d'iniciar o continuar l'execució de la despesa, o que es faça impossible la realització.

6. Les Diputacions provincials podran consignar en els seus respectius pressupostos el seu corresponent Pla de Conservació i Rehabilitació d'Habitatge que s'incorporarà al present Fons de foment del Programa de Barris.

CAPÍTOL II

Entitats beneficiàries

Article 5. Administracions beneficiàries del Fons de foment del programa de Barris.

1. Poden rebre finançament del Fons, les Entitats Locals i empreses públiques en el terme o àmbit d'actuació de les quals s'ubiquen els barris i àrees urbanes preferents que siguen declarades com a tal i que complisquen els pressupostos previstos a l'article 2.

2. La participació en el Fons ha de ser sol·licitada per les entitats locals, segons el que estableix l'article 11.

3. També podran ser beneficiàries de les ajudes i subvencions públiques derivades d'aquesta Llei els diferents Organismes del Sector Públic, les Entitats urbanístiques de capital públic previstes en la Disposició Addicional tercera TRLOTUP sempre que disposen de competències en matèria de regeneració i revitalització de barris des d'una perspectiva integral i completa.

Així mateix, la condició de beneficiari del Fons previst a l'article 3 podrà atribuir-se, sempre que s'apreciés la viabilitat de l'actuació, en règim de gestió indirecta, a una empresa mixta el soci privat de la qual es seleccionat mitjançant un procediment en el qual es garantisquen els principis d'igualtat de tracte, publicitat i transparència.

4. Finalment, d'acord amb la Llei 21/2018, de 16 d'octubre, de Mancomunitats de la Comunitat Valenciana, les citades Entitats Locals podran ser beneficiàries dels diferents Programes i línies de finançament previstes en aquesta Llei.

Article 6. Objectius específics.

Els criteris d'avaluació objectiva de les situacions dels diferents barris o àrees urbanes preferents que s'assenyalen a l'article 17 podran ser establerts a través de les corresponents Bases reguladores de cadascuna de les convocatòries previstes.

TÍTOL II

Principis i criteris per a la planificació d' entorns urbans i Projectes de Regeneració

CAPÍTOL I

Criteris de planificació.

Article 7. Criteris i regles per a la planificació de les actuacions de rehabilitació, regeneració i revitalització urbana.

Les actuacions de regeneració i revitalització urbana atorgaran prioritat a les actuacions de rehabilitació enfront de les de substitució, i dins de les primeres aquelles que permeten el manteniment de la població resident.

Abordaran tots o alguns dels següents objectius, en funció de les característiques dels seus respectius àmbits:

- a) La colmatació dels espais intersticials infrautilitzats o sense cap ús, amb preferència a l'ocupació de noves àrees sense urbanitzar.
- b) La millora de l' eficiència energètica dels edificis i en especial dels habitatges, en particular pel que fa a habitabilitat, seguretat, confort climàtic i acústic.
- c) La supressió de barreres arquitectòniques i l'adequació dels espais públics, edificis i habitatges a les necessitats de la gent gran o en situació de discapacitat.
- d) La millora de l' accessibilitat multimodal i la convivència de la mobilitat motoritzada amb els modes de transport per a vianants i ciclista i amb el transport públic.
- e) El manteniment de la vitalitat urbana mitjançant la barreja d' usos, admetent la major compatibilitat de les activitats productives amb l'ús residencial.
- f) La recuperació dels valors urbanístics, arquitectònics i paisatgístics dels espais urbans, així com dels elements que representen la identitat local.
- g) La millora dels espais lliures i zones verdes, donant prioritat a l'ús de flora local i implantant estratègies d'estalvi en matèria de reg i manteniment.
- h) La recuperació i integració de les vores urbanes amb el medi natural.
- i) La incorporació de l'administració digital com a garantia d'un accés en igualtat i inclusió als serveis públics.
- j) La integració de les perspectives de gènere i d'edat, utilitzant mecanismes i instruments que fomenten i afavorisquen la participació ciutadana i la transparència.
- k) La promoció de la convivència i la cohesió social, atenent principalment l'espai públic i l'acció comunitària.

Article 8. Prioritat en el finançament.

Entre els barris i àrees urbanes preferents assenyalades a l'article 2 i que complisquen les condicions per a ser beneficiaris preferents als efectes d'aquesta llei s'atorgarà prioritat als àmbits territorials següents:

- a) Àrees d'urbanització marginal i àrees que tenen una alta presència d'unitats d'habitatges que no compleixen les condicions mínimes d'habitabilitat exigibles, segons la normativa vigent.
- b) Àrees urbanes, especialment polígons d'habitatges i àrees residencials que, amb total independència dels valors arquitectònics o urbanístics que hi concorren, presenten deficiències i mancances socials d'especial gravetat.
- c) Conjunts o zones d'interès urbanístic, arquitectònic, històric, artístic, sociocultural o ambiental, amb greus deficiències urbanes o ambientals, significatiu deteriorament o decadència funcional de l'edificació o les infraestructures, dotacions o espais lliures que els serveixen.
- d) Nuclis històrics identificats per la Llei de Patrimoni Cultural de la Generalitat Valenciana o inclosos en els corresponents Catàlegs de Béns Immobles dels respectius municipis.
- e) Àmbits urbans que presenten dinàmiques demogràfiques regressives com ara descensos o creixements accelerats de residents, població dependent o un alt percentatge de població.
- f) Àrees urbanes en les quals es diagnostiquen problemes econòmics, socials i ambientals tals com nivells de baix nivell educatiu, absentisme escolar, elevades taxa d'atur o percentatges d'ocupació amb una situació de risc d'exclusió social.

CAPÍTOL II

Projectes de finançament

Article 9. Contingut dels projectes i actuacions susceptibles de finançament.

1. Els projectes d'actuació podran tindre caràcter continu o discontinu, garantint-se en tot cas el tràmit d'informació al públic i les notificacions requerides per la legislació aplicable.
2. Els projectes susceptibles de finançament els han d'incorporar documents que es fixen mitjançant ordre de la Conselleria competent en matèria de Regeneració Urbana o mitjançant Decret del Consell.

En tot cas, la documentació dels projectes recollirà la informació precisa en matèria de situació demogràfica, social i econòmica de l'àmbit, sobre la participació ciutadana, d'anàlisi de problemàtiques d'accessibilitat, urbanització material i eficiència ambiental, d'informació sobre l'estat dels edificis i espais públics, de reallotjaments necessaris, d'indicadors de gènere, de programació temporal, de viabilitat i rendibilitat econòmica de l'actuació, així com aquells requisits que puguen estar contemplats en els diferents programes d'ajudes Comunitàries i Estatals.

3. En el cas dels béns immobles amb algun tipus de protecció cultural, en qualsevol de les seues categories d'acord amb la legislació del patrimoni cultural valencià, les intervencions hauran de respectar l'esmentada regulació legal i, si escau, el règim de protecció corresponent.

Article 10. Actuacions susceptibles de finançament.

1. Les actuacions subvencionables per aquest programa, podran assolir les actuacions següents:



- a) L'execució d'obres o treballs de manteniment i intervenció en els habitatges unifamiliars i en els edificis, fins i tot a l'interior dels habitatges, instal·lacions fixes, equipament propi i elements comuns, per tal d'adequar-los als estàndards previstos per la normativa vigent.
- b) Obres d'urbanització i reurbanització material dels espais públics tals com consolidació, pavimentació, jardineria, infraestructures, instal·lacions, serveis d'abastiment d'aigua, sanejament, subministrament energètic, enllumenat, recollida, separació i gestió de residus, telecomunicacions i utilització del subsol.
- c) Obres de millora de l'accessibilitat dels espais públics.
- d) Obres destinades a millorar l'eficiència ambiental en matèria d'aigua, energia, ús de materials, gestió de residus i protecció de la biodiversitat
- e) Obres de demolició d'edificis, d'habitatges i infrahabitatges i d'edificació d'edificis d'habitatges i habitatges de nova construcció. Els nous edificis i habitatges hauran de tenir una qualificació energètica mínima B, i complir en tot cas amb les exigències del Codi Tècnic de l'Edificació.
- f) Equipaments de proximitat dels quals manque l'àrea en qüestió i infraestructures verdes.
- g) Programes que comporten una millora social, econòmica i urbanística del barri.
- h) Actuacions a curt termini que suposen millores durant el període de materialització de rehabilitació i regeneració.
- i) Programes d'acollida d'emigrants que permeten la seua incorporació efectiva als barris, la bona convivència i el sentiment de pertinença en els mateixos.
- j) Iniciatives d'atenció a població infantil i juvenil en situació de risc.
- k) Plans de promoció dels Consells sectorials Municipals i de Juntes de Districte com a eines de participació ciutadana.
- l) Línies estratègiques que incorporen polítiques d'ocupació a partir de tallers formatius i de creació d'oportunitats de treball.
- m) Iniciatives en Plans de Civisme i conveniència així com programes de millora de seguretat en espais públics.
- n) Projectes de promoció econòmica i dinamització del comerç tradicional i de proximitat que incorporen la modernització d'establiments.

TÍTOL III

COL-LABORACIÓ INSTITUCIONAL I GOVERNANÇA DEL TERRITORI.

CAPÍTOL I

Instruments de col·laboració

Article 11. Col·laboració institucional.

1. Els municipis poden sol·licitar l'assistència tècnica de la Generalitat Valenciana tant als efectes de l'elaboració de les diferents propostes i sol·licituds de participació, així com en la implantació i execució dels projectes.
2. Així mateix i en el marc del previst en l'article 50 de la Llei 8/2010 de 23 de juny de Règim Local Valenciana l'esmentada col·laboració podrà prestar-se mitjançant les Diputacions Provincials que podran realitzar les competències en matèria d'assistència i cooperació jurídica, econòmica i tècnica als municipis i altres entitats locals, especialment a les de menor capacitat econòmica i de gestió.

Article 12. Convenis, Acords de col·laboració i Protocols Generals d'Actuació.

Per evitar la dispersió d'ajudes i racionalitzar la correcta utilització dels recursos públics podran establir-se, d'acord amb el que preveu l'article 47 de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de Règim Jurídic del Sector Públic, Convenis, Acords de col·laboració i Protocols Generals d'Actuació entre les diferents Conselleries amb competències concurrents i altres entitats del sector públic, en els quals s'especifique, en relació amb un espai de rehabilitació, l'actuació i els mitjans econòmics que ha d'aportar cadascuna.

Article 13. Participació i col·laboració de la ciutadania i altres agents.

1. Les Administracions Públiques intervinents fomentaran la participació i la col·laboració de les persones propietàries, residents i titulars d'activitats en les fases de planificació, desenvolupament i execució.
2. Les Entitats Locals i la Generalitat fomentaran la participació ciutadana, de forma individual o col·lectiva, en la formació i consens dels Plans i Programes de Barris. Així mateix, impulsarà l'enfortiment del teixit associatiu i la implicació ciutadana en la formulació i avaluació de les polítiques públiques en matèria de regeneració i revitalització urbana.
3. Les Entitats Locals i la Generalitat Valenciana, fomentaran la creació d'entitats ciutadanes, atorgant-los el degut suport en el compliment efectiu dels fins d'aquesta llei. A aquest efecte, es promouran espais de comunicació, treball i trobada entre les entitats ciutadanes, amb la finalitat d'aprofundir i actualitzar en els diferents aspectes relatius als projectes de regeneració urbana.
4. Les Administracions intervinents podran signar convenis amb agents, particulars afectats i associacions que intervenen en els processos de rehabilitació.

5. Les Administracions Públiques intervinents garantirán la generació d'eines i metodologies que atenguen particularment, les diferents situacions de vulnerabilitat i desigualtat presents en els contextos. Es dissenyaran programes específics per superar barreres d'accés als espais d'informació, deliberació i co-disseny.

Article 14. Finançament de les actuacions.

1. La contribució del Fons al finançament de les actuacions s'establirà en cada cas i ha de representar com a mínim el 50% del pressupost global del projecte, d'acord amb els criteris que es determinen en la convocatòria corresponent.
2. La contribució a què es refereix l'apartat 1 podrà consistir en aportacions de caràcter econòmic, així com la derivada de la cessió de béns demaniais o patrimonials integrants del Patrimoni Públic del sòl.
3. Els Ajuntaments i les Entitats Locals Menors podran dedicar les transferències previstes en la Llei 5/2021, de 5 de novembre, reguladora del Fons de Cooperació Municipal dels Municipis i Entitats Locals Menors de la Comunitat Valenciana per a les actuacions de revitalització i millora dels barris.

Article 15. Execució dels projectes.

1. Correspon als municipis, les Diputacions Provincials i la resta d'entitats locals subvencionades, l'execució de les actuacions per les quals han rebut una aportació econòmica del Fons, directament o indirectament, mitjançant qualsevol de les fórmules admeses per la legislació de règim jurídic, de contractació de les administracions públiques, de règim local i d'ordenació territorial i urbanística.

Els projectes també poden ser executats, totalment o parcialment, a sol·licitud de l'Ajuntament, per l'Administració de la Generalitat Valenciana o pels seus ens vinculats. En aquest cas, quan siga necessari, l'Ajuntament s'ha de comprometre a posar a disposició de qui execute les actuacions els terrenys necessaris per dur-los a terme.

2. La inclusió d'un edifici dins d'una de les actuacions assenyalades portarà implícita la declaració d'utilitat pública i de necessitat d'ocupació dels béns i drets precisos, incloent la imposició de les servituds legals pertinents per a ella, tot això als efectes de l'aplicació del règim de venda o substitució forçosa, o, si s'escau, la seua expropiació forçosa.
3. No obstant això, en el supòsit que més del 50% de la propietat de l'immoble estiguera d'acord amb l'Administració per a la formalització del pertinent conveni voluntari de gestió, la rehabilitació podrà ser imposada al conjunt de les persones afectades, els drets i càrregues respectives de les quals s'ajustaran a través d'un projecte d'equidistribució. En tal cas, l'execució es durà a terme per mitjà del corresponent projecte de rehabilitació, que, en defecte d'acord amb els afectats, podrà ser adjudicat a un concessionari a través del mateix procediment previst en la legislació urbanística per a l'incompliment del deure d'edificar, amb les adaptacions precises a la rehabilitació i que podran donar lloc a la seua regulació per via de desenvolupament reglamentari.

Article 16. Termini d'execució.

Cadascuna de les actuacions finançades s'ha d'executar en un termini màxim de cinc anys a comptar des de la data de la notificació de la resolució.

Per resolució del Conseller o Consellera competent en matèria de regeneració urbana es podrà concedir una pròrroga, no superior a dos anys, si existeix una causa justificada no imputable al beneficiari, sempre que haja estat demanada amb anterioritat a la finalització del termini d'execució de les actuacions.

Excepcionalment, per resolució del Conseller es podrà ampliar aquesta pròrroga fins a un termini màxim de quatre anys més, sempre que siga per finalitzar les actuacions finançades, existisca una causa justificada no imputable al beneficiari i es mantinga l'equilibri pressupostari entre els camps del projecte d'intervenció integral aprovat. Aquesta pròrroga excepcional s'ha de demanar abans que s'haja exhaurit el termini de pròrroga ordinària.

Article 17. Intervenció en comunitats veïnals.

1. Si per complir el deure de conservació i rehabilitació es fera necessària la imposició de servitud, la venda o la substitució forçosa, l'ocupació temporal d'elements privatis o comuns o l'expropiació, les comunitats de veïns o les persones interessades, justificant expressament la seua iniciativa, podran instar l'Administració municipal a la incoació del pertinent expedient als esmentats efectes. En cas d'expropiació, ocupació temporal o imposició de servitud es tindrà a l'esmentada comunitat o comunitats com a beneficiàries als efectes previstos en la legislació d'expropiació forçosa.

2. Addicionalment a les previsions de la regulació bàsica de propietat i sòl, les intervencions de millora de l'accessibilitat, eficiència energètica, habitabilitat, funcionalitat o seguretat de les edificacions, quan precisen de l'ocupació temporal o indefinida d'algun espai de titularitat pública, podran ser directament autoritzades per part de l'administració pública titular, sempre que això no perjudique l'interès públic i sense que tal ocupació implique pèrdua o canvi en titularitat pública del referit espai.

CAPÍTOL II

Avaluació dels Projectes

Article 18. Avaluació i seguiment dels projectes.

1. Per a cadascun dels projectes que disposen de finançament del Fons s'haurà de crear un comitè d'avaluació i seguiment, integrat per representants de l'Administració de la Generalitat Valenciana i de l'Administració local, i per representants de les entitats veïnals, dels agents econòmics i socials, i de les associacions ciutadanes.

2. La composició i les funcions dels comitès d'avaluació i seguiment, i la periodicitat amb què s'han de reunir, s'han d'establir per ordre de la Conselleria, tenint en compte la programació de reunions anuals dels comitès d'avaluació i seguiment que resulte adequada a les condicions de cada actuació i que els

municipis han de presentar un informe de desenvolupament del projecte tots els semestres. Així mateix, s'han d'establir per reglament els supòsits en què es poden acordar pròrrogues per a l'execució del projecte i les causes que, d'acord amb la legislació vigent en matèria de finances públiques, poden donar lloc al cessament del finançament o a l'obligació de retornar els fons percebuts.

3. Un cop finalitzada l'actuació, el comitè d'avaluació i seguiment ha d'elaborar un informe d'avaluació que incorpore l'experiència al conjunt dels programes en curs. Aquest informe ha de contenir una avaluació dels resultats de l'actuació des de la perspectiva de la funcionalitat urbanística i territorial, l'estructura econòmica i comercial, les implicacions ambientals, la cohesió social i l'equitat de gènere en l'ús del territori.

TÍTOL IV

Iniciativa privada en les actuacions de rehabilitació i rejueniment de la ciutat.

Article 19. Col·laboració públic privada.

1. L'execució de les actuacions finançables d'aquesta Llei seran assumides per les entitats locals beneficiàries en exercici directe de les seues competències, a través dels seus organismes, entitats o empreses de capital íntegrament públic, en règim de gestió directa.
2. Quan l'administració, per raons d'insuficiència de mitjans personals o materials o altres circumstàncies que hauran de quedar justificades en l'expedient, decidisca no fer-se càrrec de la gestió directa, la gestió de les actuacions previstes en aquesta Llei podrà atribuir-se, sempre que s'apreciés la viabilitat de l'actuació, en règim de gestió indirecta, a una empresa mixta o al propi sector privat mitjançant un procediment de pública concurrència.

Article 20. Finançament de les actuacions de regeneració urbana.

El finançament de les obres de millora i regeneració dels espais públics podrà realitzar-se mitjançant l'aprovació de contribucions especials, distribuint-se les seues càrregues entre les persones propietàries i titulars de béns especialment beneficiades per l'actuació en el marc del previst en el Reial decret legislatiu 2/2004, de 5 de març pel qual s'aprova el text refós de la Llei reguladora de les Hisendes Locals.

Així mateix, s'analitzarà la possible participació d'empreses de rehabilitació o prestadores de serveis energètics, o de telecomunicacions, quan assumisquen el compromís d'integrar-se en la gestió, mitjançant el finançament de part de la mateixa, o de la xarxa d'infraestructures que els competisca, així com el finançament de l'operació per mitjà d'estalvis amortitzables en el temps.

Article 21. Delimitació d'àrees d'adquisició preferent mitjançant l'exercici dels drets de tanteig i retracte.

Les Entitats Locals, en el marc dels criteris previstos a l'article 2 d'aquesta Llei podran delimitar una àrea determinada que permeta l'exercici dels drets de tanteig i retracte dels immobles que hi són inclosos.

Les esmentades àrees hauran de ser prèviament delimitades a través dels instruments de planejament i ordenació s previstos en la normativa urbanística valenciana i podran afectar els immobles següents:

- a) Edificis plurifamiliars.
- b) Solars i terrenys sense edificar que deriven d'incompliments del deure d'edificar.
- c) Immobles en estat de ruïna en els quals s'haja incomplert el deure de rehabilitar.
- d) Immobles que pel seu valor patrimonial, històric o artístic es troben inclosos en el Catàleg de Béns i Espais Protegits Municipal.

La vigència de la declaració d'àrea de tanteig i retracte es determina en un període de 6 anys a partir de l'entrada en vigor del pla urbanístic que legitime les mateixes, podent-se prorrogar durant 4 anys addicionals sense necessitat de modificar el planejament.

Article 22. Creació i impuls de les Oficines Municipals de Rehabilitació i Regeneració Urbana.

Les entitats locals beneficiàries de les actuacions finançades per aquesta Llei constituïran oficines de rehabilitació i regeneració, tipus «finestreta única» que tinguen l'objectiu de coordinar, informar i facilitar la gestió de les ajudes i la prestació de serveis que contribuïsquen a facilitar la implementació i la gestió integral dels projectes previstos en aquesta Llei en l'àmbit residencial al servei de la ciutadania, comunitats de persones propietàries, empreses i agents rehabilitadors en general.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Disposició Addicional Primera. Compatibilitat de les subvencions i ajuts públics.

La percepció de finançament del Fons és compatible amb la percepció de subvencions procedents d'altres fonts públiques o privades per a l'execució dels mateixos projectes, sempre que el finançament percebut no supere el seu cost total.

Disposició Addicional Segona. Experiències pilot.

1. Amb l'objectiu d'adaptar les condicions de prestació dels serveis i programes als quals fa referència aquesta la Generalitat Valenciana podrà impulsar experiències pilot durant un període de temps i àmbit territorial determinats.
2. Per acord del Consell s'establiran les condicions en les quals es desenvoluparà l'experiència pilot, així com els indicadors i periodicitat dels informes que serviran de base per a la nova regulació dels serveis o programes.

DISPOSICIONS FINALS

Disposició Final Primera. Modificació de la Llei 8/2004 de 20 d'octubre de 2014 de la Generalitat Valenciana.

Es modifica la Llei 8/2004 de 20 d'octubre de 2014, de la manera següent:

- I. Es modifica l'apartat 2 de l'article 37 bis a la Llei 8/2004 de 20 d'octubre de 2014, amb la redacció següent:

«Article 37bis. La conservació i la rehabilitació com a instruments per garantir el dret a l'habitatge.

2. En els casos a què fan referència l'apartat anterior els espais ocupats per les esmentades instal·lacions no computen a efectes d'aplicar determinacions dels plans urbanístics que regulen l'edificació de la parcel·la que puguen impedir la seua implantació.

Es considerarà que les actuacions derivades de les intervencions de rehabilitació i adreçades a la millora de les condicions d'accessibilitat, centralització d'instal·lacions, sostenibilitat o habitabilitat no suposen un increment de l'edificabilitat ni la variació dels paràmetres urbanístics de les edificacions i ordenació existents.

Si la intervenció de rehabilitació produïra un augment de la densitat o edificabilitat, aquest no comportaria nous deures de lliurament de sòl destinat a dotacions i serveis ni rescat de plusvàlues urbanístiques previstos als articles 76.7 i 82 de la TRLOTUP.»

II. S'afegeix un nou article 38 bis a la Llei 8/2004 de 20 d'octubre de 2014 de la Generalitat Valenciana, amb la redacció següent:

«Article 38 bis. La conservació i la rehabilitació com a instruments per garantir el dret a l'habitatge.

El foment de la conservació, rehabilitació i revitalització del patrimoni immobiliari residencial és objecte de l'actuació prioritària de la Generalitat Valenciana i els ens locals amb l'objectiu de garantir el dret a un habitatge digne i adequat.»

III. S'afegeix un nou article 38 ter a la Llei 8/2004 de 20 d'octubre de 2014 de la Generalitat Valenciana, amb la redacció següent:

«Art. 38 ter. L'expropiació o l'ocupació temporal en edificis en règim de propietat horitzontal.

1. Si les obres, instal·lacions o implantació d'usos que s'han de realitzar en immobles en règim de propietat horitzontal per a complir el deure de conservació, rehabilitació o revitalització, fan necessària l'expropiació o l'ocupació temporal d'elements privatis o comuns o fins i tot d'immobles en la seua totalitat, les persones interessades a instància de part o els Ajuntament i la Generalitat Valenciana d'ofici podran incoar un expedient amb aquesta finalitat.

2. El projecte que inclou la previsió de l'expropiació ha de contindre un informe tècnic, l'anàlisi de la declaració d'obra nova segons les inscripcions previstes al Registre de la Propietat i una memòria que acrediten i concreten la necessitat d'ocupació definitiva o temporal. L'esmentada memòria ha d'analitzar les vies d'actuació possibles i la justificació que no hi ha una alternativa menys gravosa per als drets de propietat.

L'aprovació del projecte portarà implícita la declaració d'utilitat pública i la necessitat d'ocupació dels béns i drets afectats.

3. La tramitació de l'expedient s'ha d'ajustar al procediment establert a través del procediment de taxació conjunta previst a l'article 112 del Decret Legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell d'aprovació del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge.

4. En actuacions de regeneració urbana es determina la innecessarietat del consentiment de la persona propietària per pagar el preu just expropiatori en espècie, sempre que aquest s'efectue dins del propi àmbit de gestió i dins del termini temporal establert per a la terminació de les obres corresponents.»

IV. S'afegeix un nou article 38 a la Llei 8/2004 de 20 d'octubre de 2014 de la Generalitat Valenciana, amb la redacció següent:

«Article 38 quater. Declaració d'inhabitabilitat.

En els casos en què la utilització de l'habitatge supose un perill per a la seguretat o salut de les persones, sense perjudici de les mesures urgents de desallotjament que s'hagen d'adoptar, l'Administració competent pot declarar inhabitable l'edifici afectat. La declaració es pot fer amb caràcter provisional i cautelar, mentre s'esbrina l'abast del deteriorament, d'acord amb el que estableix la legislació de procediment administratiu.

En funció de la gravetat del deteriorament i de la consegüent possibilitat de rehabilitació, l'Administració ha d'adoptar les mesures d'intervenció establertes per aquest títol que siguen més adequades. »

V. S'afegeix un nou article 38 quinquies a la Llei 8/2004 de 20 d'octubre de 2014 de la Generalitat Valenciana, amb la redacció següent:

«Article 38 quinquies. Drets de reallotjament i retorn.

1. En el marc de l'article 19 del Reial Decret Legislatiu 7/2015 de 30 d'octubre pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei del Sòl i Regeneració Urbana en l'execució de les actuacions integrades en el Pla de Resiliència i reconstrucció que requereixen el desallotjament d'ocupants legals d'immobles que constitueixen la seua residència habitual, hauran de garantir el dret d'aquells al reallotjament en els termes establerts per aquest article i per la legislació sobre ordenació territorial i urbanística:

- a) L' Administració expropiant o, si s' escau, la persona beneficiària de l'expropiació, quan s'actue per expropiació. A aquests efectes, hauran de posar a disposició d'aquells, habitatges en les condicions de venda o lloguer vigents per als habitatges sotmesos a algun règim de protecció pública i superfície adequada a les seues necessitats, dins dels límits establerts per la legislació protectora. El lliurament de l'habitatge de reemplaçament, en el règim en què es vingués ocupant l'expropiada, equivaldrà a l'abonament del preu just expropiatori, llevat que l'expropiat opte per percebre'l en metàl·lic, cas en el qual no tindrà dret de reallotjament.
- b) El promotor de l'actuació, quan s'actue mitjançant àmbits de gestió conjunta, mitjançant procediments no expropiatoris. En aquests casos, el promotor haurà de garantir el reallotjament, en les condicions que estableisca la legislació aplicable.

2. Quan s'actue de manera aïllada i no corresponga aplicar l'expropiació, les persones arrendatàries que, a conseqüència de les obres de rehabilitació o demolició no puguen fer ús dels habitatges arrendats, tindran el dret a un allotjament provisional, així com a retornar quan siga possible, sent ambdós drets exercitables davant la propietat de la nova edificació, i pel temps que reste fins a la finalització del contracte.

3. El dret de reallotjament és personal i intransferible, excepte en el cas dels hereus forçosos o del cònjuge supèrstit, sempre que acrediten que comparteixen amb el titular en termes de residència habitual, l'habitatge objecte del reallotjament.

4. Per fer efectiu el dret de reallotjament caldrà oferir un habitatge per cadascun dels habitatges afectats per l'actuació, bé en el mateix àmbit d'actuació, o, si no és possible, el més proper al mateix. Quan no siga materialment possible oferir aquest habitatge, els titulars del dret de reallotjament tindran dret al seu equivalent econòmic.»

VI. S'afegeix un nou article 38 sexies a la Llei 8/2004 de 20 d'octubre de 2014 de la Generalitat Valenciana, amb la redacció següent:

«Art. 38 sexies. Expropiació en Àrees de Rehabilitació Integral.

1. Els Ajuntaments i la Conselleria competent en Habitatge i Arquitectura Bioclimàtica, en el marc de les previsions del Pla de Resiliència i Reconstrucció, podran delimitar àrees de rehabilitació integral o renovació integral de barris i centres històrics.

Les esmentades Àrees de Rehabilitació Integral portaran implícita la declaració d'utilitat pública de les actuacions i la necessitat d'ocupació dels terrenys i edificis afectats als fins d'expropiació i d'imposició de servituds o d'ocupació temporal dels terrenys.

2. L'acord de delimitació pot comportar:

- a) L'aprovació de normes, plans i programes de conservació i rehabilitació d' habitatges.
- b) L'obligació de conservació i rehabilitació de tots o alguns dels immobles inclosos en l'àrea delimitada.
- c) L'adopció d'ordres d'execució dirigides al compliment dels deures de conservació i rehabilitació en l'àrea.
- d) La creació d'un òrgan administratiu o ens gestor que impulse el procés de rehabilitació.»

VII. S'afegeix un nou article 38 septies a la Llei 8/2004 de 20 d'octubre de 2014, amb la redacció següent:

«Art. 38 septies. Viabilitat econòmica.

L'ordenació i execució de les actuacions previstes en aquest capítol, siguen o no de transformació urbanística, requerirà l'elaboració d'una memòria que assegure la seua viabilitat econòmica, en termes de rendibilitat, d'adequació als límits del deure legal de conservació i d'un adequat equilibri entre els beneficis i les càrregues derivades de la mateixa, per a les persones propietàries incloses en el seu àmbit d'actuació, i contindrà, almenys, els elements següents:

- a) Anàlisi de la repercussió de les ajudes i subvencions públiques procedents de la Generalitat i dels Fons de la Unió Europea.
- b) Aportacions dels municipis en els quals es realitze l'actuació.
- c) Si s'escau, aportacions dels particulars.
- d) Col·laboració públic - privada en el marc de gestors i subministradors de serveis urbanístics.»

VIII. S'afegeix un nou article 38 octies a la Llei 8/2004 de 20 d'octubre de 2014 de la Generalitat Valenciana, amb la redacció següent:

«Art. 38 octies. Declaració del deure d' edificar o rehabilitar.

La resolució dictada per l'Administració competent que declare l'incompliment del deure de rehabilitar produirà els efectes previstos en l'article 10 de la Llei 49/1960, de 21 de juliol, de Propietat Horitzontal per la qual cosa tindran caràcter obligatori i no requeriran d'acord previ de la Junta de propietaris.»

Disposició Final Segona. Modificació del Decret Legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell d'aprovació del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge.

IX. Es modifica el Decret Legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell d'aprovació del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge, de la manera següent:

I. S'afegeix un apartat a l'article 48 del Decret Legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell d'aprovació del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge, amb la redacció següent:

«6. Donada la seua escassa entitat i la seua quasi nul·la capacitat innovadora des del punt de vista de l'ordenació urbanística els Estudis de Detall no es troben sotmesos a avaluació ambiental estratègica, per no tindre efectes significatius sobre el medi ambient d'acord amb l'article 3.5 de la Directiva 2001/42/CE.

Els Catàlegs de Béns i Espais Protegits, se sotmetran a aquest procediment únicament en la mesura que establisquen el marc per a la futura autorització de projectes legalment sotmesos a avaluació d'impacte ambiental en els termes de la regulació bàsica protectora. En qualsevol cas se subjectarà al procediment d'avaluació ambiental aquelles modificacions del catàleg d'immobles que s'emplacen en sòl rural".

II. Es modifica l'article 105.1 del Decret Legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell d'aprovació del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge, amb la redacció següent:

«Modificació de l' art. 105.1 del TRLOTUP. Tècniques per a la dotació del patrimoni públic de sòl. Gestió del patrimoni públic de sòl.

1. Els béns i recursos que integren el patrimoni públic de sòl, així com els ingressos obtinguts mitjançant l'alienació, permuta, arrendament o cessió de terrenys, la gestió d'aquest patrimoni i la substitució de l'aprofitament corresponent a l'administració pel seu equivalent econòmic, es destinaran a la seua conservació, administració i ampliació. D'acord amb la legislació estatal de sòl, hauran de ser destinats a la construcció d'habitatges sotmesos a algun règim de protecció pública o a altres actuacions d'interès social. Les actuacions d'interès social hauran de tenir alguns dels fins següents:

- a) Obtenció de sòls i execució dels elements pertanyents a la xarxa primària de l'ordenació estructural, sempre que no estiguen adscrits o inclosos en una àrea de repartiment.
- b) Obtenció de sòl i construcció d' equipaments de la xarxa secundària l'execució de la qual no estiga prevista a càrrec de les i els propietaris del sòl.
- c) Actuacions d'iniciativa pública destinades a la regeneració urbana, la revitalització dels espais públics i la millora de la ciutat previstes en la Llei de Barris de la Generalitat Valenciana.
- d) Conservació i millora del medi ambient, de la infraestructura verda, de l'entorn urbà i protecció del patrimoni arquitectònic i del paisatge.

III. S'afegeix un segon paràgraf a l'article 192.4 del Decret Legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell d'aprovació del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge, amb la redacció següent:

«L' ordre d' execució comporta l'afecció real directa i immediata de l'immoble al compliment de l'obligació del deure de conservació, que es farà constar en el registre de la propietat conforme a la legislació de l'Estat.»

IV. S'afegeix un aclariment en l'article 233 en el Decret Legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell d'aprovació del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge, de la manera següent:

La reforma o rehabilitació d'una façana o qualsevol obra complementàries que exigisca la instal·lació de bastides en domini públic es tramitarà com a declaració responsable. No obstant això, l'ocupació temporal del sòl o del vol de caràcter públic als efectes de la instal·lació de bastides o obres auxiliars de caràcter temporal i mentre es finalitze l'obra requerirà l'obtenció de la llicència d'ocupació o títol jurídic equivalent que serà tramitat pel Departament municipal competent en domini públic.

Disposició Final Tercera. Modificació de la Llei 8/2010 de 23 de juny de Règim Local de la Comunitat Valenciana.

S'afegeix un nou art. 187 bis incorporant el règim de l' Adquisició de béns per part de les entitats locals segons la redacció següent:

Sense perjudici dels supòsits previstos en la Llei de Patrimoni de l'Estat, podrà exceptuar-se el concurs i autoritzar excepcionalment l'adquisició directa de béns immobles i drets reals quan concorren raons d'emergència d'habitatge. Es considera l'existència d'una situació d'exclusió o emergència d'habitatge en els casos següents:

- a) Pèrdua d'habitatge únic i habitual com a conseqüència de procediment judicial quan concorren supòsits de vulnerabilitat d'acord amb la normativa que ho regule.
- b) Supòsits d'especial vulnerabilitat que impedisquen l'accés a un habitatge en condicions de mercat i així ho acrediten els serveis socials municipals.
- c) Situacions especials d'exclusió o emergència d'habitatge que poguessen definir-se en la normativa de desenvolupament de l'esmentat text legal.

Disposició Final Quarta. Habilitació per al desenvolupament reglamentari.

S'habilita al Consell per a desenvolupar i executar el previst en aquesta llei.

El contingut dels annexos, que passen a tindre rang reglamentari, podrà ser modificat mitjançant decret del Consell.

Disposició Final Cinquena. Entrada en vigor.

Aquesta Llei entra en vigor l'endemà d'haver-se publicat en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*.

Per tant, ordene que tota la ciutadania a la qual siga d'aplicació aquesta Llei coopere en el seu compliment i que els tribunals i autoritats a qui corresponga la facen complir.