

## **PREÀMBUL**

I

L'article 47 de la Constitució Espanyola, reconeix el dret a gaudir d'un habitatge digne i adequat, atribueix als poders públics l'obligació de promoure les condicions necessàries i establir les normes pertinents per a fer efectiu aquest dret, i atorga, en l'article 148, les competències exclusives en matèria d'habitatge a les comunitats autònomes.

En aquest sentit, l'article 16 de la Llei orgànica 5/1982, d'1 de juliol, de l'Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana (d'ara en avant, Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana), estableix l'obligació de la Generalitat de garantir aquest dret, finalitat a la qual s'orienta la legislació valenciana en matèria d'habitatge i la seua normativa de desenvolupament. A aquest efecte, l'article 49.1 apartat 9 de l'Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana, estableix que la Generalitat té competència exclusiva en matèria d'ordenació del territori i del litoral, urbanisme i habitatge.

La Llei 2/2017, de 3 de febrer, per la funció social de l'habitatge de la Comunitat Valenciana (d'ara en avant, Llei 2/2017) reconeix el dret subjectiu a l'accés a un habitatge assequible, digne i adequat. Amb aquest objectiu, la Llei estableix en l'article 8 un model de descentralització de les polítiques d'habitatge amb la col·laboració amb els municipis, mancomunitats i altres ens locals. Determina que les entitats locals puguen establir serveis de mediació coordinats per la conselleria competent en matèria d'habitatge i col·laborar en la tramitació de les ajudes, tot això d'acord amb els criteris establits per la conselleria amb competències en matèria d'habitatge.

La Llei 2/2017 preveu la instrumentalització d'aquests mecanismes de coordinació i descentralització a través de convenis de col·laboració, d'acord amb la normativa aplicable en matèria de cooperació interadministrativa, regulada en l'article 57 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les bases del règim local i en l'article 111 de la Llei 8/2010, de 23 de juny, de règim local de la Comunitat Valenciana.

Aquest règim de col·laboració inclou les mancomunitats d'àmbit comarcal regulades en l'article 12 de la Llei 21/2018, de 16 d'octubre, de mancomunitats de la Comunitat Valenciana. Aquesta norma estableix expressament en el paràgraf primer de l'article 51 la formalització de convenis de cooperació entre les mancomunitats i altres administracions públiques, inclosa la Generalitat. Conformement amb el paràgraf segon de l'article esmentat, a través d'aquests convenis les parts podran coordinar les seues polítiques de foment dirigides a un mateix sector o població, executar puntualment obres o serveis de la competència d'una de les parts, compartir les seus, locals o edificis que siguen necessaris per al desenvolupament de competències concurrents o pròpies, cedir i acceptar la cessió d'ús de béns patrimonials, desenvolupar activitats de caràcter

prestacional i adoptar les mesures oportunes per a aconseguir qualsevol altra finalitat competència de les parts.

La Xarxa XALOC es crea amb la finalitat de desenvolupar aquests mecanismes de coordinació i cooperació mitjançant l'establiment d'Oficines Locals d'Habitatge , Regeneració Urbana i Rehabilitació.

El present decret s'emmarca en la normativa exposada i té com a objectiu implicar plenament les entitats locals en la promoció del dret a l'accés a un habitatge assequible, digne i adequat, apostar per un model de proximitat en l'atenció a la ciutadania, i, en conseqüència, articular els mecanismes de coordinació adequats per a fer efectius aquests propòsits.

Aquests objectius adquireixen una importància fonamental en el context actual de recuperació econòmica i social després de la crisi provocada per la pandèmia de la COVID-19, que ha aguditzat els problemes estructurals preexistents en l'accés a un habitatge digne i ha manifestat la necessitat d'articular mecanismes per a garantir la funció social de l'habitatge.

La necessitat de reforçar les garanties en matèria d'habitatge s'emmarca en els objectius establits en el Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència presentat pel Govern d'Espanya davant la Unió Europea el 30 d'abril de 2021. Aquest pla atorga un paper central a les polítiques d'habitatge a través de les actuacions de rehabilitació, i dedica el seu Component 2 a aquesta matèria amb el títol, *Pla de rehabilitació d'habitatge i regeneració urbana*.

El desenvolupament d'aquest pla en l'àmbit de la Comunitat Valenciana requereix la implicació dels diferents nivells de govern, autonòmic i local. Per a això cal dissenyar un marc d'execució i gestió adequat dels fons europeus en matèria de rehabilitació i regeneració urbana en l'àmbit territorial de la Comunitat Valenciana, amb ple respecte als principis d'eficàcia, jerarquia, descentralització, desconcentració i coordinació establits en l'article 3 Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic.

## II

El present decret desenvolupa la Llei 2/2017 en matèria de col·laboració amb les entitats locals i s'estructura en 14 articles ordenats en quatre capítols, dues disposicions addicionals, una disposició transitòria, una disposició derogatòria i dues disposicions finals.

El primer capítol regula les disposicions generals, en les quals es crea la Xarxa XALOC, s'estableix el seu objecte i finalitats, la seua adscripció a la conselleria competent en matèria d'habitatge i el seu funcionament.

El segon capítol desenvolupa cadascun de les cinc línies estratègiques d'actuació de la Xarxa XALOC, que inclouen la finestreta única, la col·laboració en la tramitació i gestió d'ajudes a la ciutadania, rehabilitació i regeneració urbana, protecció de la tinença i suport als municipis amb una població inferior o igual a 5.000 habitants o en risc de despoblament.

La primera línia d'actuació consisteix en la creació d'una finestreta única en matèria d'habitatge que té per objecte garantir que la ciutadania pugua adreçar-se a una oficina única per a rebre assessorament, informació i assistència, a l'efecte de reduir les càrregues administratives a les persones destinatàries de les polítiques de la conselleria competent en matèria d'habitatge.

La segona línia d'actuació estableix la col·laboració en la tramitació d'ajudes en matèria d'habitatge, regeneració urbana i rehabilitació per part de les mancomunitats a través de la Xarxa XALOC, contribuint a l'agilitació dels procediments establits en el marc de les atribucions de la conselleria competent en matèria d'habitatge.

La tercera línia d'actuació, per part seua, té per objecte el suport a les actuacions específiques en matèria de rehabilitació i regeneració urbana, conseqüència del paper fonamental que aquestes exerceixen en la promoció de l'accés a un habitatge assequible, digne i adequat i considerant les necessitats derivades de la seua inclusió en els programes finançats amb fons europeus.

La quarta línia d'actuació es desenvolupa amb la finalitat de posar a la disposició dels municipis el suport necessari per a dur a terme les actuacions dirigides a l'ampliació del seu parc públic, tot això orientat a la creació d'un patrimoni públic de sòl i habitatges públics suficients per a garantir la funció social de l'habitatge.

La cinquena línia d'actuació es dirigeix a la protecció de la tinença en matèria d'habitatge mitjançant l'establiment de serveis de mediació a la disposició de les persones usuàries d'un habitatge que s'hagen vist o puguen veure's privades d'aquest, amb la finalitat de garantir el seu dret a l'accés a un habitatge digne, assequible i adequat.

Finalment, la sisena línia d'actuació constitueix una de les principals novetats, ja que reflecteix el compromís en la lluita contra el despoblament en la Comunitat Valenciana i la importància de les polítiques d'habitatge en la resposta al repte demogràfic.

El tercer capítol estableix el règim de finançament de la Xarxa XALOC i delimita les despeses subvencionables per part de la conselleria competent en matèria d'habitatge.

Finalment, el quart capítol contempla els mecanismes de seguiment, coordinació i avaluació i determina la designació de persones coordinadores en les mancomunitats integrants, amb l'objectiu de la consecució d'una canalització més eficient de les relacions interadministratives.

Així mateix, es crea una comissió composta per representants de les oficines locals de la Xarxa XALOC i la conselleria competent en matèria d'habitatge, per al seguiment dels objectius de la Xarxa XALOC i com a instrument de participació, debat i millora d'aquesta

Durant el procediment d'elaboració i tramitació del present decret, s'han realitzat els tràmits de consulta prèvia, informació pública i d'audiència a les entitats que agrupen interessos relacionats amb l'objecte del decret i s'han recollit els informes preceptius.

En compliment del que s'estableix en l'article 129 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les Administracions públiques, en l'elaboració de la present regulació s'ha actuat d'acord amb els principis de necessitat, eficàcia, proporcionalitat, seguretat jurídica, transparència i eficiència. Així, la present disposició es gesta en virtut del principi de necessitat i eficàcia, ja que donades les innovacions normatives produïdes en els últims anys urgeix a posar en pràctica totes les mesures de simplificació i agilitació administrativa i responsabilitat professional i social que siga possible arbitrar i, entre aquestes, la que ací es promou, i, doncs, la via reglamentària resulta un instrument adequat per a la consecució dels objectius que la inspiren.

El decret, en emmarcar-se de manera harmonitzada en les disposicions legals abans citades i no introduir noves obligacions que puguen desvirtuar el seu sentit, respon al principi de proporcionalitat.

Quant al principi de seguretat jurídica, aquesta disposició es concep de conformitat amb la normativa de rang superior per a crear un instrument jurídic de caràcter estable i clarificador que responga, a més, al principi d'eficiència, defugint càrregues administratives innecessàries o accessòries en congruència amb la seua finalitat simplificadora, afavorint la implantació escaient de processos de tramitació electrònica integrada, i racionalitzant amb això la gestió dels recursos públics.

En conseqüència, d'acord amb l'article 28.c de la Llei 5/1983, de 30 de desembre, de la Generalitat, del Consell, conforme amb el Consell Jurídic Consultiu, a proposta del vicepresident segon i conseller d'Habitatge i Arquitectura Bioclimàtica, prèvia deliberació del Consell, en la reunió del XX de XX de 2021,

## **DECRETE**

### ***CAPÍTOL I. Disposicions generals***

## **Article 1. *Objecte***

El present decret té per objecte la creació de la Xarxa d'Oficines locals d'Habitatge, Regeneració Urbana i Rehabilitació (Xarxa XALOC) com un instrument de cooperació i col·laboració interadministrativa entre la Generalitat i les mancomunitats de la Comunitat Valenciana en matèria d'habitatge, rehabilitació i regeneració urbana per a dur a terme les línies estratègiques d'actuació compreses en aquest decret.

## **Article 2. *La Xarxa XALOC***

1. La Xarxa XALOC estarà constituïda per les mancomunitats d'àmbit comarcal de la Comunitat Valenciana regulades en la normativa sobre mancomunitats que hagen subscrit el corresponent conveni de col·laboració amb la conselleria competent en matèria d'habitatge.

2. La Xarxa XALOC s'instrumentalitzarà a través d'oficines d'habitatge, rehabilitació i regeneració urbana.

## **Article 3. *Objectius de la Xarxa XALOC***

Els objectius de la Xarxa XALOC són els següents:

- a) Contribuir a garantir l'accés a un habitatge assequible, digne i adequat en el territori de la Comunitat Valenciana.
- b) Aproximar les polítiques d'habitatge a la ciutadania a través de la descentralització administrativa.
- c) Fomentar la integració i la regeneració dels espais urbans.
- d) Donar una resposta al repte demogràfic i promoure la revitalització d'àrees en risc de despoblament.
- e) Afavorir la coordinació, eficiència i transparència en la gestió administrativa de les polítiques d'habitatge i rehabilitació.
- f) Dinamitzar el procediment de canalització i gestió de fons europeus en matèria d'habitatge, regeneració urbana i rehabilitació.
- g) Proporcionar una atenció directa i eficaç a la ciutadania a través de les entitats locals.
- h) Eliminar bretxes digitals i barreres en l'accés a la tramitació de procediments en matèria d'habitatge.

## **Article 4. *Adscripció i organització***

1. La Xarxa XALOC s'adscriu a la conselleria competent en matèria d'habitatge.
2. La integració d'una entitat local en la Xarxa XALOC es formalitzarà a través dels convenis de col·laboració que subscriguen les mancomunitats amb la conselleria competent en matèria d'habitatge.

3. La coordinació de la Xarxa Xaloc correspon a la direcció general de la conselleria competent en matèria d'habitatge que es determine en el conveni descrit en l'apartat anterior.
4. El contingut del conveni s'ajustarà al que es disposa en la legislació sobre règim jurídic del sector públic.

## ***CAPÍTOL II. Línies estratègiques d'actuació***

### **Article 5. Línies estratègiques d'actuació**

El compliment dels objectius de la Xarxa XALOC establits en aquest decret s'articularà entorn de les següents línies d'actuació:

- a) Finestreta única en matèria d'habitatge.
- b) Col·laboració en la tramitació i gestió d'ajudes a la ciutadania
- c) Col·laboració en les actuacions de rehabilitació i regeneració urbana, incloses les actuacions finançades amb fons europeus.
- d) Col·laboració en les actuacions orientades a l'ampliació dels parcs públics municipals.
- e) Protecció de la tinença en matèria d'habitatge.
- f) Suport als municipis amb una població inferior o igual a 5.000 habitants o en risc de despoblament.

### **Article 6. Finestreta única en matèria d'habitatge**

1. Les mancomunitats de la Xarxa XALOC garantiran que la ciutadania pugui realitzar a través d'una finestreta única les següents actuacions:
  - a) Obtenir informació i assessorament relatiu als procediments administratius i mesures de foment dirigides a garantir l'accés a un habitatge assequible, digne i adequat i a combatre la segregació urbana, tot això en el marc de les atribucions de la conselleria competent en matèria d'habitatge.
  - b) Rebre suport i assistència en els tràmits i presentació de sol·licituds d'ajudes i procediments de la Generalitat en matèria d'habitatge, rehabilitació i regeneració urbana, així com durant el seu procediment de concessió i gestió.

2. Les oficines de la Xarxa XALOC disposaran d'un punt d'accés electrònic que permeta realitzar els tràmits objecte de la finestra única, de conformitat amb la normativa aplicable a l'administració electrònica.

#### **Article 7. Col·laboració en la tramitació i gestió d'ajudes a la ciutadania**

1. Les oficines de la Xarxa XALOC col·laboraran en la tramitació dels procediments de sol·licitud, concessió i gestió d'ajudes en matèria d'habitatge, rehabilitació i regeneració urbana, tot això en el marc de les atribucions de la conselleria competent en matèria d'habitatge.

Aquesta col·laboració es realitzarà de conformitat amb les directrius i sota la coordinació de la conselleria competent en matèria d'habitatge.

2. Les actuacions incloses en la col·laboració es concretaran en el corresponent conveni.

#### **Article 8. Rehabilitació i Regeneració Urbana**

1. Les oficines de la Xarxa XALOC oferiran a les persones físiques i jurídiques un servei integral d'informació, gestió i acompanyament en matèria de rehabilitació i regeneració urbana amb particular atenció a les actuacions finançades amb fons europeus.
2. Aquesta actuació inclourà, així mateix, el suport i l'acompanyament als municipis del seu corresponent àmbit comarcal per a la realització d'actuacions de rehabilitació i regeneració urbana.

#### **Article 9. Col·laboració en les actuacions orientades a l'ampliació dels parcs públics municipals**

1. Les oficines de la Xarxa XALOC prestaran el seu assessorament i col·laboraran amb els municipis en les actuacions que aquests duguen a terme en el marc de les seues competències amb la finalitat d'ampliar el seu parc públic d'habitatges, inclòs l'exercici dels drets de tanteig i retracte.

2. Aquesta línia inclourà la col·laboració i l'assessorament en la gestió del seu patrimoni públic de sòl i del registre municipal de solars de solars i edificis a rehabilitar, i s'estendrà a les actuacions de rehabilitació orientades a l'ampliació del parc públic municipal, en particular les que siguin susceptibles de finançament amb fons europeus.

### **Article 10. Protecció de la tinença en matèria d'habitatge**

1. Les oficines de la Xarxa XALOC disposaran de serveis de mediació i assessorament dirigits a persones usuàries d'un habitatge que s'hagen vist, o previsiblement es vegem, privades d'aquest a conseqüència de l'impagament dels seus deutes o per raó de la seua situació de vulnerabilitat, a fi de garantir el seu dret a l'accés a un habitatge assequible, digne i adequat.
2. Aquesta actuació inclourà almenys l'assessorament i mediació davant situacions sobrevingudes a conseqüència de desnonaments i podrà estendre's a la mediació i assessorament en situacions conflictives relacionades amb la propietat, arrendament, ús o gaudi de l'habitatge.
3. A l'efecte d'aquest decret, la tinença inclou qualsevol règim de propietat o dret real o personal d'ús o gaudi d'un habitatge.

### **Article 11. Suport als municipis amb una població inferior o igual a 5.000 habitants o en risc de despoblament**

1. Les oficines de la Xarxa XALOC prestaran assessorament i realitzaran actuacions de suport a les polítiques orientades a garantir l'accés a un habitatge assequible, digne i adequat en municipis amb una població inferior o igual a 5.000 habitants, i en risc de despoblament, amb la finalitat d'atendre les seues necessitats específiques en matèria d'habitatge, rehabilitació i regeneració urbana.
2. Així mateix, l'assessorament i les actuacions podran dirigir-se a les persones físiques o jurídiques tant públiques com privades l'àmbit d'actuació de les quals estiga relacionat directament amb la lluita contra el despoblament.

## **Capítol III**

### **Finançament**

#### **Article 12. Finançament**

La conselleria competent en matèria d'habitatge, de conformitat amb la normativa aplicable, finançarà les despeses necessàries per a l'efectiva realització de les activitats establides en aquest decret.

A aquest efecte, seran subvencionables les despeses corrents i de personal de les oficines de la Xarxa XALOC, en els termes, quantia i condicions establits en el corresponent conveni de col·laboració.



## Capítol IV

### Mecanismes de seguiment i coordinació

#### **Article 13. Seguiment i coordinació de la Xarxa XALOC**

1. La direcció general responsable de la coordinació de la Xarxa XALOC posarà a la disposició de les mancomunitats les directrius i els instruments de coordinació necessaris per a l'efectiu compliment de les disposicions contingudes en aquest decret.

Així mateix, durà a terme el seguiment de l'activitat i funcionament de les oficines XALOC en els termes que s'establisquen en el corresponent conveni de col·laboració.

2. Cadascuna de les mancomunitats de la Xarxa XALOC designarà una persona que assumirà la funció de coordinació amb la conselleria competent en matèria d'habitatge.

#### **Article 14. Comissió de representants de les oficines de la Xarxa XALOC**

1. Amb la finalitat de vetlar pel compliment dels objectius establits en aquest decret, es constituirà una comissió composta per representants de les mancomunitats integrants de la Xarxa XALOC presidida per la persona titular de la conselleria competent en matèria d'habitatge
2. La Secretaria de la comissió correspondrà a la persona titular de la direcció general responsable de la coordinació de la Xarxa XALOC.
3. La Comissió de Representants de les Oficines de la Xarxa XALOC tindrà les següents funcions:
  - a) Realitzar el seguiment del funcionament i qualitat de les actuacions dutes a terme per les oficines de la Xarxa XALOC.
  - b) Debatre sobre les qüestions i demandes elevades per les mancomunitats integrants en l'àmbit d'actuació de la Xarxa XALOC.
  - c) Generar coneixement i emetre propostes sobre possibles actuacions de millora de la Xarxa XALOC.

4. El règim d'organització i funcionament de la comissió, inclòs el procediment d'elecció de representants, es desenvoluparà mitjançant resolució de la persona titular de la conselleria competent en matèria d'habitatge.

***Disposició addicional primera. Integració de municipis en la Xarxa XALOC.***

Amb caràcter excepcional i per motius justificats com cal, podrà integrar-se en la Xarxa XALOC el municipi que compte amb el nombre més gran d'habitants en l'àmbit de la seua comarca.

***Disposició addicional segona. Incidència Pressupostària.***

L'aplicació d'aquest decret no podrà tindre cap incidència en la dotació dels capítols de despeses assignada a la conselleria competent en matèria d'habitatge i, en tot cas, haurà de ser ateses amb els mitjans personals i materials d'aquesta.

***Disposició transitòria primera. Convenis de col·laboració anteriors a la creació de la Xarxa XALOC.***

Les mancomunitats que ja hagueren subscrit un conveni de col·laboració XALOC amb la Conselleria competent en matèria d'habitatge quedaran automàticament integrades en la Xarxa XALOC a partir de l'entrada en vigor del present decret.

Les disposicions contingudes en aquest decret s'aplicaran als convenis XALOC subscrits amb anterioritat a l'entrada en vigor de la norma, per a això es procedirà a l'adequació del seu contingut al nou règim jurídic.

***Disposició derogatòria única.***

Queden derogades les disposicions d'igual o inferior rang que s'oposen al que es disposa en aquest decret.

***Disposició final primera. Habilitació de desenvolupament***

Es faculta a la persona titular de la conselleria competent en matèria d'Habitatge a desenvolupar aquest decret.

***Disposició final segona. Entrada en vigor***

El present decret entrarà en vigor l'endemà de la publicació en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*.

València, xx de xx de 2021

El vicepresident segon i conseller  
d'Habitatge i Arquitectura Bioclimàtica  
RUBÉN MARTÍNEZ DALMAU

El president de la Generalitat  
XIMO PUIG i FERRER