

ANTEPROYECTO DE LEY DE BARRIOS DE LA COMUNITAT VALENCIANA

PREÁMBULO

En la Comunitat Valenciana existen entornos urbanos que viven profundas contradicciones sociales a causa del modelo dominante de desarrollo urbano y de una inadecuada planificación en sus asentamientos. Por ello, sufren las consecuencias del hacinamiento, los síntomas de la desagregación, la marginación y las disfunciones del desarrollo. En el mismo sentido y de manera más reciente, no cabe duda de que la crisis sanitaria provocada por el coronavirus COVID-19 ha puesto en evidencia la ineficacia de nuestras ciudades para hacer frente a las convulsiones que cada vez más van a sacudir a nuestro sistema. Con la llegada del Fondo de Recuperación *Next Generation* aprobado el pasado 21 de julio de 2021 por el Consejo Europeo se abre una oportunidad inédita para impulsar de manera definitiva nuevos instrumentos de regeneración y revitalización urbana. Ante esta situación, es necesario instrumentar las medidas adecuadas que hagan posible la prevención de los procesos sociales y sanitarios que originan su actual desestructuración, la atención de su demanda asistencial, la promoción de recursos sociales suficientes y el control de sus propios riesgos.

En igual medida y desde un punto de vista evolutivo, durante el pasado siglo el crecimiento urbano experimentó una enorme aceleración, no exenta de problemas sociales y ambientales. En muchos casos, la concentración demográfica se efectuó a un ritmo que ha excedido la capacidad de la administración local, agudizando los problemas indicados y generando la marginación de amplios grupos de población. En consecuencia y con el paso del tiempo, las ciudades y, en particular, los barrios construidos en la época de crecimiento rápido se enfrentan al envejecimiento de sus infraestructuras y de su parque inmobiliario, así como a cambios en sus funciones económicas y en su estructura demográfica, una vez que amplias capas sociales se han desplazado a la periferia y sin que de ninguna manera pueda conseguirse un necesario recambio generacional. En ausencia de intervención, los barrios desfavorecidos entran en una espiral de deterioro físico, social, económico y medioambiental, convirtiéndose en último extremo en lugares de segregación espacial, inseguridad y exclusión.

Para ser sostenible, la ciudad requiere cohesión social e integración entre sus partes; la mejora de la calidad de vida y la protección del medio ambiente, desde las áreas centrales a las periferias marginales, son clave para fomentar el sentido de pertenencia, retener a la población residente y atraer a otros nuevos, pero también para que la ciudad afronte con éxito la competencia en una economía globalizada.

En este contexto, la Comunitat Valenciana alberga una compleja red de ciudades medias, organizadas en torno a centros históricos valiosos, depositarios de la identidad colectiva. A partir de 1950 se construyeron a sus alrededores unas periferias residenciales, densas y de baja calidad constructiva. Tras una época de promoción directa de grandes conjuntos de vivienda pública llegó el auge de la vivienda de protección oficial y de los proyectos de urbanización del Estado. Todo ello convivió con la aparición de barriadas periféricas a partir de parcelaciones, a menudo autoconstruidas por sus moradores, zonas que desde 1979 han recibido una singular atención, y que en general han sido profundamente renovadas. Por ello, la intervención pública no puede limitarse a la mera actuación rehabilitadora o urbanizadora. Es necesario actuar de forma global, a través de la integración de las estrategias sociales, económicas y medioambientales y de la implementación de una auténtica gobernanza en favor de la población residente.

Desde un plano físico se trata de contextos urbanos con viviendas envejecidas o inadecuadas –infravivienda en ocasiones–, donde al deterioro físico, funcional y ambiental se añade la carencia de recursos de sus habitantes, dramáticamente agravada en los últimos años. Son espacios situados tanto en los centros urbanos como en las periferias levantadas a partir de 1950, donde la necesidad de intervención es tanto más perentoria cuanto su eventual ausencia genera el riesgo de que la degradación alcance situaciones irreversibles. En estas zonas, confluyen a menudo problemas de diferente naturaleza, que afectan en muchos casos el estado de conservación de las edificaciones, la urbanización y las redes de servicios; la escasez de espacios públicos; la falta de dotación de equipamientos; la concentración de grupos de personas con necesidades especiales; los problemas de accesibilidad viaria y en transporte público; el paro y la ausencia de desarrollo económico; la caída de la actividad comercial, y la falta de seguridad ciudadana

En base al reconocimiento de estas demandas de disponer información analítica y con objeto de permitir un diagnóstico certero y real de la situación de los barrios de la Comunitat Valenciana, debe destacarse el protagonismo que representa la herramienta del “Visor de Espacios Urbanos Sensibles de la Comunitat Valenciana (VEUS)”, plataforma creada con la colaboración del Instituto Cartográfico de Valencia y el Instituto Valenciano de la Edificación, que analiza de forma pormenorizada las dimensiones socio-económicas, residenciales y socio-demográficas de los ámbitos urbanos más necesitados y que incorpora una auténtica garantía en la intensificación de los esfuerzos públicos y presupuestarios.

Visto esto y en atención al diagnóstico expuesto que se nutre entre otras fuentes del análisis de nuestros barrios y ciudades, la rehabilitación, la regeneración y la revitalización urbanas deben ser objetivos prioritarios de la estrategia urbana para los municipios de la Comunitat Valenciana en el siglo XXI, de forma especial en los espacios urbanos vulnerables, donde concurren procesos de abandono, obsolescencia o degradación del patrimonio edificado y del tejido urbano, o con amplios sectores de la población en riesgo de exclusión por razón de desempleo, insuficiencia de ingresos, edad, discapacidad u otros factores de vulnerabilidad social.

Por tanto, el planteamiento de esta ley va más allá de los aspectos estrictamente físicos, identificables con la rehabilitación edificatoria en cuanto a arquitectura, adquiriendo una dimensión plural que persigue la cohesión social, la sostenibilidad y la participación ciudadana en un medio urbano ordenado. Los conceptos de regeneración urbana y desarrollo integral insisten en la necesidad de prestar especial atención a los barrios más vulnerables teniendo en cuenta las múltiples causas del declive de los barrios (obsolescencia de los edificios entre otras causas), pero también dificultades de accesibilidad, infraestructuras anticuadas, etc., a las que se suman múltiples problemas socioeconómicos y ambientales. La llamada a una ordenación del territorio que atienda a la ciudad construida ha sido una constante en el ámbito científico y doctrinal. Ahora bien, tras unos años de profunda crisis en el sector de la construcción, es más fácil asumir críticamente que en gran parte de Europa la rehabilitación supone un porcentaje de la actividad constructiva muy superior al nuestro.

Es cierto que en la Comunitat Valenciana hay una amplia experiencia en la rehabilitación, si bien casi siempre con soporte público y con cierto carácter experimental, buen ejemplo de ello son las actuaciones realizadas en los ochenta con los Programas de Áreas Preferentes y las Áreas de rehabilitación integrada, que en una década han permitido rehabilitar casi 15.000 viviendas. Mirando hacia la ciudad consolidada, es claro que carecemos de un régimen jurídico adecuado para gestionar procesos de rehabilitación, regeneración y revitalización urbana. Hasta ahora nuestra normativa urbanística se ha centrado en el control de la cantidad y calidad de los nuevos desarrollos, mientras la intervención en suelo urbano ha

resultado técnicamente difícil, debido, entre otras causas, al sometimiento a estándares inflexibles, derechos preexistentes, un sistema de valoraciones que no refleja la degradación constructiva, la conflictiva gestión social asociada, etc.

Por todo ello, esta ley tiene tres objetivos principales: emprender actuaciones de atención y mejora de las condiciones de vida de la población que reside en estos barrios, con especial atención a los colectivos más vulnerables (hogares monoparentales, personas mayores, jóvenes en situación de desempleo, población migrante, etc.); hacer frente a los déficits en materia urbanística (degradación del espacio público, dificultades de accesibilidad, escasez de zonas verdes, obsolescencia, etc.), en la prestación de los servicios, en la calidad de la vivienda y la falta de equipamientos, que afectan con particular intensidad algunos barrios de las ciudades, con los consiguientes efectos sobre las dinámicas de segregación residencial y desigualdad social; fortalecer la vida asociativa y las iniciativas cívicas en los barrios concernidos con la finalidad de apoderar la población y fomentar su implicación en los proyectos de mejora de las dotaciones de los barrios y de las condiciones de vida de la ciudadanía.

Para cumplir dichos objetivos incluso la dotación de recursos públicos para afrontar operaciones de rehabilitación, regeneración o revitalización puede resultar ineficaz en ausencia de normas claras que den seguridad a los operadores. Es por lo que esta ley sigue la senda normativa abierta con acierto y decisión por el Decreto Legislativo 1/2021 de 18 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, que junto con la legislación estatal conforman un nuevo marco jurídico y administrativo para sustentar las actuaciones en la materia, removiendo los obstáculos legales que impiden su viabilidad técnica y económica y propiciando la generación de ingresos para hacer frente a su ejecución.

La Generalitat Valenciana y los ayuntamientos ya han realizado en varias ocasiones intervenciones de este tipo, algunas de las cuales han obtenido un remarcable éxito y han atraído incluso la atención internacional. En estas acciones se ha contado a menudo con la implicación del Estado, el esfuerzo de la promoción privada, la participación de las asociaciones vecinales y la contribución de las instituciones europeas (canalizada especialmente por las tres ediciones del programa Iniciativa Urban o por las Estrategias de Desarrollo Urbano Sostenible e Integrado que serán cofinanciadas mediante el programa operativo FEDER de crecimiento sostenible 2014-2020, EDUSI).

Finalmente, no cabe duda de que esta Ley debe ser contextualizada en el marco del recientemente aprobado Fondo de Recuperación *Next Generation* aprobado el pasado 21 de julio por el Consejo Europeo que movilizará 750.000 millones de euros que serán destinadas para mitigar el impacto socioeconómico causado por la pandemia. El Fondo de recuperación *Next Generation* EU (NGEU) se instrumentaliza a través de los programas y mecanismos del Marco Financiero Plurianual 2021-2027 (tales como Horizonte Europa, *InvestEU*, *RescEU* o los fondos para Desarrollo Rural), y crea dos nuevos instrumentos: el Mecanismo para la Recuperación y Resiliencia y *REACT-EU*, que representan el 95% de los fondos de NGEU. El Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia presentado por el Gobierno de España el 7 de octubre de 2020, se construye sobre la base de cuatro ejes transversales, diez políticas palanca y 30 líneas de acción. Expuesto esto, el Plan del Gobierno de España se estructura en torno a distintas políticas palanca entre las que se constituye como pieza clave la Agenda Urbana que incorpora un ambicioso Plan de rehabilitación de vivienda y regeneración urbana.

En consecuencia y en virtud de los principios de necesidad y eficacia, esta ley se justifica por razones de interés general, puesto que pretende establecer un sistema de financiación estable y con vocación de permanencia en todas aquellas actuaciones de rehabilitación, de regeneración y de revitalización de ciudades y municipios, resultando el instrumento más adecuado para garantizar su consecución.

Respecto al principio de proporcionalidad, esta ley contiene la regulación imprescindible para atender las necesidades de financiación de las entidades locales de la Comunitat Valenciana, sin que conlleve medidas restrictivas de derechos ni imponga obligaciones a las personas destinatarias.

Con el fin de garantizar el principio de seguridad jurídica, el contenido de esta ley es coherente con el resto del ordenamiento jurídico, nacional y de la Unión Europea, y pretende generar en el ámbito de la financiación local un marco normativo estable, predecible, integrado, claro y de certidumbre, que facilite su conocimiento y comprensión y, en consecuencia, la actuación y la toma de decisiones de las entidades locales afectadas.

En aplicación de los principios de colaboración interadministrativa y subsidiaridad, los fondos e instrumentos serán definidos por la Generalitat Valenciana y será mediante la colaboración de las entidades locales las que se canalice su despliegue y pueda alcanzar de manera efectiva a la ciudadanía y a los ámbitos más necesitados.

A los efectos de la aplicación del principio de transparencia y buena regulación, se han definido claramente y justificado los objetivos de esta ley en esta exposición de motivos y se ha posibilitado la participación activa de las personas y las entidades destinatarias en su elaboración, así como se ha tomado en consideración la perspectiva de género.

Por último, en aplicación del principio de eficiencia, es preciso señalar que esta ley no conlleva ningún tipo de cargas administrativas innecesarias o accesorias.

En cuanto a la estructura de esta ley, la misma consta de cinco títulos, dos disposiciones adicionales y cinco disposiciones finales.

En el Título preliminar se establecen los objetivos, principios generales y definiciones de la Ley.

Por su parte, el Título I regula el régimen jurídico del Fondo de fomento del programa de barrios y áreas urbanas de atención especial, que se concibe como un instrumento de colaboración institucional y financiera de la Generalitat Valenciana con los proyectos de intervención integral que quieran elaborar y emprender las diferentes entidades locales para el tratamiento de los problemas de estas áreas. Asimismo, este título fija los objetivos del Fondo, y el número y la duración de las actuaciones financiadas.

Una vez establecido este marco general, el Capítulo II del Título I determina las condiciones de las entidades beneficiarias y el modo de articular los objetivos específicos de las distintas actuaciones que pueden ser financiadas.

El Título II regula los principios y criterios para la planificación de los entornos urbanos y los proyectos de financiación junto con el alcance de los mismos.

El Título III define los mecanismos tanto para la colaboración institucional y la Gobernanza del territorio como las medidas y habilitaciones previstas en la regulación básica de propiedad y de suelo para evitar que se frustren los objetivos definidos en el título preliminar.

Por último, el Título IV establece las pautas para la ejecución de los proyectos y actuaciones de rehabilitación y rejuvenecimiento de la ciudad.

Asimismo, se ha considerado la conveniencia y oportunidad de incorporar en la presente Ley las delimitación por parte de los Ayuntamientos de áreas de tanteo y retracto en los ámbitos objeto de actuación, todo ello con el propósito de incrementar el patrimonio público de suelo y viviendas, tanto para el destino a vivienda asequible como dotaciones y equipamientos públicos o zonas verdes y asimismo; facilitar la conservación y rehabilitación de edificios en ámbitos social y económicamente vulnerables.

Mediante el citado mecanismo, se persigue igualmente evitar la expulsión de los actuales ocupantes dada la elevada incidencia de los procesos de gentrificación y en igual sentido hacer frente a los procesos especulativos que dificultan el acceso de los ciudadanos a las viviendas.

La Ley incorpora dos Disposiciones Adicionales sobre la compatibilidad de las subvenciones y ayudas públicas y sobre las experiencias piloto que completan la regulación de naturaleza económica y para la innovación en la aplicación de esta ley.

Por otra parte, el presente texto se completa con tres Disposiciones Finales que modifican a su vez la Ley 8/2004 de 20 de octubre de vivienda de la Generalitat Valenciana, el reciente Decreto Legislativo 1/2021 de 18 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje y finalmente la Ley 8/2010 de 23 de junio de Régimen Local de la Comunitat Valenciana.

Por una parte, la modificación de la Ley de Vivienda trata de reforzar y flexibilizar los mecanismos para conseguir la rehabilitación y revitalización del parque inmobiliario e incorpora la expropiación u ocupación temporal en edificios en régimen de propiedad horizontal derivados de los incumplimientos de los deberes de rehabilitar.

Asimismo, y con objeto de permitir las actuaciones de regeneración y revitalización urbana y de acuerdo con la legislación estatal de suelo en este tipo de actuaciones, se determina la innecesidad del consentimiento de la persona propietaria para pagar el justiprecio expropiatorio en especie, siempre que el mismo se efectúe dentro del propio ámbito de gestión y dentro del plazo temporal establecido para la terminación de las obras correspondientes.

La Disposición Final Segunda hace lo propio respecto del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, incluyendo dos modificaciones de calado.

Por una parte, se modifican los criterios en referencia a la no sujeción al procedimiento de evaluación ambiental estratégica de los estudios de detalles y los catálogos de bienes y espacios protegidos en su condición de instrumentos de ordenación, conforme con la jurisprudencia interpretativa del Tribunal Constitucional (STC 86/2019 y STC 123/2021) por no tener efectos significativos en el medio ambiente de acuerdo con el artículo 3.5 de la Directiva 2001/42/CE. Esta posibilidad mejorará notablemente los tiempos en los procesos urbanísticos necesarios para conseguir la revitalización de los tejidos urbanos existentes que en muchas ocasiones precisan de actuaciones de microcirugía urbana y de oxigenación y esponjamiento.

Asimismo, se realiza un reajuste y racionalización en referencia al destino de los ingresos procedentes de la gestión del patrimonio municipal del suelo, en el sentido de reforzar su utilización para las actuaciones de regeneración y de revitalización urbana de las ciudades y municipios y finalmente se incorpora una



aclaración en cuanto al régimen jurídico de las obras que se ejecuten mediante el sistema de declaración responsable.

Finalmente se propone modificar la Ley 8/2010 de 23 de junio de Régimen Local Valenciana con el objeto de facilitar a las ciudades y municipios la ampliación del parque inmobiliario público, mediante la entrada de la posible adquisición directa de bienes inmuebles de carácter residencial en los casos de emergencia habitacional.

TÍTULO PRELIMINAR

Artículo 1. Objeto y principios generales de la Ley.

1. En el cumplimiento del objeto y fines previstos en esta Ley, la actuación pública de la Generalitat Valenciana y las Entidades Locales se orientará a la consecución de los siguientes objetivos:

- a) Definición de un modelo urbano más sostenible mediante la mejora y consolidación de la ciudad existente.
- b) Contribuir al mantenimiento de la viabilidad, diversidad y vitalidad de los centros históricos, compatibilizándolo con la recuperación y utilización del patrimonio natural, cultural material e inmaterial, etnológico e histórico.
- c) Cooperar en la dotación de equipamientos de proximidad, como lugares de encuentro y como nodos de diversidad social que puedan atender a demandas de varios grupos de población. Esta dotación equipamientos debe dar cobertura a las necesidades de servicios básicos a la ciudadanía en atención a los criterios de función y escala, y se realizará en función del tipo de tejido urbano, escala poblacional y estructura demográfica.
- d) Potenciar los equipamientos en su papel estructurador en la configuración de la ciudad y barrio para lograr que aporten un valor añadido capaz de generar elementos identitarios y de influir sobre los sentimientos de identificación con un lugar concreto.
- e) Empezar actuaciones de atención y mejora de las condiciones de vida de la población que reside en estos barrios, con especial atención a los colectivos más vulnerables: hogares monoparentales, ancianos, jóvenes en situación de desempleo, población inmigrada.
- f) Fortalecer la vida asociativa y las iniciativas cívicas en los barrios concernidos con la finalidad de apoderar la población y fomentar su implicación en los proyectos de mejora de las dotaciones de los barrios y de las condiciones de vida de la ciudadanía.
- g) Basarse en la reutilización como herramienta prioritaria de regeneración y revitalización de los tejidos urbanos existentes.
- h) Garantizar la función social de la vivienda. Defender el uso preferente residencial en los barrios, con especial atención a la regularización de usos impropios en los edificios de viviendas.
- i) Fomentar la ciudad amable potenciando actividades, servicios y comercios en cota cero y de proximidad. El espacio público como lugar de encuentro, cohesión comunitaria y entorno cuidador.
- j) La equidad de género en el uso del espacio urbano y de los equipamientos.
- k) La incorporación de las nuevas tecnologías de comunicación con el objeto de generar sinergias que potencien el desarrollo de un modelo real de Smart City.
- l) Participar en las infraestructuras urbanas verdes que articulen el tejido construido.
- m) Ordenar la edificación y sus usos hacia criterios de eficiencia energética, de reducción de emisiones y residuos, y a la implantación de las energías renovables.
- n) Optimización y reducción del consumo energético mediante utilización de sistemas pasivos, fomento de la utilización de sistemas centralizados de producción de energía y uso de energías renovables, a nivel de edificio o de conjunto urbano.



- o) Cumplimiento de los requisitos y condiciones de eficiencia energética, consumo energético y recursos en las actuaciones de intervención de la edificación, de acuerdo con lo previsto al efecto en la normativa sectorial de aplicación, así como en la legislación contra el cambio climático.
- p) Fomento de una correcta gestión de los recursos naturales, particularmente en lo que se refiere a la optimización y reducción del consumo del agua.
- q) Fomento de la utilización de materiales biodegradables o reciclables en la construcción.
- r) Atender los procesos de obsolescencia urbana de los tejidos urbanos con carácter preventivo.
- s) Favorecer la función del comercio local y de proximidad como uno de los elementos clave en la consecución del equilibrio territorial, dada su capacidad de generar cohesión ciudadana y centralidad.
- t) La protección y mejora de los entornos comerciales urbanos, especialmente de los centros históricos de carácter comercial, donde la presencia de una actividad comercial dinámica colabore en la rehabilitación económica, social y urbanística del barrio.

2. Asimismo, los principios de los que parte la Ley para la programación, diseño y gestión de las actuaciones que prevé son los que se indican a continuación:

- a) Disposición de financiación específica que permita gestionar los programas de rehabilitación de manera unitaria y no diluidos en la estructura sectorial de los presupuestos ordinarios de las administraciones.
- b) Establecimiento de los mecanismos de cooperación interadministrativa entre la Generalitat Valenciana y los entes locales necesarios para la dotación de recursos económicos, de apoyo técnico y administrativo a las políticas de rehabilitación.
- c) Ejecución de las actuaciones por parte de las administraciones locales atendiendo al principio de subsidiariedad y sin perjuicio de la iniciativa privada.
- d) Transversalidad de las actuaciones que deberán abarcar todos los campos relevantes para la vida de los barrios. Por tanto, partiendo de la intervención en la realidad física y urbanística intervención en el marco de la vivienda, los servicios, el medio ambiente y las políticas sociales.
- e) Participación de la ciudadanía en la realización del diagnóstico de partida, la identificación de las actuaciones, la co-producción de las políticas, el seguimiento de los resultados, la evaluación del programa y el gobierno de los efectos posteriores.
- f) Evaluación de las experiencias y auditoría de cuentas de los programas, iniciativas y actuaciones realizadas.

Artículo 2. Definición de barrios y áreas urbanas preferentes.

1. A los efectos de la presente Ley se entiende por área urbana preferente el municipio, barrio o área urbana geográficamente diferenciada, mayoritariamente destinada a viviendas habituales, que se encuentran o se pueden encontrar, si no se actúa, en alguna de las siguientes situaciones:

- a) Un proceso de regresión urbanística, como la degradación progresiva de la edificación o la persistencia de déficits de equipamientos, o bien la insuficiencia o la falta de calidad de la urbanización, de las redes viarias, de saneamiento y del espacio público.
- b) Una presencia característica de problemas económicos, sociales, ambientales o vulnerabilidades al cambio climático especialmente graves.

- c) Una persistencia de déficits sociales y urbanos importantes, y una problemática de desarrollo local.

2. Para la identificación de los barrios y áreas preferentes serán de uso preferencial las herramientas cartográficas y de bases de datos residenciales, socio demográficas, económicas y ambientales elaboradas por el Instituto Cartográfico de Valencia y el Instituto Valenciano de la Edificación, o las entidades públicas que las sustituyan en el futuro.

TÍTULO I

Creación, objetivos y dotación del Fondo de fomento del programa de barrios y áreas urbanas de atención especial

CAPÍTULO I

Régimen jurídico del Fondo de Fomento

Artículo 3. Creación del Fondo de fomento del programa de barrios y áreas urbanas preferentes.

Se crea el Fondo de fomento del programa de barrios y áreas urbanas preferentes como un instrumento de carácter financiero de la Generalitat Valenciana destinado a la rehabilitación, regeneración y revitalización de los barrios y áreas urbanas que, por sus características, requieren una atención especial de la Administración, de acuerdo con los criterios fijados por esta Ley y el reglamento que la desarrolla.

Este Fondo se constituye con independencia de las líneas estratégicas derivadas de las subvenciones y ayudas públicas previstas en los distintos Planes Estatales de Vivienda, así como de los distintos Fondos económicos y financieros procedentes de la Unión Europea.

Artículo 4. Dotación del Fondo.

1. La dotación económica del Fondo se establece anualmente al menos en un 1% de los Presupuestos de la Generalitat Valenciana y se adscribe a la Conselleria competente en materia de Vivienda y Regeneración Urbana.

2. El porcentaje de dotación económica del Fondo señalado en el apartado anterior podrá incrementarse mediante Decreto del Consell.

3. Anualmente y con carácter previo a la aprobación de la dotación del Fondo, las distintas Consellerias según sus regímenes de competencias podrán formular las iniciativas y proposiciones que se consideren convenientes.

4. En la aplicación de los distintos programas, la Conselleria con competencia en materia de Vivienda y Regeneración Urbana podrá establecer la posibilidad de dotar de anticipos económicos a los beneficiarios que así lo soliciten, siempre y cuando se cumplan las condiciones estipuladas en cada programa.

Estos anticipos no tendrán que ser objeto de garantía por parte del destinatario último, salvo que así se establezca en las correspondientes convocatorias o instrumentos de concesión de la ayuda.

5. Asimismo, los remanentes de crédito que amparen proyectos financiados por el Programa de Barrios y actuaciones preferentes deberán incorporarse obligatoriamente sin que les sean aplicables las reglas de

limitación en el número de ejercicios, salvo que se desista total o parcialmente de iniciar o continuar la ejecución del gasto, o que se haga imposible su realización.

6. Las Diputaciones provinciales podrán consignar en sus respectivos presupuestos su correspondiente Plan de Conservación y Rehabilitación de Viviendas que se incorporará al presente Fondo de fomento del Programa de Barrios.

CAPÍTULO II

Entidades beneficiarias

Artículo 5. Administraciones beneficiarias del Fondo de fomento del programa de Barrios.

1. Pueden recibir financiación del Fondo, las Entidades Locales y empresas públicas en cuyo término o ámbito de actuación se ubiquen los barrios y áreas urbanas preferentes que sean declaradas como tal y que cumplan los presupuestos previstos en el artículo 2.

2. La participación en el Fondo debe ser solicitada por las entidades locales, según lo establecido por el artículo 11.

3. También podrán ser beneficiarias de las ayudas y subvenciones públicas derivadas de esta Ley los distintos Organismos del Sector Público, las Entidades urbanísticas de capital público previstas en la Disposición Dispositiva tercera TRLOTUP siempre que dispongan de competencias en materia de regeneración y revitalización de barrios desde una perspectiva integral y completa.

Asimismo, la condición de beneficiario del Fondo previsto en el artículo 3 podrá atribuirse, siempre que se aprecie la viabilidad de la actuación, en régimen de gestión indirecta, a una empresa mixta cuyo socio privado se selecciona mediante un procedimiento en el que se garanticen los principios de igualdad de trato, publicidad y transparencia.

4. Finalmente, de conformidad con la Ley 21/2018, de 16 de octubre de Mancomunidades de la Comunitat Valenciana, las citadas Entidades Locales podrán ser beneficiarias de los distintos Programas y líneas de financiación previstas en esta Ley.

Artículo 6. Objetivos específicos.

Los criterios de evaluación objetiva de las situaciones de los distintos barrios o áreas urbanas preferentes que se señalan en el artículo 17 podrán ser establecidos a través de las correspondientes Bases reguladoras de cada una de las convocatorias previstas.

TÍTULO II

Principios y criterios para la planificación de entornos urbanos y Proyectos de Regeneración

CAPÍTULO I

Criterios de planificación.

Artículo 7. Criterios y reglas para la planificación de las actuaciones de rehabilitación, regeneración y revitalización urbana.

Las actuaciones de regeneración y revitalización urbana otorgarán prioridad a las actuaciones de rehabilitación frente a las de sustitución, y dentro de las primeras aquellas que permitan el mantenimiento de la población residente.

Abordarán todos o algunos de los siguientes objetivos, en función de las características de sus respectivos ámbitos:

- a) La colmatación de los espacios intersticiales infrautilizados o sin uso alguno, con preferencia a la ocupación de nuevas áreas sin urbanizar.
- b) La mejora de la eficiencia energética de los edificios y en especial de las viviendas, en particular en lo relativo a habitabilidad, seguridad, confort climático y acústico.
- c) La supresión de barreras arquitectónicas y la adecuación de los espacios públicos, edificios y viviendas a las necesidades de las personas mayores o en situación de discapacidad.
- d) La mejora de la accesibilidad multimodal y la convivencia de la movilidad motorizada con los modos de transporte peatonal y ciclista y con el transporte público.
- e) El mantenimiento de la vitalidad urbana mediante la mezcla de usos, admitiendo la mayor compatibilidad de las actividades productivas con el uso residencial.
- f) La recuperación de los valores urbanísticos, arquitectónicos y paisajísticos de los espacios urbanos, así como de los elementos que representen la identidad local.
- g) La mejora de los espacios libres y zonas verdes, dando prioridad al uso de flora local e implantando estrategias de ahorro en materia de riego y mantenimiento.
- h) La recuperación e integración de los bordes urbanos con el medio natural.
- i) La incorporación de la administración digital como garantía de un acceso en igualdad e inclusión a los servicios públicos.
- j) La integración de las perspectivas de género y de edad, utilizando mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia.
- k) La promoción de la convivencia y la cohesión social, atendiendo principalmente al espacio público y la acción comunitaria.

Artículo 8. Prioridad en la financiación.

Entre los barrios y áreas urbanas preferentes señaladas en el artículo 2 y que cumplen las condiciones para ser beneficiarios preferentes a los efectos de la presente ley se otorgará prioridad a los siguientes ámbitos territoriales:

- a) Áreas de urbanización marginal y áreas que tienen una alta presencia de unidades de viviendas que no cumplen las condiciones mínimas de habitabilidad exigibles, según la normativa vigente.
- b) Áreas urbanas, especialmente polígonos de viviendas y áreas residenciales que, con entera independencia de los valores arquitectónicos o urbanísticos que en ellas concurren, presenten deficiencias y carencias sociales de especial gravedad.
- c) Conjuntos o zonas de interés urbanístico, arquitectónico, histórico, artístico, sociocultural o ambiental, con graves deficiencias urbanas o ambientales, significativo deterioro o decadencia funcional de la edificación o las infraestructuras, dotaciones o espacios libres que los sirvan.
- d) Núcleos históricos identificados por la Ley de Patrimonio Cultural de la Generalitat Valenciana o incluidos en los correspondientes Catálogos de Bienes Inmuebles de los respectivos municipios.

- e) Ámbitos urbanos que presenten dinámicas demográficas regresivas tales como descensos o crecimientos acelerados de residentes, población dependiente o un alto porcentaje de población.
- f) Áreas urbanas en las que se diagnostiquen problemas económicos, sociales y ambientales tales como niveles de bajo nivel educativo, absentismo escolar, elevadas tasa de paro o porcentajes de ocupación con una situación de riesgo de exclusión social.

CAPÍTULO II

Proyectos de financiación

Artículo 9. Contenido de los proyectos y actuaciones susceptibles de financiación.

1. Los proyectos de actuación podrán tener carácter continuo o discontinuo, garantizándose en todo caso el trámite de información al público y las notificaciones requeridas por la legislación aplicable.

2. Los proyectos susceptibles de financiación deben incorporar los documentos que se fijan mediante orden de la Conselleria competente en materia de Regeneración Urbana o mediante Decreto del Consell.

En todo caso, la documentación de los proyectos recogerá la información precisa en materia de situación demográfica, social y económica del ámbito, sobre la participación ciudadana, de análisis de problemáticas de accesibilidad, urbanización material y eficiencia ambiental, de información sobre el estado de los edificios y espacios públicos, de realojos necesarios, de indicadores de género, de programación temporal, de viabilidad y rentabilidad económica de la actuación, así como aquellos requisitos que puedan estar contemplados en los distintos programas de ayudas Comunitarios y Estatales.

3. En el caso de los bienes inmuebles con algún tipo de protección cultural, en cualquiera de sus categorías con arreglo a la legislación del patrimonio cultural valenciano, las intervenciones habrán de respetar la mencionada regulación legal y, en su caso, el régimen de protección correspondiente.

Artículo 10. Actuaciones susceptibles de financiación.

1. Las actuaciones subvencionables por este programa, podrán alcanzar las siguientes actuaciones:

- a) La ejecución de obras o trabajos de mantenimiento e intervención en las viviendas unifamiliares y en los edificios, incluso en el interior de las viviendas, instalaciones fijas, equipamiento propio y elementos comunes, a fin de adecuarlos a los estándares previstos por la normativa vigente.
- b) Obras de urbanización y reurbanización material de los espacios públicos tales como consolidación, pavimentación, jardinería, infraestructuras, instalaciones, servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro energético, alumbrado, recogida, separación y gestión de residuos, telecomunicaciones y utilización del subsuelo.
- c) Obras de mejora de la accesibilidad de los espacios públicos.
- d) Obras destinadas a mejorar la eficiencia ambiental en materia de agua, energía, uso de materiales, gestión de residuos y protección de la biodiversidad
- e) Obras de demolición de edificios, de viviendas e infraviviendas y de edificación de edificios de viviendas y viviendas de nueva construcción. Los nuevos edificios y viviendas deberán tener una calificación energética mínima B, y cumplir en todo caso con las exigencias del Código Técnico de la Edificación.
- f) Equipamientos de proximidad de los que carezca el área en cuestión e infraestructuras verdes.

- g) Programas que comporten una mejora social, económica y urbanística del barrio.
- h) Actuaciones a corto plazo que supongan mejoras durante el periodo de materialización de rehabilitación y regeneración.
- i) Programas de acogida de emigrantes que permitan su incorporación efectiva en los barrios, la buena convivencia y el sentimiento de pertenencia en los mismos.
- j) Iniciativas de atención a población infantil y juvenil en situación de riesgo.
- k) Planes de promoción de los Consejos sectoriales Municipales y de Juntas de Distrito como cauces de participación ciudadana.
- l) Líneas estratégicas que incorporen políticas de empleo a partir de talleres formativos y de creación de oportunidades de trabajo.
- m) Iniciativas en Planes de Civismo y conveniencia así como programas de mejora de seguridad en espacios públicos.
- n) Proyectos de promoción económica y dinamización del comercio tradicional y de proximidad que incorporen la modernización de establecimientos.

TÍTULO III

COLABORACIÓN INSTITUCIONAL Y GOBERNANZA DEL TERRITORIO.

CAPÍTULO I

Instrumentos de colaboración

Artículo 11. Colaboración institucional.

1. Los municipios pueden solicitar la asistencia técnica de la Generalitat Valenciana tanto a los efectos de la elaboración de las distintas propuestas y solicitudes de participación, así como en la implantación y ejecución de los proyectos.

2. Asimismo y en el marco de lo previsto en el art. 50 de la Ley 8/2010 de 23 de junio de Régimen Local Valenciana la citada colaboración podrá prestarse mediante las Diputaciones Provinciales que podrán realizar las competencias en materia de asistencia y cooperación jurídica, económica y técnica a los municipios y otras entidades locales, especialmente a las de menor capacidad económica y de gestión.

Artículo 12. Convenios, Acuerdos de colaboración y Protocolos Generales de Actuación.

Para evitar la dispersión de ayudas y racionalizar la correcta utilización de los recursos públicos podrán establecerse, de acuerdo con lo previsto en el artículo 47 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, Convenios, Acuerdos de colaboración y Protocolos Generales de Actuación entre las distintas Consellerias con competencias concurrentes y otras entidades del sector público, en los que se especifique, en relación con un espacio de rehabilitación, la actuación y los medios económicos que ha de aportar cada una.

Artículo 13. Participación y colaboración de la ciudadanía y otros agentes.

1. Las Administraciones Públicas intervinientes fomentarán la participación y la colaboración de las personas propietarias, residentes y titulares de actividades en las fases de planificación, desarrollo y ejecución.

2. Las Entidades Locales y la Generalitat fomentarán la participación ciudadana, de forma individual o colectiva, en la formación y consenso de los Planes y Programas de Barrios. Asimismo, impulsará el fortalecimiento del tejido asociativo y la implicación ciudadana en la formulación y evaluación de las políticas públicas en materia de regeneración y revitalización urbana.
3. Las Entidades Locales y la Generalitat Valenciana, fomentarán la creación de entidades ciudadanas, otorgándoles el debido apoyo en el cumplimiento efectivo de los fines de la presente ley. A tal efecto, se promoverán espacios de comunicación, trabajo y encuentro entre las entidades ciudadanas, con la finalidad de profundizar y actualizar en los distintos aspectos relativos a los proyectos de regeneración urbana.
4. Las Administraciones intervinientes podrán firmar convenios con agentes, particulares afectados y asociaciones que intervienen en los procesos de rehabilitación.
5. Las Administraciones Públicas intervinientes garantizarán la generación de herramientas y metodologías que atiendan particularmente, las diferentes situaciones de vulnerabilidad y desigualdad presentes en los contextos. Se diseñarán programas específicos para superar barreras de acceso a los espacios de información, deliberación y co-diseño.

Artículo 14. Financiación de las actuaciones.

1. La contribución del Fondo a la financiación de las actuaciones se establecerá en cada caso y debe representar como mínimo el 50 % del presupuesto global del proyecto, de acuerdo con los criterios que se determinen en la convocatoria correspondiente.
2. La contribución a la que se refiere el apartado 1 podrá consistir en aportaciones de carácter económico, así como la derivada de la cesión de bienes demaniales o patrimoniales integrantes del Patrimonio Público del suelo.
3. Los Ayuntamientos y las Entidades Locales Menores podrán dedicar las transferencias previstas en la Ley 5/2021, de 5 de noviembre, reguladora del Fondo de Cooperación Municipal de los Municipios y Entidades Locales Menores de la Comunitat Valenciana para las actuaciones de revitalización y mejora de los barrios.

Artículo 15. Ejecución de los proyectos.

1. Corresponde a los municipios, las Diputaciones Provinciales y el resto de entidades locales subvencionadas, la ejecución de las actuaciones por las que han recibido un aporte económico del Fondo, directa o indirectamente, mediante cualquiera de las fórmulas admitidas por la legislación de régimen jurídico, de contratación de las administraciones públicas, de régimen local y de ordenación territorial y urbanística.

Los proyectos también pueden ser ejecutados, totalmente o parcialmente, a solicitud del Ayuntamiento, por la Administración de la Generalidad Valenciana o por sus entes vinculados. En este caso, cuando sea necesario, el Ayuntamiento debe comprometerse a poner a disposición de quien ejecute las actuaciones los terrenos necesarios para llevarlos a cabo.

2. La inclusión de un edificio dentro de una de un proyecto de las actuaciones señaladas llevará implícita la declaración de utilidad pública y de necesidad de ocupación de los bienes y derechos precisos, incluyendo la imposición de las servidumbres legales pertinentes para ella, todo ello a los efectos de la aplicación del régimen de venta o sustitución forzosa, o, en su caso, su expropiación forzosa.

3. No obstante, en el supuesto de que más del 50 % de la propiedad del inmueble estuviere de acuerdo con la Administración para la formalización del pertinente convenio voluntario de gestión, la rehabilitación podrá ser impuesta al conjunto de las personas afectadas, cuyos derechos y cargas respectivas se ajustarán a través de un proyecto de equidistribución. En tal caso, la ejecución se llevará a cabo por medio del correspondiente proyecto de rehabilitación, que, en defecto de acuerdo con los afectados, podrá ser adjudicado a un concesionario a través del mismo procedimiento previsto en la legislación urbanística para el incumplimiento del deber de edificar, con las adaptaciones precisas a la rehabilitación y que podrán dar lugar a su regulación por vía de desarrollo reglamentario.

Artículo 16. Plazo de ejecución.

Cada una de las actuaciones financiadas debe ejecutarse en un plazo máximo de cinco años a contar desde la fecha de la notificación de la resolución.

Por resolución del Conseller o Consellera competente en materia de regeneración urbana se podrá conceder una prórroga, no superior a dos años, si existe una causa justificada no imputable al beneficiario, siempre que haya sido solicitada con anterioridad a la finalización del plazo de ejecución de las actuaciones.

Excepcionalmente, por resolución del Conseller se podrá ampliar esta prórroga hasta un plazo máximo de cuatro años más, siempre que sea para finalizar las actuaciones financiadas, exista una causa justificada no imputable al beneficiario y se mantenga el equilibrio presupuestario entre los campos del proyecto de intervención integral aprobado. Esta prórroga excepcional se debe solicitar antes de que se haya agotado el plazo de prórroga ordinaria.

Artículo 17. Intervención en comunidades vecinales.

1. Si para cumplir el deber de conservación y rehabilitación se hiciere necesaria la imposición de servidumbre, la venta o la sustitución forzosa, la ocupación temporal de elementos privativos o comunes o la expropiación, las comunidades de vecinos o las personas interesadas, justificando expresamente su iniciativa, podrán instar a la Administración municipal a la incoación del pertinente expediente a los citados efectos. En caso de expropiación, ocupación temporal o imposición de servidumbre se tendrá a la citada comunidad o comunidades como beneficiarias a los efectos previstos en la legislación de expropiación forzosa.

2. Adicionalmente a las previsiones de la regulación básica de propiedad y suelo, las intervenciones de mejora de la accesibilidad, eficiencia energética, habitabilidad, funcionalidad o seguridad de las edificaciones, cuando precisen de la ocupación temporal o indefinida de algún espacio de titularidad pública, podrán ser directamente autorizadas por parte de la administración pública titular, siempre que ello no perjudique al interés público y sin que tal ocupación implique pérdida o cambio en la titularidad pública del referido espacio.

CAPÍTULO II

Evaluación de los Proyectos

Artículo 18. Evaluación y seguimiento de los proyectos.

1. Para cada uno de los proyectos que dispongan de financiación del Fondo deberá crearse un comité de evaluación y seguimiento, integrado por representantes de la Administración de la Generalitat Valenciana

y de la Administración local, y por representantes de las entidades vecinales, de los agentes económicos y sociales, y de las asociaciones ciudadanas.

2. La composición y las funciones de los comités de evaluación y seguimiento, y la periodicidad con la que deben reunirse, deben establecerse por orden de la Conselleria, teniendo en cuenta la programación de reuniones anuales de los comités de evaluación y seguimiento que resulte adecuada a las condiciones de cada actuación y que los municipios deben presentar un informe de desarrollo del proyecto todos los semestres. Asimismo, deben establecerse por reglamento los supuestos en que se pueden acordar prórrogas para la ejecución del proyecto y las causas que, de acuerdo con la legislación vigente en materia de finanzas públicas, pueden dar lugar al cese de la financiación o a la obligación de retornar los fondos percibidos.

3. Una vez finalizada la actuación, el comité de evaluación y seguimiento debe elaborar un informe de evaluación que incorpore la experiencia al conjunto de los programas en curso. Este informe debe contener una evaluación de los resultados de la actuación desde la perspectiva de la funcionalidad urbanística y territorial, la estructura económica y comercial, las implicaciones ambientales, la cohesión social y la equidad de género en el uso del territorio.

TÍTULO IV

Iniciativa privada en las actuaciones de rehabilitación y rejuvenecimiento de la ciudad.

Artículo 18. Colaboración público privada.

1. La ejecución de las actuaciones financiadas de la presente Ley serán asumidas por las entidades locales beneficiarias en ejercicio directo de sus competencias, a través de sus organismos, entidades o empresas de capital íntegramente público, en régimen de gestión directa.

2. Cuando la administración, por razones de insuficiencia de medios personales o materiales u otras circunstancias que habrán de quedar justificadas en el expediente, decida no hacerse cargo de la gestión directa, la gestión de las actuaciones previstas en esta Ley podrá atribuirse, siempre que se aprecie la viabilidad de la actuación, en régimen de gestión indirecta, a una empresa mixta o al propio sector privado mediante un procedimiento de pública concurrencia.

Artículo 19. Financiación de las actuaciones de regeneración urbana.

La financiación de las obras de mejora y regeneración de los espacios públicos podrá realizarse mediante la aprobación de contribuciones especiales, distribuyéndose sus cargas entre las personas propietarias y titulares de bienes especialmente beneficiadas por la actuación en el marco de lo previsto en el Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo por el que se aprueba el texto refundido de la ley reguladora de las Haciendas Locales.

Asimismo, se analizará la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les compete, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

Artículo 20. Delimitación de áreas de adquisición preferente mediante el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto.

Las Entidades Locales, en el marco de los criterios previstos en el artículo 2 de la presente ley podrán delimitar un área determinada que permita el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto de los inmuebles incluidos en la misma.

Las citadas áreas deberán ser previamente delimitadas a través de los instrumentos de planeamiento y ordenación s previstos en la normativa urbanística valenciana y podrán afectar a los siguientes inmuebles:

- a) Edificios plurifamiliares.
- b) Solares y terrenos sin edificar que deriven de incumplimientos del deber de edificar.
- c) Inmuebles en estado de ruina en los que se haya incumplido el deber de rehabilitar.
- d) Inmuebles que por su valor patrimonial, histórico a artístico se encuentren incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos Municipal.

La vigencia de la declaración de área de tanteo y retracto se determina en un periodo de 6 años a partir de la entrada en vigor del plan urbanístico que legitime las mismas, pudiéndose prorrogarse durante 4 años adicionales sin necesidad de modificar el planeamiento.

Artículo 22. Creación e impulso de las Oficinas Municipales de Rehabilitación y Regeneración Urbana.

Las entidades locales beneficiarias de las actuaciones financiadas por la presente Ley constituirán oficinas de rehabilitación y regeneración, tipo «ventanilla única» que tengan el objetivo de coordinar, informar y facilitar la gestión de las ayudas y la prestación de servicios que contribuyan a facilitar la implementación y la gestión integral de los proyectos previstos en esta Ley en el ámbito residencial al servicio de los ciudadanos, comunidades de propietarios, empresas y agentes rehabilitadores en general.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Disposición Adicional Primera. Compatibilidad de las subvenciones y ayudas públicas.

La percepción de financiación del Fondo es compatible con la percepción de subvenciones procedentes de otras fuentes públicas o privadas para la ejecución de los mismos proyectos, siempre y cuando la financiación percibida no supere su coste total.

Disposición Adicional Segunda. Experiencias piloto.

1. Con el objetivo de adaptar las condiciones de prestación de los servicios y programas a los que hace referencia esta la Generalitat Valenciana podrá impulsar experiencias piloto durante un periodo de tiempo y ámbito territorial determinados.
2. Por acuerdo del Consell se establecerán las condiciones en las que se desarrollará la experiencia piloto, así como los indicadores y periodicidad de los informes que servirán de base para la nueva regulación de los servicios o programas.

DISPOSICIONES FINALES

Disposició Final Primera. Modificación de la Ley 8/2004 de 20 de octubre de vivienda de la Generalitat Valenciana.

Se modifica la Ley 8/2004 de 20 de octubre de vivienda de la Generalitat Valenciana, del modo siguiente:

I. Se modifica el apartado 2 del artículo 37 bis a la Ley 8/2004 de 20 de octubre de vivienda de la Generalitat Valenciana, con la siguiente redacción:

«Artículo 37bis. La conservación y la rehabilitación como instrumentos para garantizar el derecho a la vivienda.

2. En los casos a los que hacen referencia el apartado anterior los espacios ocupados por las mencionadas instalaciones no computan a efectos de aplicar determinaciones de los planes urbanísticos que regulan la edificación de la parcela que puedan impedir su implantación.

Se considerará que las actuaciones derivadas de las intervenciones de rehabilitación y dirigidas a la mejora de las condiciones de accesibilidad, centralización de instalaciones, sostenibilidad o habitabilidad no suponen un incremento de la edificabilidad ni la variación de los parámetros urbanísticos de las edificaciones y ordenación existentes.

Si la intervención de rehabilitación produjera un aumento de la densidad o edificabilidad, este no comportaría nuevos deberes de entrega de suelo destinado a dotaciones y servicios ni rescate de plusvalías urbanísticas previstos en los artículos 76.7 y 82 de la TRLOTUP.»

II. Se añade un nuevo artículo 38 bis a la Ley 8/2004 de 20 de octubre de vivienda de la Generalitat Valenciana, con la siguiente redacción:

«Artículo 38 bis. La conservación y la rehabilitación como instrumentos para garantizar el derecho a la vivienda.

El fomento de la conservación, rehabilitación y revitalización del patrimonio inmobiliario residencial es objeto de la actuación prioritaria de la Generalitat Valenciana y los entes locales con el objetivo de garantizar el derecho a una vivienda digna y adecuada.»

III. Se añade un nuevo artículo 38 ter a la Ley 8/2004 de 20 de octubre de vivienda de la Generalitat Valenciana, con la siguiente redacción:

«Art. 38 ter. La expropiación o la ocupación temporal en edificios en régimen de propiedad horizontal.

1. Si las obras, instalaciones o implantación de usos que deben realizarse en inmuebles en régimen de propiedad horizontal para cumplir el deber de conservación, rehabilitación o revitalización, hacen necesaria la expropiación o la ocupación temporal de elementos privativos o comunes o incluso de inmuebles en su totalidad, las personas interesadas a instancia de parte o los Ayuntamientos y la Generalitat Valenciana de oficio podrán incoar un expediente a tal fin.

2. El proyecto que incluye la previsión de la expropiación debe contener un informe técnico, el análisis de la declaración de obra nueva según las inscripciones previstas en el Registro de la Propiedad y una memoria que acrediten y concreten la necesidad de ocupación definitiva o temporal. La citada memoria debe analizar las vías de actuación posibles y la justificación de que no existe una alternativa menos gravosa para los derechos de propiedad.

La aprobación del proyecto llevará implícita la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos afectados.

3. La tramitación del expediente debe ajustarse al procedimiento establecido a través del procedimiento de tasación conjunta previsto en el art. 112 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje.

4. En actuaciones de regeneración urbana se determina la innecesidad del consentimiento de la persona propietaria para pagar el justiprecio expropiatorio en especie, siempre que el mismo se efectúe dentro del propio ámbito de gestión y dentro del plazo temporal establecido para la terminación de las obras correspondientes.»

IV. Se añade un nuevo artículo 38 quater a la Ley 8/2004 de 20 de octubre de vivienda de la Generalitat Valenciana, con la siguiente redacción:

«Artículo 38 quater. Declaración de inhabilitabilidad.

En los casos en que la utilización de la vivienda suponga un peligro para la seguridad o salud de las personas, sin perjuicio de las medidas urgentes de desalojo que deban adoptarse, la Administración competente puede declarar inhabitable el edificio afectado. La declaración puede hacerse con carácter provisional y cautelar, mientras se averigua el alcance del deterioro, de acuerdo con lo establecido por la legislación de procedimiento administrativo.

En función de la gravedad del deterioro y de la consiguiente posibilidad de rehabilitación, la Administración debe adoptar las medidas de intervención establecidas por el presente título que sean más adecuadas. »

V. Se añade un nuevo artículo 38 quinquies a la Ley 8/2004 de 20 de octubre de vivienda de la Generalitat Valenciana, con la siguiente redacción:

«Artículo 38 quinquies. Derechos de realojo y retorno.

1. En el marco del art 19 del Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Regeneración Urbana en la ejecución de las actuaciones integradas en el Plan de Resiliencia y reconstrucción que requieran el desalojo de ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, deberán garantizar el derecho de aquéllos al realojamiento en los términos establecidos por este artículo y por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística:

- a) La Administración expropiante o, en su caso, la persona beneficiaria de la expropiación, cuando se actúe por expropiación. A tales efectos, deberán poner a disposición de aquéllos, viviendas en las condiciones de venta o alquiler vigentes para las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública y superficie adecuada a sus necesidades, dentro de los límites establecidos por la legislación protectora. La entrega de la vivienda de reemplazo, en el régimen en que se viniera ocupando la expropiada, equivaldrá al abono del justiprecio expropiatorio, salvo que el expropiado opte por percibirlo en metálico, en cuyo caso no tendrá derecho de realojo.
- b) El promotor de la actuación, cuando se actúe mediante ámbitos de gestión conjunta, mediante procedimientos no expropiatorios. En estos casos, el promotor deberá garantizar el realojamiento, en las condiciones que establezca la legislación aplicable.

2. Cuando se actúe de manera aislada y no corresponda aplicar la expropiación, las personas arrendatarias que, a consecuencia de las obras de rehabilitación o demolición no puedan hacer uso de las viviendas arrendadas, tendrán el derecho a un alojamiento provisional, así como a retornar cuando sea posible, siendo ambos derechos ejercitables frente a la propiedad de la nueva edificación, y por el tiempo que reste hasta la finalización del contrato.

3. El derecho de realojamiento es personal e intransferible, salvo en el caso de los herederos forzosos o del cónyuge superviviente, siempre y cuando acrediten que comparten con el titular en términos de residencia habitual, la vivienda objeto del realojo.

4. Para hacer efectivo el derecho de realojamiento será preciso ofrecer una vivienda por cada una de las viviendas afectadas por la actuación, bien en el mismo ámbito de actuación, o, si no es posible, lo más próximo al mismo. Cuando no sea materialmente posible ofrecer dicha vivienda, los titulares del derecho de realojamiento tendrán derecho a su equivalente económico.»

VI. Se añade un nuevo artículo 38 sexies a la Ley 8/2004 de 20 de octubre de vivienda de la Generalitat Valenciana, con la siguiente redacción:

«Art. 38 sexies. Expropiación en Áreas de Rehabilitación Integral.

1. Los Ayuntamientos y la Conselleria competente en Vivienda y Arquitectura Bioclimática, en el marco de las previsiones del Plan de Resiliencia y Reconstrucción, podrán delimitar áreas de rehabilitación integral o renovación integral de barrios y centros históricos.

Las citadas Áreas de Rehabilitación Integral llevarán implícita la declaración de utilidad pública de las actuaciones y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios afectados a los fines de expropiación y de imposición de servidumbres o de ocupación temporal de los terrenos.

2. El acuerdo de delimitación puede comportar:

- a) La aprobación de normas, planes y programas de conservación y rehabilitación de viviendas.
- b) La obligación de conservación y rehabilitación de todos o algunos de los inmuebles incluidos en el área delimitada.
- c) La adopción de órdenes de ejecución dirigidas al cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación en el área.
- d) La creación de un órgano administrativo o ente gestor que impulse el proceso de rehabilitación.»

VII. Se añade un nuevo artículo 38 septies a la Ley 8/2004 de 20 de octubre de vivienda de la Generalitat Valenciana, con la siguiente redacción:

«Art. 38 septies. Viabilidad económica.

La ordenación y ejecución de las actuaciones previstas en este capítulo, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para las personas propietarias incluidas en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:



- a) Análisis de la repercusión de las ayudas y subvenciones públicas procedentes de la Generalitat y de los Fondos de la Unión Europea.
- b) Aportaciones de los municipios en los que se realice la actuación.
- c) En su caso, aportaciones de los particulares.
- d) Colaboración público-privada en el marco de gestores y suministradores de servicios urbanísticos.»

VIII. Se añade un nuevo artículo 38 octies a la Ley 8/2004 de 20 de octubre de vivienda de la Generalitat Valenciana, con la siguiente redacción:

«Art. 38 octies. Declaración del deber de edificar o rehabilitar.

La resolución dictada por la Administración competente que declare el incumplimiento del deber de rehabilitar producirá los efectos previstos en el art. 10 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal por lo que tendrán carácter obligatorio y no requerirán de acuerdo previo de la Junta de propietarios.»

Disposición Final Segunda. Modificación del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobació del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje.

IX. Se modifica el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobació del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, del modo siguiente:

I. Se añade un apartado en el artículo 48 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobació del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, con la siguiente redacción:

«6. Dada su escasa entidad y su casi nula capacidad innovadora desde el punto de vista de la ordenación urbanística los Estudios de Detalle no se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente de acuerdo con el artículo 3.5 de la Directiva 2001/42/CE.

Los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos, se someterán a dicho procedimiento únicamente en la medida que establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental en los términos de la regulación básica protectora. En cualquier caso se sujetará al procedimiento de evaluación ambiental aquellas modificaciones del catálogo de inmuebles que se emplacen en suelo rural»

II. Se modifica el artículo 105.1 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobació del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, con la siguiente redacción:

«Modificación del art. 105.1 del TRLOTUP. Técnicas para la dotación del patrimonio público de suelo. Gestión del patrimonio público de suelo.

1. Los bienes y recursos que integran el patrimonio público de suelo, así como los ingresos obtenidos mediante la enajenación, permuta, arrendamiento o cesión de terrenos, la gestión de este patrimonio y la sustitución del aprovechamiento correspondiente a la administración por su equivalente económico, se destinarán a su conservación, administración y ampliación. De acuerdo con la legislación estatal de suelo, deberán ser destinados a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública o

a otras actuaciones de interés social. Las actuaciones de interés social deberán tener algunos de los siguientes fines:

- a) Obtención de suelos y ejecución de los elementos pertenecientes a la red primaria de la ordenación estructural, siempre que no estén adscritos o incluidos en un área de reparto.
- b) Obtención de suelo y construcción de equipamientos de la red secundaria cuya ejecución no esté prevista a cargo de las y los propietarios del suelo.
- c) Actuaciones de iniciativa pública destinadas a la regeneración urbana, la revitalización de los espacios públicos y la mejora de la ciudad previstas en la Ley de Barrios de la Generalitat Valenciana.
- d) Conservación y mejora del medio ambiente, de la infraestructura verde, del entorno urbano y protección del patrimonio arquitectónico y del paisaje.

III. Se añade un segundo párrafo al artículo 192.4 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, con la siguiente redacción:

«La orden de ejecución comporta la afección real directa e inmediata del inmueble al cumplimiento de la obligación del deber de conservación, que se hará constar en el registro de la propiedad conforme a la legislación del Estado.»

IV. Se añade una aclaración en el art. 233 en el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, del modo siguiente:

La reforma o rehabilitación de una fachada o cualquier obra complementarias que exija la instalación de andamios en dominio público se tramitara como declaración responsable. No obstante, la ocupación temporal del suelo o del vuelo de carácter público a los efectos de la instalación de andamiajes u obras auxiliares de carácter temporal y mientras se finalice la obra requerirá la obtención de la licencia de ocupación o título jurídico equivalente que será tramitado por el Departamento municipal competente en dominio público.

Disposició Final Tercera. Modificació de la Ley 8/2010 de 23 de junio de Régimen Local de la Comunitat Valenciana.

Se añade un nuevo art. 187 bis incorporando el régimen de la Adquisición de bienes por parte de las entidades locales según la siguiente redacción:

Sin perjuicio de los supuestos previstos en la Ley de Patrimonio del Estado, podrá exceptuarse el concurso y autorizar excepcionalmente la adquisición directa de bienes inmuebles y derechos reales cuando concurren razones de emergencia habitacional. Se considera la existencia de una situación de exclusión o emergencia habitacional en los casos siguientes:

- a) Pérdida de vivienda única y habitual como consecuencia de procedimiento judicial cuando concurren supuestos de vulnerabilidad de acuerdo con la normativa que lo regule.
- b) Supuestos de especial vulnerabilidad que impidan el acceso a una vivienda en condiciones de mercado y así lo acrediten los servicios sociales municipales.

- c) Situaciones especiales de exclusión o emergencia habitacional que pudieran definirse en la normativa de desarrollo del citado texto legal.

Disposició Final Quarta. Habilitación para el desarrollo reglamentario.

Se habilita al Consell para desarrollar y ejecutar lo previsto en este texto refundido.

El contenido de los anexos, que pasan a tener rango reglamentario, podrá ser modificado mediante decreto del Consell

Disposició Final Quinta. Entrada en vigor.

La presente Ley entra en vigor el día siguiente de haberse publicado en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*.

Por tanto, ordeno que toda la ciudadanía a la que sea de aplicación esta Ley coopere en su cumplimiento y que los tribunales y autoridades a quienes corresponda la hagan cumplir.