

Socialitzar l'habitatge



### **D1 Millora del coneixement i diagnòstic del parc d'habitatges**

---

- D1.1 Sistematització de la informació sobre les condicions dels habitatges existents
- D1.2 Foment de la realització d'inspeccions tècniques d'edificis
- D1.3 Elaboració de mapes d'espais urbans vulnerables i sensibles
- D1.4 Avaluació i seguiment de les rehabilitacions realitzades amb finançament públic

### **D2 Millora de l'estat de conservació, qualitat i sostenibilitat dels habitatges existents**

---

- D2.1 Foment de la cultura de la rehabilitació i el manteniment dels habitatges
- D2.2 Impuls de la rehabilitació a través d'ajudes econòmiques i acompanyament en la gestió
- D2.3 Establiment de mesures coercitives davant de la falta de conservació dels habitatges

### **D3 Defensa de la funció social dels habitatges rehabilitats amb ajudes públiques**

---

- D3.1 Mecanismes de vinculació de les ajudes a la permanència dels ocupants de l'habitatge
- D3.2 Supeditació de les ajudes a la rehabilitació a l'ampliació del parc d'habitatge assequible

### **D4 Promoció de nous models de foment i gestió de la rehabilitació**

---

- D4.1 Foment de la gestió de la rehabilitació en l'àmbit municipal
- D4.2 Establiment de nous mecanismes de finançament per a la rehabilitació
- D4.3 Racionalització dels procediments administratius
- D4.4 Impuls de la coordinació i col·laboració entre agents

## **D**

### **Impulsar un model social de la rehabilitació**

225

**L**a rehabilitació del teixit residencial construït permet recuperar les funcions residencials dels habitatges existents i, com a conseqüència, racionalitzar l'ús del sòl no edificat, limitar el creixement incontrolat de les ciutats i respondre a la demanda d'habitatge d'una manera sostenible.

Els beneficis que aporta la rehabilitació, tant en l'àmbit econòmic com social o mediambiental, són indiscutibles. Tindre un parc residencial en bon estat augmenta la qualitat de vida de les persones, millora les condicions dels habitatges en relació amb l'habitabilitat, l'accessibilitat i l'eficiència energètica. D'aquesta manera, es manté la funció residencial dels edificis, s'enforteix la cohesió social, i es consolida i manté la ciutat habitada.

Donar un enfocament més social a la rehabilitació permetrà augmentar l'oferta d'allotjament assequible, transformar els habitatges obsolets a nous usos i necessitats que comporten les noves formes de vida i els canvis culturals i socials, impulsar un nou model de ciutat més innovadora, solidària i sostenible. Econòmicament, és més eficient fomentar la rehabilitació que la creació d'un nou habitatge públic o protegit.

## D1 Millora del coneixement i diagnòstic del parc d'habitatges

Per a desenvolupar una política de rehabilitació adequada a les necessitats actuals, és imprescindible tindre una informació exhaustiva, ordenada i fiable de les condicions en què es troba el parc d'habitatges existent. Només sobre una base que reflectisca el volum del parc d'habitatges, l'edat i l'estat de conservació, es poden planificar línies efectives d'actuació, donar prioritat a la conservació de zones o barris més degradats, millorar l'accessibilitat en els edificis amb condicions més oneroses, millorar l'eficiència energètica en les zones més sensibles, etc.

Per a fer-ho, cal recaptar en l'àmbit autonòmic la informació disponible de les diferents fonts, establir protocols per a sistematitzar la informació recollida i plasmar-la en mapes de manera georeferenciada, que es puga traduir en actuacions prioritàries de millora. És fonamental que tota la informació siga accessible als diferents agents implicats, principalment, a l'Administració local. Així mateix, és necessari, per a revisar i adequar les futures polítiques en matèria de rehabilitació, fer una avaluació i un seguiment de les actuacions que es porten a terme, especialment, les que reben finançament públic.

### D1.1 Sistematització de la informació sobre les condicions dels habitatges existents

La font principal d'informació normalitzada disponible és la recopilada en els informes de l'estat de conservació dels edificis, materialitzats a la Comunitat Valenciana en l'informe d'avaluació dels edificis d'habitatges CV, regulat pel Decret 53/2018, de 27 d'abril.

Es tracta d'un instrument per a abordar el coneixement de l'estat de conservació, les condicions d'accessibilitat i l'avaluació energètica dels edificis com a requisit previ per a les actuacions de rehabilitació, que afavoreix la coherència de les actuacions previstes amb les necessitats reals en l'edifici. Així mateix, permet a les administracions locals tindre una anàlisi exhaustiva del parc edificatori d'una certa antiguitat existent al seu municipi i definir els plans d'inspecció, de regeneració urbana o d'ajudes municipals a la rehabilitació.

En línies generals, a fi de sistematitzar la informació disponible, és necessari fomentar l'ús de l'informe d'avaluació de l'edifici com a instrument per a mesurar la situació del parc d'habitatges

**Fomentar, regular i difondre l'informe d'avaluació dels edificis és la mesura més eficaç en l'actualitat per a sistematitzar la informació del parc d'habitatges existent.**

existent, regular-ne el contingut i la formalització, així com la tramitació i el registre oficial d'aquest per a orientar-lo a l'optimització de les inversions en política d'habitatge i, finalment, generar un registre autonòmic que unisca els informes d'avaluació dels edificis d'habitatges a la Comunitat Valenciana.

### D1.2 Foment de la realització d'inspeccions tècniques d'edificis

Actualment, encara que hi ha l'obligació de fer l'IAE en edificis d'una antiguitat superior a 50 anys, molts edificis d'habitatges encara no tenen aquest informe. Per tant, cal fer una tasca d'informació i conscienciació dels propietaris perquè la implantació siga generalitzada i recordar, així mateix, l'obligat deure de conservació.

En l'àmbit municipal, una mesura molt eficaç és notificar els propietaris quan els edificis arriben a una antiguitat de 50 anys. Des del punt de vista autonòmic, hi ha ajudes econòmiques per a la realització d'aquest informe,<sup>110</sup> que caldria completar, especialment, en matèria de certificació energètica dels edificis existents.

### D1.3 Elaboració de mapes d'espais vulnerables i sensibles

Els processos sistematitzats garanteixen l'homogeneïtat, l'equitat i el rigor en els diagnòstics urbans i en les possibles actuacions derivades.

La Generalitat ha elaborat el Visor d'Espais Urbans Sensibles de la Comunitat Valenciana (VEUS). Aquesta eina de diagnòstic servirà als ajuntaments i les administracions de la Comunitat per a conèixer les àrees amb unes dimensions socioeconòmiques, residencials i sociodemogràfiques inferiors a la mitjana de la Comunitat Valenciana, permetrà el desenvolupament de polítiques concretes i l'establiment de prioritats adaptades a la realitat actual, i ajudarà a prendre millors decisions en matèria de rehabilitació i regeneració urbana. S'ha generat un procés participatiu perquè les dades estadístiques amb què funciona el VEUS es confronten per part de les administracions

110. Ordre 7/2017, de 21 d'abril, de la Conselleria d'Habitatge, Obres Públiques i Vertebració del Territori, per la qual s'aproven les bases reguladores del Programa de suport a la implantació de l'informe d'avaluació d'edificis.  
Resolució de 22 de maig de 2017, de la Conselleria d'Habitatge, Obres Públiques i Vertebració del Territori, per la qual es convoquen per a l'exercici 2017 les ajudes del Programa de suport a la implantació de l'informe d'avaluació de l'edifici.

locals, que són les que tenen el contacte directe amb el teixit urbà i edificatori, de manera que puguen retroalimentar aquest procés amb un caràcter viu.

Segons el decret que regula l'IAE, s'elaborarà un mapa per a tota la Comunitat Valenciana, accessible a qualsevol persona, on quede reflectida la informació referent a edificis amb una antiguitat superior a 50 anys; edificis que han fet l'IAEH.CV, amb un informe resumit d'aquest; edificis que haurien de fer l'IAEH.CV i encara no l'han fet; edificis que estan pendents de fer intervencions de caràcter immediat o urgent, i edificis que tenen convalidada la inspecció tècnica d'edificis.

#### D1.4 **Avaluació i seguiment de les rehabilitacions realitzades amb finançament públic**

Analitzar el resultat final de les actuacions fetes amb finançament públic ofereix informació molt valuosa per a ajustar les futures ajudes econòmiques a les necessitats reals del mercat i permet optimitzar les futures intervencions.

**El Visor d'Espais Urbans Sensibles permet realitzar un diagnòstic local de les necessitats de rehabilitació i regeneració urbanes que, combinat amb els IAE georeferenciats, pot permetre una intervenció en matèria de política d'habitatge més ajustada a les necessitats reals.**

## D2 Millora de l'estat de conservació, qualitat i sostenibilitat dels habitatges existents

---

Tal com es reflecteix en l'apartat d'anàlisi, el parc d'habitatges de la Comunitat Valenciana necessita intervencions de rehabilitació, de regeneració i renovació urbanes que permeten a totes les persones tindre un habitatge digne i adequat. Aproximadament, el 53 % del parc d'habitatges és anterior a l'any 1980, i quasi el 32 % arribarà a una antiguitat de 50 anys en aquesta dècada (Cens 2011). Quasi una quarta part de les llars en edificis de 3 pisos o més (el 23,8 %, segons l'ENDH 2017) declara que l'edifici no té ascensor, fet que comporta greus problemes d'accessibilitat.

Segons l'ENDH 2017, el 34,2 % de les llars de la Comunitat Valenciana passen fred als seus habitatges, en la majoria dels casos, puntualment. No obstant això, un 4,2 % de les llars passa fred sovint. La principal causa del fred és econòmica, es limita la calefacció per a estalviar, però hi ha altres factors que aguditzen el problema com ara la insuficiència de l'aïllament tèrmic i de la instal·lació de calefacció. De fet, segons l'informe publicat pel Ministeri en 2017,<sup>111</sup> el 86 % dels edificis existents amb una certificació energètica tenen una qualificació E, F o G, fet que indica la greu situació d'eficiència energètica en què es troben.

Tenint en compte les dades indicades en l'apartat d'anàlisi, segons les quals més d'un 75 % de llars viuen en un habitatge en propietat, les actuacions necessàries per a rehabilitar els habitatges no seran possibles si no s'implica la propietat dels habitatges, s'aconsegueix conscienciar de la necessitat i l'obligació de mantindre els immobles en condicions adequades de conservació i s'estableixen fórmules d'intervenció (convenis, acords o avals) per part de l'Administració local en els edificis que més ho requereixen.

### D2.1 Foment de la cultura de la rehabilitació i el manteniment dels habitatges

El ciutadà o ciutadana, amb la informació i l'acompanyament de l'Administració i els professionals, pot ser el motor de la rehabilitació residencial i promoure obres de conservació i de rehabilitació als habitatges. Cal transmetre els beneficis d'invertir en el manteniment i la rehabilitació dels seus habitatges per a millorar-ne la qualitat i augmentar-ne el confort, evitar el malbaratament energètic, reduir les factures, tindre un habitatge més accessible per a les persones majors i, a més, allargar la vida útil de l'habitatge.

111. Estado de la certificación energética de los edificios (6é informe) Informe de desembre de 2017. Ministeri d'Indústria, Energia i Turisme.



També cal oferir informació a l'usuari sobre les seues obligacions en el deure de conservació, de les quals moltes vegades no és conscient. Per a fomentar el manteniment dels habitatges, el *Llibre de l'edifici* per a edificis existents i eines de suport com POMEES (Programa d'operacions de manteniment en edificis existents) poden ser de gran utilitat.

Caldria, així mateix, encoratjar la consolidació d'un sector especialitzat en la matèria. Així, per exemple, des de l'Administració es poden desenvolupar programes de formació de tècnics especialitzats en rehabilitació d'edificis d'habitatges i implantar la figura de l'equip tècnic de capçalera per a l'assessorament i l'assistència als usuaris, en matèria i inspecció, manteniment i reforma. En el sector productiu, s'han d'implementar mesures per a augmentar la competitivitat del sector empresarial. A aquest efecte, per exemple, es pot crear un registre d'empreses i serveis de competència reconeguda en l'àmbit de la rehabilitació.

## D2.2 Impuls de la rehabilitació a través d'ajudes econòmiques i acompanyament en la gestió

Les ajudes públiques per a l'habitatge s'han regulat en els successius plans estatals d'habitatge, però és en el Pla 2013-16 quan es produeix un canvi important, ja que només es preveuen ajudes a la rehabilitació i al lloguer. L'actual Pla estatal 2018-2021 manté l'aposta per impulsar la rehabilitació per al foment de la conservació, la millora de l'eficiència energètica i la implantació de l'accessibilitat universal amb caràcter prioritari. Des de la Generalitat, és clara l'aposta de l'actual Consell per les ajudes de lloguer i rehabilitació, així com per facilitar l'accés a un habitatge digne i, per a fer-ho, aportarà les màximes quanties necessàries al Pla estatal d'habitatge 2018-2021 per a poder rebre el 100 % de la subvenció estatal.

D'altra banda, en 2017, la Generalitat va establir de manera pionera el Pla de reforma interior d'habitatge, Pla RENHATA.<sup>112</sup> Aquest pla preveu subvencions a les persones propietàries, usufructuàries o inquilines per a actuacions sobre els elements privatis de l'habitatge dirigides a la millora de la qualitat, la sostenibilitat, l'accessibilitat i l'habitabilitat.

No obstant això, les ajudes econòmiques previstes fins ara no han sigut suficientment eficaces per

**En el foment de la cultura de la rehabilitació, el paper de l'Administració és central, fins al punt que, tenint en compte que té una alta visibilitat, hauria de potenciar la seua funció exemplaritzant en el seu parc construït.**

112. Ordre 1/2018, de 12 de març, de la Conselleria d'Habitatge, Obres Públiques i Vertebració del Territori, per la qual s'aproven les bases reguladores de la concessió de subvencions per a la millora de les condicions de l'interior dels habitatges, en el marc del Pla de reforma interior d'habitatge, Pla RENHATA. Resolució de 4 d'abril de 2018, de la Conselleria d'Habitatge, Obres Públiques i Vertebració del Territori, per la qual es convoquen per a l'exercici 2018 les subvencions per a la millora de les condicions de l'interior dels habitatges, en el marc del Pla de reforma interior d'habitatge, Pla RENHATA.

## L'alta resposta obtinguda en la convocatòria 2017 del Pla RENHATA ha suposat que en la convocatòria 2018 quasi se'n duplique la dotació pressupostària, fet que confirma l'aposta de la Generalitat per la rehabilitació.

a activar la rehabilitació d'habitatges al nivell que caldria. En molts casos, no arriben als sectors més vulnerables de la societat, que es concentren en les zones més sensibles i degradades. A més, la complexa gestió i tramitació de les ajudes també és una barrera perquè la implantació tinga més èxit. Per tot això, és necessari un lideratge de l'Administració pública, fonamentalment autonòmica i municipal, per a establir els mecanismes necessaris per a impulsar definitivament la rehabilitació d'habitatges i avançar en la recuperació del parc existent. Això es pot concretar augmentant, en primer lloc, la inversió pública, al temps que s'implanten mecanismes econòmics més efectius.

Amb tal fi, s'ha de definir una estratègia autonòmica per a la rehabilitació d'edificis d'habitatges i un pla d'acció que la desplegue, amb l'establiment de mesures d'acompanyament en la gestió que optimitzen els resultats, i reforçar la col·laboració entre administracions per a possibilitar l'èxit de les actuacions. Entre altres qüestions, aquesta estratègia haurà d'establir les prioritats d'intervenció pública d'acord amb uns criteris fonamentats en motivacions socials i d'optimització de recursos. Així, es prioritzarà la recuperació de les funcions residencials dels habitatges, edificis i barris més degradats, les actuacions en edificis i habitatges amb deficiències en l'accessibilitat. Un cas excepcional i d'indubtable urgència és l'eliminació de l'infrahabitatge, per mitjà de la col·laboració amb els ajuntaments.

A més de la inversió directa de l'Administració, per mitjà d'ajudes econòmiques a la rehabilitació d'habitatges i els seus elements comuns (conservació, accessibilitat, eficiència energètica), es poden crear plans d'ajudes autonòmiques per al foment de l'eficiència energètica en edificis d'habitatges a través dels Fons FEDER, i implementar avantatges fiscals i financers dirigits, principalment, a fomentar la rehabilitació d'habitatges per al lloguer social i assequible.

### D2.3 Establiment de mesures coercitives davant de la falta de conservació dels habitatges

Des del Codi Civil de l'any 1888 fins a l'actual LOTUP,<sup>113</sup> diferents lleis i normatives han regulat el deure de conservació i rehabilitació dels edificis. La Llei per la funció social de l'habitatge, en l'article 5, "Funció social de l'habitatge", estableix l'incompliment de la funció social de la propietat d'un habitatge en el cas que no es complisca el deure de conservació i rehabilitació de l'habitatge, en els termes assenyalats en la legislació d'habitatge i urbanística, a fi de garantir, en tot cas,

113. Llei 5/2014, de 25 de juliol, de la Generalitat, d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge, de la Comunitat Valenciana.

unes condicions adequades d'habitabilitat. En aquesta mateixa llei, en l'article 33, "Infraccions", es considera com a infracció greu la cessió d'un habitatge que haja accedit al registre d'habitatges sense que estiga en les condicions adequades d'habitabilitat i sense les condicions degudes de salubritat, seguretat, eficiència energètica, adornament públic i decor.

El Decret 53/2018, que regula l'IAE, en l'article 5, "Registre de l'informe d'avaluació de l'edifici d'habitatges", estableix que les dades corresponents als IAEH.CV seran d'accés municipal a fi que els ajuntaments, dins de l'àmbit competencial, vetlen sobre les exigències relatives al deure de conservació i seguretat dels immobles, així com sobre els ajustos necessaris raonables en matèria d'accessibilitat que es deriven d'aquests informes. I en l'article 11, "Col·laboració amb els ajuntaments", estableix que cada ajuntament pot accedir i descarregar del registre els informes corresponents al seu municipi per tal de fer el control i el seguiment necessari en compliment de l'obligació del deure de conservació i rehabilitació dels edificis, i exigir als que tinguen l'obligació l'esmena que corresponga de les deficiències detectades en l'IAEH.CV.

Atenent aquests instruments normatius, s'han d'establir els procediments sancionadors necessaris per a garantir el compliment del deure de conservació dels habitatges per part de les persones responsables. Addicionalment, des de l'Administració, s'orientaran els ajuntaments sobre els procediments per a la regulació de les ordres d'execució forçosa o la imposició de multes coercitives en cas d'incompliment tant en l'elaboració de l'IAE com en les obres d'urgència que calguen.

**Totes les mesures relatives a la inspecció, conservació i rehabilitació han d'anar acompanyades de mesures sancionadores per a aconseguir millorar l'estat dels habitatges.**

### **D3 Defensa de la funció social dels habitatges rehabilitats amb ajudes públiques**

---

És fonamental el seguiment de les actuacions de rehabilitació fetes amb finançament públic i l'establiment de mecanismes de control amb la finalitat d'evitar que es produïska especulació, augment en els preus del lloguer, expulsió dels residents, canvi de l'ús residencial i qualsevol altra situació que perjudique la funció social de l'habitatge. A més, el finançament públic ha de potenciar les actuacions que permeten recuperar l'habitatge existent en mal estat de conservació i habitatge desocupat per a incorporar-lo al mercat de lloguer assequible.

#### **D3.1 Mecanismes de vinculació de les ajudes a la permanència dels ocupants de l'habitatge**

La subvenció pública d'intervencions de rehabilitació o reforma d'habitatges manté el principi de destinar aquests fons públics als habitatges amb funció social i, per tant, als habitatges ocupats de manera permanent i considerats residència habitual o primera residència. Per això, són necessàries actuacions que garantisquen el manteniment d'aquest principi no només en el moment de concedir ajudes econòmiques, sinó també amb posterioritat.

A aquest efecte, s'han d'implementar condicions a la recepció d'ajudes a la rehabilitació. Intervindre, per exemple, en els terminis del contracte de lloguer, de manera que es condicione l'ajuda a la permanència dels seus residents, o limitar la venda de l'habitatge rehabilitat amb fons públics, amb la imposició, arribat el cas, d'una càrrega que permeti la recuperació dels fons públics o clàusules que obliguen al comprador o compradora a reposar el contracte de lloguer previ són algunes de les mesures que hi poden col·laborar.

#### **D3.2 Supeditació de les ajudes a la rehabilitació a l'ampliació del parc d'habitatges assequibles**

A més de subvencionar la rehabilitació de l'habitatge constituït com a primera residència i mantenir aquest estatus al llarg del temps, cal abordar el repte d'ampliar el parc d'habitatges existents destinats al lloguer assequible.

Es pot ampliar el parc d'habitatges assequibles amb habitatges procedents de la rehabilitació d'habitatge existent desocupat o de la creació d'habitatge a partir d'edificis existents d'ús no residencial i abordar, a més, la gestió per a rehabilitar-lo amb fórmules col·laboratives i regulant des de l'inici les condicions per a posar-lo en el mercat del lloguer social o assequible.

En l'apartat anterior, s'han abordat ja detalladament les mesures necessàries per a afavorir la incorporació d'habitatges buits o infrautilitzats al mercat de lloguer social o assequible. En aquest context, als que requerisquen una rehabilitació es poden proporcionar ajudes condicionades al compromís d'incorporar-los a la borsa de lloguer, sota la fórmula del lloguer social o assequible, per un període determinat de temps ajustat a la suma de la inversió pública, però en cap cas inferior a 10 anys.

Una font de nous habitatges per al parc de lloguer pot provindre de la conversió d'edificis no residencials en habitatges de lloguer social i assequible, a la qual es podrien destinar ajudes públiques en igualtat de condicions que en el cas anterior. En aquest context, s'haurien d'estudiar, així mateix, mesures legals que afavoriren aquesta conversió i la seua sostenibilitat econòmica, com ara la revisió de les normes de disseny i qualitat o ordenances locals.

La col·laboració, d'altra banda, amb l'Administració local i entitats del tercer sector pot ser molt profitosa a l'hora de dissenyar una política d'habitatge de proximitat. Les ajudes econòmiques, així com el suport en la gestió i l'assessorament tècnic són, en aquest context, fonamentals.

**A més de subvencionar la rehabilitació de l'habitatge constituït com a primera residència i mantindre aquest estatus al llarg del temps, és necessari abordar el repte d'ampliar el parc d'habitatges existents destinats al lloguer assequible.**

**El lideratge públic és fonamental per a promoure i impulsar definitivament la rehabilitació per mitjà de la implicació de tots els agents que formen part d'un sector econòmic tan important.**

#### **D4 Promoció de nous models de foment i gestió de la rehabilitació**

---

Les polítiques de rehabilitació dels últims anys han permès millorar, en certa manera, el parc d'habitatge existent, però continua sent prioritari abordar les àrees més sensibles i degradades, i donar suport als sectors de la població més vulnerables que tenen grans dificultats per a accedir a la rehabilitació.

Hi ha un alt grau de correspondència entre l'estat de l'edifici i la situació socioeconòmica dels ocupants: com més vulnerabilitat social, més patologies edificatòries, per la qual cosa es fa necessari adaptar en cada cas els mecanismes i els procediments més adequats. Així ho assenyala l'ENDH 2017, en què queda manifest que les llars amb pocs ingressos i en règim de lloguer presenten més carències d'habitabilitat que la mitjana. Les ajudes actuals encaixen bé en situacions econòmiques normalitzades. En el cas de més precarietat econòmica, cal complementar les ajudes amb un acompanyament públic en el procés, però quan s'aborden situacions d'alta vulnerabilitat social amb greus patologies als edificis, l'Administració pública ha d'impulsar el procés i assumir la gestió i el finançament de les actuacions.

Per a afrontar l'enorme repte que suposa la rehabilitació del parc existent els pròxims anys, amb la inclusió de les situacions no resoltes amb els mitjans disponibles actuals, cal qüestionar i replantejar els instruments d'impuls, gestió i finançament que fins ara s'hi han utilitzat. Cal promoure i establir nous mecanismes actius de rehabilitació que permeten resoldre els problemes persistents que, amb les polítiques desplegadas fins ara, no s'han resolt.

És imprescindible garantir la col·laboració, tant la pública i privada com la que s'ha de fer entre les diverses administracions públiques. Per a reforçar i impulsar definitivament el sector de la rehabilitació, cal establir mecanismes de participació i cooperació, liderats per una entitat o un organisme públic, que reunisquen l'Administració estatal, les diverses administracions autonòmiques implicades (habitatge, territori, serveis socials, ocupació, formació, etc.), les administracions municipals (el paper de les quals és fonamental), els professionals i les empreses de sector, les entitats del tercer sector i el sistema financer.

#### D4.1 Foment de la gestió de la rehabilitació en l'àmbit municipal

237

L'administració local és l'actor fonamental en la promoció de la rehabilitació gràcies al seu coneixement multidimensional sobre l'àmbit residencial, ja siga procedent dels estudis sobre l'estat físic del parc d'habitatges del municipi com de la informació que genera la xarxa assistencial i els serveis socials o de la seua connexió amb el teixit empresarial vinculat a la construcció i l'edificació. En aquest marc, els ajuntaments poden definir i coordinar amb els diferents agents socials i professionals de la localitat determinades estratègies i accions focalitzades en la gestió de la rehabilitació sota el marc estratègic autonòmic.

S'ha d'abordar, en primer lloc, l'impuls, la innovació i la modernització de la gestió de la rehabilitació a escala local. Per a fer-ho, cal integrar l'Administració municipal en xarxes més àmplies que doten el conjunt de mecanismes de suport i optimitzen els recursos. Així mateix, i si el cas ho requirira, l'Administració autonòmica podria, subsidiàriament, assumir les funcions o proporcionar personal especialitzat per a aquestes tasques. Aquesta plataforma, la Xarxa d'Oficines Locals d'Habitatge, desenvolupada en el punt G2.1, podria, així mateix, constituir un espai de diàleg entre municipis i d'intercanvi d'experiències innovadores.

#### D4.2 Establiment de nous mecanismes de finançament per a la rehabilitació

Atés que la important inversió econòmica exigeix una intervenció, cal abordar la problemàtica del finançament i posar en marxa mecanismes que faciliten als promotors de les intervencions, habitualment comunitats de propietaris, la viabilitat econòmica d'aquestes. Aquests mecanismes s'han d'abordar des de mesures tradicionals com facilitar l'accés a préstecs assequibles fins a explorar les mesures més innovadores en matèria d'economia col·laborativa.

En el marc de l'obtenció de nous recursos i mitjans de finançament que possibiliten la viabilitat de les actuacions de rehabilitació, el Banc Europeu d'Inversions (BEI) i l'IVF són una via per a dissenyar programes de suport al finançament de la rehabilitació edificatòria. Així mateix, des de l'Administració, es pot donar suport a les entitats financeres en el disseny de productes específics

**La rehabilitació edificatòria exigeix una important inversió econòmica. Per això, és necessari proporcionar vies de finançament i garantir la viabilitat econòmica.**

destinats a finançar la rehabilitació. Aquest nivell d'intervenció pública en els processos de rehabilitació podria permetre, d'una banda, recollir informació de primera mà sobre el teixit construït i, d'una altra, afavorir des del començament orientacions socials en les actuacions.

Adicionalment, l'Administració pot, via avantatges fiscals i financers, fomentar la rehabilitació d'habitatges per al lloguer social i assequible, avaluar la possibilitat de dotar de recursos directament les empreses de serveis energètics, constructores o gestores de la rehabilitació amb la fi de dirigir les seues activitats.

Finalment, no s'han de subestimar fórmules alternatives de gestió de la rehabilitació del parc d'habitatges. Impulsar la masoveria urbana, això és, la rehabilitació d'habitatges a canvi del seu ús durant un temps determinat o donar suport a la constitució de cooperatives de rehabilitació i convenis amb comunitats de veïns per al procés de rehabilitació han donat bons resultats en altres territoris.

#### D4.3 Racionalització dels procediments administratius

Un aspecte important en la gestió de la rehabilitació és l'obtenció de les autoritzacions administratives necessàries per a desenvolupar la intervenció en un edifici existent, no només perquè la naturalesa de les obres és complexa i hi ha una certa incertesa en l'abast de les normatives aplicables, que fonamentalment aborden l'obra nova, sinó perquè el promotor d'aquestes obres no és un agent de l'edificació a l'ús, sinó, habitualment, una comunitat de propietaris el coneixement del procés edificatori dels quals pot ser baix.

En aquest sentit, cal abordar la racionalització dels procediments administratius dirigits a la legalització d'actuacions de rehabilitació des de l'àmbit de la normativa aplicable en cada cas, l'adaptabilitat de la documentació requerida a l'escala de l'actuació, l'ajust dels temps per a la resolució o l'atorgament de determinades autoritzacions, la coordinació interadministrativa, etc. Convé, en aquest sentit, simplificar, homogeneïtzar i reduir temps en els procediments administratius amb mecanismes com la finestra única. Les oficines locals d'habitatge podrien actuar com a organisme mediador. Una supervisió més pròxima al cas concret podria, igualment, afavorir l'agilitat i

Convé simplificar,  
homogeneïtzar i reduir  
temps en els procediments  
administratius amb  
mecanismes com la finestra  
única. Millorar la coordinació  
entre els agents implicats és,  
en aquest sentit, prioritària.



la viabilitat de casos que inevitablement s'allunyen de les lògiques d'obra nova, segons la qual la majoria de les normatives tècniques han sigut enfocades.

239

#### D4.4 Impuls de la coordinació i col·laboració entre agents

A partir de l'impuls que, des de l'àmbit municipal, es pot fer a la rehabilitació d'habitatges, cal promoure a una escala superior la coordinació de tots els agents implicats i enfortir la col·laboració entre aquests. Per a fer-ho, la Generalitat pot establir plataformes de relació entre les administracions locals, comarcals o provincials, les associacions i els col·lectius professionals en el camp de la rehabilitació edificatòria i la regeneració urbana i les associacions de ciutadans, consumidors o usuaris que permeten la representació de tots els agents implicats i la participació de tots aquests en la definició i la difusió de les iniciatives que s'hi desenvolupen. Iniciatives com la Mesa de la Rehabilitació són, per tant, mecanismes de coordinació necessaris per a no només facilitar el procés, sinó també per a impulsar la innovació i el desenvolupament en l'àmbit de la rehabilitació.



### **E1 Detecció i correcció de la segregació espacial**

---

- E1.1 Promoció d'una política de sòl homogènia, amb criteri de cohesió social
- E1.2 Establiment de línies estratègiques de regeneració urbana
- E1.3 Intervenció preferent en zones degradades i barris vulnerables

### **E2 Promoció de polítiques sectorials específiques**

---

- E2.1 Control de la gentrificació i turisticació
- E2.2 Promoció de la mobilitat sostenible
- E2.3 Foment d'un model d'urbanisme sensible a la perspectiva de gènere

**E**

**Propiciar un entorn  
inclusiu**

241

La bibliografia especialitzada determina que el model de ciutat que millor s'ajusta a una política d'habitatge social és la ciutat compacta i policèntrica. Per això, al mateix temps que des del planejament s'han d'afavorir les polítiques d'habitatge amb l'objectiu d'augmentar la intervenció de l'Administració amb la mínima despesa possible, s'han d'impedir creixements de baixa densitat i difusió residencial en l'entorn rural i la perifèria. Per tant, en matèria d'intervenció en la ciutat consolidada, convé prioritzar la rehabilitació i la regeneració urbana en les zones més degradades. Al mateix temps, s'ha de frenar la segregació social i espacial a la ciutat, promoure una major cohesió social basada en la convivència de la diferència, amb un èmfasi especial a possibilitar el desenvolupament de les classes més desfavorides i polítiques socials que eviten fenòmens de gentrificació o turistificació.

De conformitat amb el que estableix l'Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana, la Generalitat Valenciana té competència exclusiva en matèria d'ordenació del territori i del litoral, urbanisme i habitatge. D'altra banda, segons la reforma efectuada per mitjà de la Llei orgànica 1/2006, de 10 d'abril, en l'article 19.1, en l'àmbit de les seues competències, la Generalitat impulsarà un model de desenvolupament equitatiu, territorialment equilibrat i sostenible.

El Decret 1/2011, de 13 de gener, del Consell, pel qual s'aprova l'Estratègia territorial de la Comunitat Valenciana, estableix que l'Estratègia territorial de la Comunitat Valenciana (ETCV) és l'instrument que defineix un model territorial de futur per a la Comunitat Valenciana amb el màxim consens entre els agents socials que operen en el territori i parteix d'una visió, uns objectius i unes metes. Entre els blocs temàtics, s'estableix el diàleg necessari entre els actors, la contribució del territori al desenvolupament econòmic, la infraestructura verda del territori com a sistema que incorpora tots els espais de més valor ambiental, paisatgístic i cultural, o el sistema d'assentaments en el territori, totes aquestes són estratègies que cal tindre en compte quan s'intervé en la ciutat existent. L'estratègia territorial també proposa una sèrie de criteris per a garantir la sostenibilitat dels creixements urbanístics en el territori, tant per a l'ús residencial com per al sòl d'activitats econòmiques.

L'Administració autonòmica, en l'actualitat, té instruments de tipus econòmic, social i urbanístic per a coordinar la intervenció en àrees degradades de la ciutat consolidada o on es requerisca una atenció especial. Tot això té una limitació evident que justifica, per si mateixa, la baixa incidència que fins ara ha tingut en els còmputos generals: com que no tenia política de sòl, les intervencions a la ciutat existent són molt més costoses. Es disposa, com a alternativa, de mecanismes legals per

a efectuar transferències d'aprofitament i delimitació de polígons d'actuació discontinus. Això permet sufragar les despeses de les necessitats de la ciutat a costa de les plusvàlues de les noves àrees de desenvolupament amb els riscos que implica dependre de la política de sòl.

## E1 Detecció i correcció de la segregació espacial

### E1.1 Promoció d'una política de sòl homogènia, amb criteri de cohesió social

A pesar que la competència en gestió de la política de sòl està fonamentalment delegada en l'Administració local, l'autonomia pot afavorir, per mitjà d'iniciatives legislatives, convenis i la plataforma de coordinació de les oficines locals d'habitatge, un cert tipus de política de sòl.

En termes generals, la política de sòl és un dels mecanismes més eficients en la política d'habitatge en la mesura que, amb una baixa exigència pressupostària, es poden aconseguir resultats d'un impacte enorme. Això, però, comporta certes limitacions. En primer lloc, es tracta de mesures a llarg termini que requereixen per a la implementació efectiva un termini mitjà que, en la majoria de casos, pot arribar fins i tot a la dècada (des de l'inici de les gestions fins a la recepció dels habitatges). Això exigeix una tasca de predicció que la majoria de les vegades no té fonaments fàctics (degut, en gran manera, a la falta endèmica de dades respecte del parc d'habitatge i la volatilitat demogràfica produïda per la migració). En segon lloc, l'efectivitat potencial de la política del sòl ha eclipsat, de vegades, la coordinació necessària amb la planificació urbanística, de competència local, que ha d'orientar-se prioritàriament cap a la regeneració urbana, i ha produït col·lateralment processos de segregació urbana per la naturalesa intensiva. En tercer lloc, la política de sòl es desenvolupa, de vegades, d'acord amb l'interés inversor privat, de manera que inevitablement se supedita als cicles del sector.

A grans trets, perquè una política de sòl, amb l'assumpció de les limitacions esmentades abans, preveja criteris de cohesió social, s'han de promoure intervencions en el territori repartides tan homogèniament com siga possible per a evitar fenòmens de segregació urbana o guetificació; establir criteris de localització d'acord amb prioritats socials, de manera que les borses de sòl queden estratègicament repartides on siga previsible la necessitat, i regular estrictament els casos en què el rebliment de la ciutat consolidada i l'aprofitament del parc construït no siguin suficients per a satisfer la demanda real (i no especulativa) d'habitatge. Addicionalment, la política de sòl ha d'incorporar l'atenció a la ciutat existent i establir estratègies d'aprofitament i equidistribució per a incentivar i fer atractiva la intervenció en els edificis existents.

**El problema de l'habitatge no es pot resoldre únicament per mitjà de la política de sòl. La incidència que té està condicionada per la previsió a mitjà termini, una àrea concreta d'intervenció i els cicles d'inversió privada.**

Més enllà de dictar aquesta sèrie de línies estratègiques d'intervenció per mitjà de la política de sòl, l'Administració autonòmica pot desenvolupar instruments propis per a intervindre-hi directament, com poden ser la compra directa de sòl urbanitzable o no urbanitzable susceptible de ser requalificat (amb l'avantatge d'un preu baix). Participació posterior de l'Administració en els processos d'urbanització. Igualment, pot recórrer a mecanismes com la delimitació d'àrees de sòl per a l'exercici dels drets de templeig i retracte o els projectes de delimitació per a l'adquisició per l'expropiació de reserves de sòl per al patrimoni públic de sòl.

En l'àmbit legislatiu, amb la finalitat de tindre més control sobre les àrees desenvolupades, es podria considerar l'augment de la reserva mínima de sostre a ús residencial de nova implantació a xifres superiors a les actuals i implementar l'exigència d'estudis previs de necessitats d'allotjament per a avaluar la suma de demanda per àrees i la pertinència de mesures expansives.

### E1.2 Establiment de línies estratègiques de regeneració urbana

Durant anys, els plans estatals d'habitatge han definit programes per a la rehabilitació, la regeneració i la renovació que establien ajudes econòmiques importants per a la rehabilitació o la renovació d'edificis i la millora de l'entorn urbà. L'últim pla d'habitatge preveu un programa específic per al foment de la regeneració i renovació urbana l'objecte del qual era el finançament de la realització conjunta d'obres de rehabilitació en edificis i habitatges, d'urbanització o reurbanització d'espais públics i, si escau, de nova edificació en substitució d'edificis demolits, dins d'àmbits d'actuació prèviament delimitats. El desenvolupament de la Generalitat d'aquest programa a la Comunitat Valenciana ha permès l'aprovació de diverses àrees de regeneració i renovació urbana (ARRU), que es constitueixen com a antecedents de gran interès per a futures actuacions en matèria de rehabilitació i regeneració urbana.

El Pla estatal d'habitatge 2018-2021 manté l'objectiu de fomentar la regeneració i la renovació urbana i rural per mitjà d'un programa específic, que presenta semblances amb el pla anterior i introdueix aspectes com el finançament d'habitatge de nova construcció per a l'eradicació de l'infrahabitatge i el barraquisme. A més, s'ha de fer una atenció especial als fons de desenvolupament

urbà sostenible, les estratègies de desenvolupament urbà sostenible integrat i l'eix 12, "Eix urbà", del Programa operatiu de creixement sostenible per a la programació 2014-2020, per la rellevància que han tingut a la Comunitat Valenciana.

Tal com estableix el grup de treball sobre estratègies integrades en actuacions de desenvolupament urbà sostenible de la Xarxa d'Iniciatives Urbanes, aquestes estratègies estableixen mesures integrades per a afrontar els reptes econòmics, ambientals, climàtics, demogràfics i socials que afecten les zones urbanes. Per tant, serveixen de marc de referència territorial i sectorial per a totes les operacions o intervencions que cal implementar, que hauran de contribuir a aquesta estratègia de manera coherent i, per tant, s'han d'adaptar a la realitat territorial i a l'estructura institucional i de governança. Com a elements bàsics en aquestes estratègies, entre altres, cal incloure la identificació inicial de problemes, una anàlisi integrada, un diagnòstic i la definició de resultats esperats, la delimitació de l'àmbit d'actuació, el pla d'implementació de l'estratègia i la definició d'indicadors, que van comptar al llarg de tot el procés amb la participació pública i van buscar la màxima implicació dels agents locals.

Recentment, la Conselleria d'Habitatge, Obres Públiques i Vertebració del Territori ha publicat el Visor d'Espais Urbans Sensibles de la Comunitat Valenciana (VEUS), que permet identificar àrees geogràfiques de polivulnerabilitat urbana, i l'Estratègia de regeneració urbana de la Comunitat Valenciana, que dona directrius als municipis de com abordar de manera sostenible i inclusiva una àrea de regeneració urbana, seguint les premisses de l'Agenda Urbana Europea. El document *Directrius per al desenvolupament d'estratègies de regeneració urbana per a municipis de la Comunitat Valenciana* marca les directrius fonamentals per a la formulació i la instrumentació de les estratègies de regeneració als municipis de la Comunitat. El document identifica la seqüència d'accions necessàries per a un procés de regeneració i estableix quatre fases diferents clarament recognoscibles en el procés. Cada fase inclou un conjunt d'eines que els governs locals poden utilitzar per a dissenyar sistemàticament un procés de regeneració urbana. Així mateix, s'exposen experiències en aquest àmbit desenvolupades a la Comunitat Valenciana.

**En ciutats com París, s'han assajat, de moment només teòricament, models de densificació de la ciutat consolidada per a generar les plusvàlues necessàries per a la regeneració dels barris. Aquesta és una via d'obtenció de sostre per a habitatge social a baix cost per a l'Administració.**

La modificació de la LOTUP, en vies d'aprovació en més de 100 articles, ha incorporat mesures específiques per a fomentar la regeneració urbana en àmbits que puguen estar obsolets, infradotats i deteriorats, i per a l'edificació de solars que es mantenen especulativament abandonats, per tal de millorar àrees abandonades o vulnerables per la presència de buits urbans en aquestes.

D'altra banda, en virtut de la Llei RRR, es podrien regular protocols de regeneració urbana que permeten augments d'edificabilitat en àrees delimitades com d'interés públic i en les quals l'Administració participe de les plusvàlues. D'aquesta manera, es podria adquirir sostre destinat a habitatge social amb l'avantatge de millorar la cohesió social. Caldria regular-ho amb criteris socials que passarien per l'exigència de no desplaçar habitants i afavorir la convivència amb els nousvinguts, de manera que es complemente la intervenció estrictament urbanística amb programes econòmics i socials paral·lels. Es podria vincular (en el registre de la propietat, per exemple) l'ús dels nous habitatges per a evitar la comercialització d'aquests en un temps mínim de 5 anys.

Una de les dificultats que ha d'abordar la política d'habitatge aplicada a la ciutat consolidada és la multiplicitat de casos i necessitats específics. Atesa la limitació de gestió i pressupostària, i d'acord amb la delimitació de les àrees urbanes més degradades, la intervenció hauria d'atendre prioritàriament el centre històric (incloent-hi eixamples) i la perifèria urbana, en la qual prevalen polígons d'habitatge dels anys seixanta i setanta, àrees desregulades amb barraquisme, parcel·lacions il·legals o autoconstrucció.

El primer dels casos és propi de totes les ciutats grans i mitjanes, tot i que amb intensitat variable. La intervenció en aquestes àrees haurà de buscar un cert equilibri entre la regeneració urbana i el respecte per la identitat de l'entorn de manera que s'eviten processos de guetització o gentrificació. En aquest nivell, s'han d'implementar mesures específiques de lluita contra la degradació i segregació espacial. Controlar l'expansió de la ciutat pot ajudar a la consolidació d'aquests barris si s'aborda decididament la regeneració del teixit construït i social d'aquests, i la dotació d'equipaments i dinamitzadors econòmics. La pressió administrativa (registre de solars, per exemple) ajudaria a posar en el mercat borses vacants.



### E1.3 Intervenció preferent en zones degradades i barris vulnerables

És indubtable que la majoria dels processos de degradació de l'entorn urbà afecten l'habitatge, en la mesura que, com s'ha apuntat anteriorment, no cal restringir el dret a l'habitatge al marc estrictament físic d'aquest. Aquest sentit ampliat d'habitatge involucra, per tant, no només l'entorn immediat, com puga ser l'edifici d'habitatges, sinó fonamentalment l'escala de barri. Les prioritats, en aquest sentit, les ha de fixar novament l'Administració autonòmica d'acord amb els diagnòstics proporcionats per les administracions locals.

La deterioració de l'entorn físic i la degradació del teixit social són dos factors interrelacionats que es retroalimenten mútuament i dels quals no es poden assenyalar causes aïllades. Les intervencions sobre el teixit construït que no atenguen les necessitats de les persones allí instal·lades o, viceversa, i l'assistència a les persones sense la millora de l'entorn físic presenten solucions parcials que difícilment poden arribar a revertir els processos interns d'aquests barris. En la literatura especialitzada, aquesta conjunció de factors socials i físics és la que permet delimitar el que s'han anomenat "barris vulnerables" o, d'acord amb la legislació de la Comunitat Valenciana, "barris d'acció preferent".<sup>114</sup> La prioritat és localitzar aquests barris i implementar polítiques d'habitatge en coordinació amb la resta de serveis involucrats.

En primer lloc, en l'àmbit físic, s'han de determinar les exigències en matèria d'infraestructura bàsica i d'equipaments, la seguretat i salubritat de l'entorn. El primer dels aspectes atén la dotació i la qualitat d'infraestructures com ara carrers, enllumenat, serveis de recollida de fem, etc. El segon, la qualitat i la proximitat de serveis fonamentalment com els centres educatius, de salut i els espais d'oci. En aquest sentit, cal intervindre des de la política d'habitatge i detectar carències en aquest ordre infraestructural i, si escau, les àrees de més preferència. Pel que fa a la garantia de seguretat i salubritat, si bé és cert que, en termes generals, a la Comunitat Valenciana no constitueix un problema generalitzat,<sup>115</sup> sí que es poden detectar bosses de conflictivitat, moltes vegades vinculades a la segregació i degradació urbana, en què sovint es veuen compromesos els índexs mínims de salubritat de l'entorn. Són factors interrelacionats. Intervindre en aquestes àrees, en coordinació amb la resta de serveis públics, és una condició prèvia per a l'efectivitat de la intervenció en el parc d'habitatges.

En els barris d'acció preferent, es combinen qüestions infraestructurals i socioeconòmiques. La intervenció ha d'anar encaminada a la mitigació i prevenció dels factors de risc.

114. Decret 157/1988, d'11 d'octubre, del Consell de la Generalitat Valenciana, pel qual s'estableix el Pla conjunt d'actuació en barris d'acció preferent.

115. Segons l'ENDH 2017, només el 8,6 % de les llars perceben problemes de delinqüència o falta de seguretat al seu barri.

En termes generals, pel que fa a l'habitatge, els baixos preus de venda o lloguer solen coincidir amb barris degradats que requereixen la intervenció pública. En l'àmbit socioeconòmic, són factors de risc l'homogeneïtat respecte al baix nivell adquisitiu de la població, l'aïllament físic o simbòlic del barri o la conflictivitat multicultural.

Moltes accions per a intervenir en "barris d'acció preferent" o en "àrees geogràfiques de polivulnerabilitat urbana" s'han posat ja en marxa. No obstant això, encara falten algunes accions específiques per abordar, com poden ser establir un marc legislatiu que regule la determinació dels barris d'acció preferent i establisca l'obligatorietat d'intervenció per a l'Administració pública, basant-se en eines existents com el VEUS o altres noves; localitzar els barris d'acció preferent, i diagnosticar-ne les necessitats i les carències.

S'han d'establir protocols d'intervenció en els quals, de manera integral i transversal, es done prioritat a la inclusió social i al desenvolupament local als barris d'acció preferent. Per això, és necessari dotar l'Administració d'equips multidisciplinaris especialitzats; establir marcs de cooperació interadministrativa i publicoprivada, i promoure eines de finançament mixtes, préstecs i subvencions combinats amb altres finançaments privats per a promoure la inversió en aquestes àrees amb un control regulat de les plusvàlues. Amb aquesta finalitat, es poden alinear els barris d'acció preferent i les àrees geogràfiques de polivulnerabilitat urbana amb l'Estratègia d'especialització intel·ligent de la Comunitat Valenciana, amb les estratègies de selecció d'EDUSI i amb les noves directrius europees establides en l'Agenda 2030 europea.

## E2 Promoció de polítiques sectorials específiques

### E2.1 Control de la gentrificació i turistificació

Els problemes derivats de la turistificació d'algunes àrees urbanes en són molts. Les causes més rellevants per les quals el turisme resulta un problema són la concentració d'activitats orientades a aquest tipus de consum en determinats punts de la ciutat, l'expulsió de la població i l'augment dels costos de vida.

Actualment, està en debat la inclusió d'una taxa turística a les ciutats. A pesar que hi ha raons a favor i en contra, una forma de minimitzar els aspectes negatius podria ser destinar part del benefici als barris turístics, i compensar així els costos que han d'assumir els ciutadans per viure en zones turístiques, inclòs l'increment del lloguer. És a dir, els guanys s'haurien de socialitzar entre els veïns més afectats.

La Llei de turisme, oci i hospitalitat de la Comunitat Valenciana preveu la possibilitat que els municipis puguen elaborar els seus plans d'ordenació dels recursos turístics (PORT). Permet elaborar a la regió plans d'intervenció per a delimitar zones turístiques saturades. No obstant això, hi ha mesures que es poden establir per a controlar-ne el compliment i la regulació dels principis:

- Pensar els barris des de la lògica del resident i no des de la lògica del que usa l'espai d'una manera menys habitual.
- Per a evitar que es trenque l'equilibri entre veïns i turistes, una ordenació que incloga regular la ràtio màxima d'apartaments de lloguer per edifici i prohibir l'ús turístic en alguns edificis.
- Disposar de la suficient capacitat financera per a pal·liar les externalitats negatives del turisme, així com per a donar suport a les estructures comunitàries i fomentar els espais inclusius per als veïns.
- Fomentar la qualitat de l'oferta d'apartaments turístics, sobretot en àrees turístiques madures.

**La gentrificació i turistificació són fenòmens urbans creixents que es poden combatre amb diversos mecanismes que anteposen els drets dels residents.**

- Fomentar la qualitat i freqüència de les inspeccions sobre els apartaments turístics.
- Establir i executar sancions, i perseguir intensament el frau fiscal.
- Determinar un ús residencial turístic en els plans generals d'ordenació urbana, en lloc d'un ús terciari, per a limitar els sorolls i altres servituds associades a l'ús terciari.
- Fomentar la coordinació de les municipalitats i del govern autonòmic en relació amb el registre d'apartaments turístics.
- Endurir els acords amb plataformes com Airbnb perquè la informació siga més transparent i contribuïska al compliment de la legislació vigent.
- Establir la figura de "zona saturada restringida".

#### E2.2 Promoció de la mobilitat sostenible

El model territorial de la Comunitat Valenciana té una influència crucial en matèria d'habitatge. Davant del model urbà basat en la mobilitat i el consum d'aquestes dues últimes dècades, el model territorial ha de fonamentar-se en la promoció de la ciutat compacta, crear noves centralitats urbanes en l'àmbit territorial (potenciar les àrees amb dèficits d'infraestructures) i evitar les centralitats que provoquen processos de migració i despoblament.

Per a fer-ho, és necessària l'organització supramunicipal i la revisió del model de mobilitat. Si bé és cert que, en general, el transport públic s'ha de millorar, per a una cohesió territorial compatible amb una política d'habitatge centrada en l'interés comú, el model de mobilitat s'ha de revisar. Des del punt de vista tècnic, la xarxa de transport públic és altament inadequada per als nous models de mobilitat. S'ha de consolidar i millorar la coordinació de la xarxa de transport públic, per a la qual cosa s'hi ha de donar prioritat, proximitat i accessibilitat, davant de criteris de mobilitat i transport. La xarxa de proximitat s'ha de desenvolupar paral·lelament a les grans infraestructures, especialment on es detecten en l'actualitat carències (bosses de territori pràcticament incomunicat, col·lapse de les àrees metropolitanes, etc.).

**El model d'ocupació dispers del territori fomenta una societat del consum de gran impacte mediambiental, erosiona els llaços de convivència i suposa un cost afegit per a l'Administració.**

La mobilitat urbana sostenible i eficient és un dels 12 objectius de l'Agenda Urbana Europea, la que promou el transport públic i formes de mobilitat blanques (caminar, anar amb bicicleta); la promoció de maneres de transport accessibles per a persones amb mobilitat reduïda i majors, joves, xiquets, etc., i el desenvolupament d'un transport eficient amb bona connectivitat interna (local) i externa (regional). En el *Llibre blanc de la sostenibilitat en el planejament espanyol*, s'enumeren tres estratègies de disseny per a orientar la mobilitat:

En primer lloc, convé reduir les distàncies d'ús per a afavorir la xarxa de xarxes a diferents escales. Crear un model d'ocupació territorial i ciutat compacta davant de la dispersió dels assentaments urbans és el primer pas. D'aquesta manera, es redueixen les necessitats de mobilitat per mitjà d'una relació més adequada entre espais de residència, treball, oci i equipaments. L'urbanisme de proximitat facilita l'ús dels mitjans de transport alternatius a l'automòbil i allibera espai públic a l'automòbil motoritzat per a convertir-lo en espai públic d'ús múltiple per a tots els ciutadans, sense jerarquies. A més, pot ajudar a fomentar la convivialitat de l'espai públic com a lloc de trobada i afavorir la diversitat. Els criteris recomanats són:

- Associar residència i ocupació.
- Establir plataformes logístiques de distribució en cada barri.
- Reservar espais per a la comercialització de productes locals.
- Reduir les infraestructures necessàries per al funcionament de la ciutat.

En segon lloc, convé potenciar els mitjans de transport no motoritzats i no contaminants. Per a establir una jerarquia de prioritats en la política de gestió d'una ciutat, cal definir els criteris d'avaluació i donar preferència a les solucions que beneficien la majoria de la societat, com les que no contaminen el medi ambient. Es pot concloure amb la recomanació de les següents estratègies de disseny:

- Integrar les xarxes per als vianants i ciclistes amb les zones verdes.
- Augmentar l'espai disponible per al vianant.

- Construir xarxes per als vianants i ciclistes de barri.
- Reduir el trànsit a base de combustibles fòssils.
- Reduir la velocitat del trànsit motoritzat privat.
- Reduir la superfície destinada al vehicle privat.

En tercer lloc, convé reduir el trànsit motoritzat privat i potenciar el transport públic. Dins d'una ciutat, el transport públic hauria de ser el mitjà de transport motoritzat predominant. A més, s'ha de fomentar la democratització de la mobilitat a partir de l'augment de l'eficàcia de les formes de transport més econòmiques i a l'abast de tots els grups d'edat: transport públic, bicicleta i a peu. D'aquesta manera, augmenten la mobilitat per a tota la població, independentment de l'edat o el nivell de renda. Es recomanen com a estratègies de disseny:

- Establir una oferta adequada de transport públic en l'àmbit urbà.
- Construir xarxes integrades de transport.
- Restringir l'ús del vehicle privat.
- Limitar les places d'aparcament per a vehicles privats.

Per a fomentar aquests principis, a la Comunitat Valenciana, s'ha posat en marxa l'Agència Metropolitana del Transport, que tractarà de coordinar en l'àmbit metropolità els plans de mobilitat municipals per una mobilitat més sostenible.

### E2.3 Foment d'un model d'urbanisme sensible a la perspectiva de gènere

L'article 31 de la Llei orgànica 3/2007, de 22 de març, per a la igualtat efectiva de dones i homes, recull tant l'accés a l'habitatge en igualtat de condicions com el deure de les administracions públiques de tindre en compte la perspectiva de gènere per al disseny de la ciutat, de les polítiques urbanes i del planejament urbanístic. Igualment, la Llei 9/2003, de 2 d'abril, de la Generalitat, per a la igualtat efectiva entre dones i homes, explicita que els poders públics valencians han d'adoptar

les mesures apropiades per a modificar els patrons socioculturals de conducta assignats segons el gènere, amb la finalitat d'eliminar els prejudicis, els usos i els costums de qualsevol tipus contraris al principi d'igualtat.

L'objectiu de l'urbanisme amb perspectiva de gènere és repensar les ciutats i els barris guiats per la idea de poder desenvolupar les diferents esferes de la vida (el treball, l'oci, les tasques de la llar, el transport, l'educació, la cultura, la sanitat, l'esport, etc.) en igualtat d'oportunitats. La perspectiva de gènere aplicada a l'urbanisme significa posar en igualtat de condicions les exigències derivades del món productiu i les derivades del món reproductiu i de cura, és a dir, les necessitats quotidianes d'atenció a les persones (xiquets, ancians, discapacitats).

La Generalitat Valenciana, a través de la Conselleria d'Habitatge, Obres Públiques i Vertebració del Territori, va publicar l'any 2017 el SET per a introduir la perspectiva de gènere en el procés urbà, que recopila la informació en matèria d'arquitectura i urbanisme des de la perspectiva de gènere. Amb aquest document, es pretén impulsar l'obligació d'integrar l'enfocament de gènere en totes les fases del procés urbanístic, des del disseny, la participació, la planificació i l'execució, fins a l'avaluació i el seguiment. El document determina unes línies bàsiques que resumeixen la problemàtica existent, una sèrie d'objectius de partida i uns exemples d'actuació que es poden adoptar en cada una de les set àrees temàtiques en què s'estructura i que s'enumeren a continuació: model de ciutat, percepció de seguretat, espais públics i accessibilitat, mobilitat, habitatge, representativitat i senyalització urbana i participació ciutadana.

**La perspectiva de gènere aplicada a l'urbanisme té com a objectiu la creació d'uns espais i una ordenació urbana que resulten adequats per a les tasques d'atenció i la vida quotidiana en general.**





### **F1 Foment d'estratègies de disseny i producció que reduïsquen l'impacte mediambiental**

---

Desenvolupament de materials, productes i processos avançats d'impacte mediambiental baix  
Reducció de l'impacte mediambiental de la construcció d'habitatges  
Desenvolupament urbà sostenible, inclusiu i resilient

### **F2 Impuls de models nous de consum i tinença que facen prevaldre l'ús sobre la propietat**

---

Foment del mercat de matèries primeres secundàries  
Models nous de tinença, ús i manteniment dels edificis d'habitatge  
Metabolisme circular de les ciutats

### **F3 Gestió eficient dels recursos ja utilitzats**

---

Establiment d'una estratègia integral per a la gestió dels residus  
Regeneració contínua de l'habitatge  
Ús intensiu del patrimoni construït

**F**

**Instaurar un model  
d'economia circular  
en l'habitatge**

255

Una part important del consum de recursos naturals està directament relacionada, o indirectament, amb la construcció i l'ús dels edificis. La meitat de les matèries primeres extretes i de l'energia utilitzada, la tercera part de l'aigua consumida i al voltant del 35 % del total de residus generats són alguns dels impactes mediambientals vinculats amb les diverses fases del cicle de vida dels edificis.<sup>116</sup> La pressió produïda depèn tant del procés de fabricació dels materials emprats com de la implantació i el disseny d'aquests, el procés constructiu dut a terme, l'ús i el manteniment al llarg de la vida útil dels materials i, finalment, del tractament i la gestió que es fa dels residus o els recursos ja utilitzats.

L'economia circular persegueix mantindre la utilitat i el valor dels productes, els materials i els recursos, durant el màxim temps possible, i generar la mínima quantitat possible de residus. Per a fer-ho, el sistema productiu de caràcter lineal implantat en el sector de la construcció ha de deixar pas a un model circular, molt especialment pel que fa a l'habitatge. Aquesta transició no és només una necessitat, sinó també una oportunitat per al sector, ja que és necessari respondre a la falta de matèries primeres, la sostenibilitat i l'eficiència energètica per mitjà de la competitivitat i la innovació.

### Context

Amb l'objectiu fonamental de facilitar i promoure la transició cap a l'economia circular, la Comissió Europea va dissenyar en 2015 el Pla d'acció per a l'economia circular (COM [2015] 614 final),<sup>117</sup> sota el lema "tancar el cercle". En aquest context europeu i global, l'elaboració de l'Estratègia espanyola d'economia circular<sup>118</sup> representa el marc estratègic i d'actuació imprescindible per a facilitar i promoure la transició cap a l'economia circular a partir de la col·laboració entre l'Administració general de l'Estat, les comunitats autònomes, les entitats locals i els altres agents implicats, especialment productors i consumidors de béns. En el context autonòmic, el Consell de la Generalitat impulsarà un pacte valencià per a promoure l'economia circular, en el qual participaran empresaris, associacions de consumidors, ajuntaments i partits polítics.

### Àmbit d'aplicació

El problema es manifesta a diverses escales: la transformació de la indústria, la regeneració sostinguda de l'habitatge com a producte final i el control del creixement urbà.

La indústria de la construcció és una de les principals consumidores mundials de matèries primeres i genera abundants residus que només es reciclen en una xicoteta part. Disminuir aquestes quantitats impactaria positivament en la sostenibilitat. Per això, és important que els materials i els productes de construcció tinguen una vida circular, siguen reciclables, reutilitzables i que no generen residus.

L'edifici i l'habitatge, entesos com a producte final del sector de la construcció, s'han de dissenyar, consumir i reutilitzar de manera que es regeneren indefinidament i s'incorporen de nou al parc edificatori. És a dir, que es puguen adaptar i rehabilitar per a atendre noves necessitats i maneres d'habitar.

En l'àmbit urbà, cal evitar que la construcció d'habitatges continue suposant el creixement de les ciutats i la pèrdua de territori natural en lloc de renovar el teixit urbà construït que ja hi ha, reutilitzar-lo i valorar-lo.

## Etapas

Transformar el concepte tradicional de producte perible a recurs que presta un servei i que pot ser reutilitzat o reciclat implica canvis en cada etapa de la cadena de valor, des de la producció, el consum, la reparació i la reelaboració, la gestió dels residus i la reintroducció de les matèries primeres secundàries en el cicle en les tres etapes que té.

Començant per la fase de disseny i producció, el disseny inicial determinarà el comportament futur dels productes al llarg de la vida útil que tenen; la reciclabilitat, la reutilització i la desconstrucció han de condicionar les decisions de projecte i producció.

En la fase d'ús dels recursos, és fonamental minimitzar els consums i fomentar un manteniment adequat per a allargar-ne la vida útil. És necessari promoure maneres de consumir noves basades en els productes durables i reutilitzables, el dret a l'ús davant del dret a la possessió i el consum col·laboratiu.

Finalment, en la fase de gestió dels recursos consumits, en oposició a l'economia lineal de fabricar/consumir/tirar, en una economia circular els productes s'han de reciclar, reutilitzar i transformar per a tornar a incorporar-los al mercat i minimitzar, així, el consum de recursos i el creixement descontrolat.

A cada una d'aquestes etapes, corresponen dues línies d'acció principals: disseny i producció, consum i gestió dels recursos ja utilitzats. En cada una d'aquestes, s'estableixen, a continuació, les actuacions proposades per a cada un dels àmbits d'actuació: materials i productes de construcció, edificació i habitatge, i urbanisme i territori.

116. COM (2014) 0445 final. Comunicació de la Comissió al Parlament Europeu, al Consell, al Comitè Econòmic i Social Europeu i al Comitè de les Regions: Oportunitats per a un ús més eficient dels recursos en el sector de la construcció.

117. COM (2015) 614 final. Comunicació de la Comissió al Parlament Europeu, al Consell, al Comitè Econòmic i Social Europeu i al Comitè de les Regions: Tancar el cercle: un pla d'acció de la UE per a l'economia circular.

118. Esborrany per a informació pública. Espanya circular 2030. Estratègia espanyola d'economia circular (2018).

## **F1 Foment d'estratègies de disseny i producció que reduïsquen l'impacte mediambiental**

---

Per a implementar un model hipocarbònic i competitiu en el sector de la construcció, s'ha de considerar l'impacte global dels edificis tenint en compte totes les fases de la vida útil que tenen a totes les escales. Més enllà del disseny i les solucions constructives emprades en l'edifici, cal tindre en compte altres factors relacionats amb el procés de producció dels materials, l'entorn immediat o el model urbanístic en el qual s'integra.

El disseny inicial determinarà el comportament futur dels productes al llarg de la vida útil que tenen. La reciclabilitat, la reutilització i la desconstrucció han de condicionar les decisions de projecte i producció. El procés productiu dels sistemes constructius i l'execució de les obres s'han de planificar de manera que suposen el mínim impacte mediambiental. Així mateix, les ciutats i el territori constitueixen recursos finits que s'han de gestionar de manera eficient. El parc edificat constitueix, sobre això, el potencial principal per a renovar-se i integrar-se de nou en el mercat circular.

### **F1.1 Desenvolupament de materials, productes i processos avançats d'impacte mediambiental baix**

Pel que fa al desenvolupament de materials i productes de construcció, és essencial apostar per nous dissenys, maneres de producció i models de negoci més sostenibles i competitius. L'ús eficient dels recursos, l'optimització en els consums energètics i la introducció de pràctiques innovadores en els processos industrials poden contribuir notablement a minimitzar els impactes associats a aquesta etapa inicial.

Una manera de reduir els recursos emprats en la fabricació de materials de construcció consisteix a obtenir matèries primeres secundàries a partir dels residus procedents de productes ja utilitzats i conferir-los un nou ús. Per a avançar en aquest sentit, és important invertir en noves tecnologies que permeten augmentar la vida útil dels materials, més enllà de la fase de demolició de l'edifici en el qual s'hagen utilitzat, i facilitar-ne la reutilització i el reciclatge.

D'altra banda, la industrialització i el desenvolupament de sistemes constructius prefabricats, que es poden desmuntar quan finalitza el període d'ús, en facilita la reutilització posterior. La possibilitat de desconstrucció i, per tant, la reciclabilitat dels sistemes emprats en l'execució dels edificis

dependrà de l'elecció de les matèries primeres utilitzades, de la naturalesa i l'origen d'aquestes, i de la manera en la qual s'incorporen en el producte final. A més, tot això influirà en el potencial dels residus generats per a poder ser integrats de nou en el circuit productiu.

La Unió Europea ha establert l'estratègia que s'ha d'aplicar per a gestionar els residus de manera òptima, a partir del principi de les 3 "R" (reduir, reutilitzar, reciclar), i ha ampliat aquestes actuacions dues fases més, en les quals s'inclou la valorització energètica i l'abocament segur.<sup>119</sup> Per tant, a més de considerar els residus com a matèria primera, és important fomentar la valorització energètica dels residus no aprofitables i facilitar-hi la simbiosi industrial de manera que els residus d'un sector puguen transformar-se en *inputs* d'una altra activitat productiva.

Per a propiciar la transició de la indústria de la construcció cap a un model ecoeficient, és necessari invertir en tecnologies i models empresarials innovadors que aposten per maneres de consum i producció noves. Segons l'Informe de l'Observatori dels ODS per a 2018, "Les empreses espanyoles estan molt lluny d'adoptar els principis de l'economia circular en els seus processos. Les mesures més generalitzades són el reciclatge i la reutilització, però encara estan han d'arribar canvis disruptius, com ara la prefabricació."<sup>120</sup>

Aquest canvi es podria veure estimulat per mitjà d'instruments econòmics, com poden ser determinats beneficis fiscals o incentius que facen que el teixit empresarial se senta encoratjat a implementar aquestes mesures en els seus processos. Un altre aspecte clau és la inversió en programes d'investigació, desenvolupament i innovació que contribuïsquen a generar coneixement sobre materials de construcció nous amb prestacions d'impacte ambiental baix, així com la definició de mecanismes per a acostar la manera d'implementar-les en els processos actuals. De fet, tal com estableix l'Estratègia d'especialització intel·ligent per a la investigació i la innovació a la Comunitat Valenciana (RIS3-CV), un dels objectius principals relacionat amb l'habitatge i l'entorn d'aquest se centra en el desenvolupament de materials, productes i processos avançats, amb noves aplicacions de valor afegit, de manera sostenible i ecoeficient, els beneficis del qual redunden en l'usuari.

**Estratègies com ara l'obtenció de matèries primeres secundàries, el desenvolupament de sistemes constructius prefabricats o el desenvolupament de materials nous poden col·laborar en el foment de l'impacte mediambiental baix en la construcció.**

119. Directiva 2008/98/CE del Parlament Europeu i del Consell, de 19 de novembre de 2008, sobre els residus.

120. Observatori ODS. Fundació "La Caixa", ESADE (2018), *La contribució de les empreses espanyoles als objectius de desenvolupament sostenible*.

D'altra banda, a més de millorar l'oferta i incrementar-la, és necessari actuar del costat de la demanda i valorar les propietats mediambientals d'aquests productes per mitjà d'iniciatives que en faciliten la introducció en el mercat. Contribuir a promocionar les empreses el model de negoci de les quals estiga basat en el reciclatge de materials i sistemes, o donar suport a la difusió de catàlegs de materials i sistemes constructius elaborats a partir de l'anàlisi de la durabilitat, l'impacte ambiental i la reciclabilitat que tenen són instruments potencials per a millorar la sensibilització i l'educació mediambiental en el sector de la construcció.

### F1.2 Reducció de l'impacte mediambiental de la construcció d'habitatges

A més d'incidir en la fase de producció, revisar els criteris que regeixen en el disseny dels edificis d'habitatges pot col·laborar notablement en la reducció de l'impacte mediambiental i minimitzar el consum de recursos i la producció d'aquests, o allargar-ne la vida útil, tant amb criteris de durabilitat com d'adaptació i flexibilitat en l'ús d'aquests.

L'eficiència en el consum d'aigua, l'estalvi d'energia, l'ús d'energies renovables, la utilització de materials i sistemes constructius d'impacte ambiental baix, la minimització dels residus d'obra i la valorització d'aquests, així com el disseny passiu i bioclimàtic dels habitatges, poden propiciar la reducció de l'impacte en el medi ambient que la construcció o la rehabilitació d'habitatges puga tindre. En definitiva, dissenyar els edificis d'habitatges amb criteris de sostenibilitat i eficiència energètica alta.

En els pròxims anys, el disseny dels edificis estarà determinat pels requisits d'eficiència energètica establits en la Directiva europea 2018/844, que modifica directives anteriors en les quals ja s'exigia que, a partir de 2020, tots els edificis residencials de nova construcció han de ser nZEB (nearly Zero Energy Building), i s'avançava a 2018 per als edificis públics. Aquests edificis han de complir amb un nivell molt alt de confort a partir d'un consum d'energia baix procedent de fonts renovables, de manera que hi haja un equilibri entre la quantitat d'energia demandada i la que es genera de manera sostenible.

Aquesta directiva nova obliga els estats membres a establir una estratègia de renovació d'edificis residencials i no residencials, públics i privats, a llarg termini (any 2050), incloent-hi fites indicatives per als anys 2030, 2040 i 2050. L'objectiu és que el parc d'edificis l'any 2050 siga altament eficient energèticament i descarbonitzat.

Així doncs, és necessari promoure eines i estudis que ajuden a definir el full de ruta que oriente les polítiques i les inversions futures en matèria d'habitatge cap als objectius fixats per la Unió Europea. En aquest sentit, la rehabilitació energètica dels edificis suposarà un motor de canvi clau en la consecució d'una economia hipocarbònica. Cada estratègia englobarà, entre altres continguts, una visió general del parc immobiliari i la quota prevista d'edificis renovats en 2020, polítiques i accions destinades a estimular la renovació dels edificis que ja hi ha, així com les mesures i els indicadors de progrés mesurables establits a partir dels objectius que s'esperen aconseguir.

En el camp de l'edificació, a més de l'eficiència energètica, l'ús sostenible dels recursos naturals exigeix l'optimització en la utilització dels recursos disponibles, com ara l'aigua i els materials; la gestió correcta dels residus generats, i l'establiment de determinats criteris en el disseny, l'ús i el manteniment dels edificis que poden limitar la demanda d'aquests recursos.

Per a donar impuls al disseny d'habitatges amb criteris sostenibles, el mercat disposa de segells de certificació ambiental. La certificació mediambiental dels edificis permet valorar les millores que, amb criteris sostenibles, s'han incorporat en el disseny d'un edifici. Ofereix, així mateix, informació fiable i contrastada als usuaris dels habitatges que dona resposta a la demanda de la societat en temes mediambientals.

D'altra banda, l'impacte mediambiental dels edificis es pot atenuar per mitjà de la introducció de tres criteris: la durabilitat, la desconstrucció i la flexibilitat. Incloure en el disseny dels habitatges criteris de durabilitat, és a dir, la conservació o la permanència en el temps de les prestacions inicials que tenien, pot allargar-ne la vida útil i, per tant, reduir-hi considerablement les necessitats de producció nova. El concepte de desconstrucció concep la demolició de manera selectiva per a preservar el medi ambient. Per a fer-ho, en el disseny s'han d'integrar sistemes constructius prefabricats que es puguen desmuntar quan finalitze el seu període d'ús, així com la reutilització posterior d'aquests.

**Dissenyar els edificis d'habitatges amb criteris de sostenibilitat i eficiència energètica alta implica introduir en els processos els criteris de durabilitat, desconstrucció i flexibilitat.**

Incloure el criteri de flexibilitat en el disseny d'habitatges permetria, finalment, adaptar-los a les necessitats dels usuaris i que puguin ser transformables quan aquestes necessitats varien. Actualment, l'habitatge es caracteritza per ser un espai excessivament rígid, sense possibilitat de ser transformat de manera assequible.

Introduir aquests processos i models d'edificació en un sector tan tradicional i poc tecnològic com és la construcció suposa un repte que cal abordar per mitjà d'instruments de diversa naturalesa (normatius, financers, de sensibilització, etc.) que actuen sobre els diversos agents implicats. Cal afavorir, igualment, que els consumidors, per mitjà de la informació i l'educació, siguin capaços de valorar la qualitat d'un habitatge, diferenciar els aspectes més rellevants que s'han tindre en compte i triar amb criteris de sostenibilitat, de manera que generen una nova demanda d'habitatges que complisquen amb aquestes característiques. D'altra banda, els tècnics han de tindre a la seua disposició la informació necessària que facilite la transició cap a un model constructiu més competitiu, basat en el concepte d'economia circular. Una mesura interessant és la creació d'un registre per a l'economia circular que reculli informació bàsica sobre diverses categories, productes, serveis i bones pràctiques, que contribuïsquen a afavorir l'economia circular en el sector.

Tot això passa per una implicació activa de les administracions, que han de difondre aquest canvi de perspectiva necessari i han d'exercir una funció exemplaritzant en el parc públic d'habitatges.

### F1.3 Desenvolupament urbà sostenible, inclusiu i resilient

Actualment, el 50 % de la població mundial (80 % a Europa) viu a les ciutats i es preveu que, per a l'any 2050, aquesta xifra augmente fins al 75 %, amb la pressió mediambiental consegüent que això suposa. Les ciutats consumeixen tres quartes parts de l'energia i dels materials extrets, i generen una gran quantitat d'emissions i residus que no tornen a formar part del circuit productiu. Encara que, d'una banda, les àrees urbanitzades amb una densitat edificatòria alta contribueixen a accentuar els impactes mediambientals, la concentració de tantes persones compartint un mateix territori fa que els nuclis urbans presenten un potencial alt per a aconseguir el canvi de paradigma que l'economia circular proposa. Les ciutats són el centre de l'economia global, de la innovació i de la productivitat,



per la qual cosa qualsevol acció desenvolupada a aquesta escala disposa de l'efecte catalitzador propi de l'entorn urbà.

L'objectiu principal passa per reduir l'empremta ambiental urbana a partir de la definició d'un model nou de producció i gestió que optimitze els fluxos d'energia i materials que consumeixen les ciutats i els seus habitants. El metabolisme urbà ha de tendir a un model circular en el qual els cicles de matèria es tanquen i eviten els residus o els convertisquen en subproductes que funcionen com a recursos nous. Per a fer-ho, l'objectiu principal passa per reduir l'empremta ambiental urbana, és a dir, optimitzar el consum de recursos naturals i matèries primeres, i, sobretot, reduir els residus generats i facilitar-ne la reinserció en el procés productiu.

Per a pal·liar els efectes negatius, és convenient tindre en compte les condicions pròpies del lloc per a introduir criteris bioclimàtics i sostenibles en el disseny dels espais públics nous, de manera que s'aprofiten al màxim els recursos naturals. Una estratègia per a reduir l'efecte d'illa de calor en entorns urbans, per exemple, consisteix a potenciar la qualitat i la quantitat d'infraestructures verdes en la planificació de les ciutats, utilitzar certs materials o implementar mesures de millora que contribuïsqen a mitigar aquest efecte. Aquestes decisions, pròpies de la fase de planificació urbana, formen part de les competències de governs autonòmics i locals, i resulten un aspecte clau per a fomentar un model de ciutat sostenible. Per tant, és responsabilitat de les administracions públiques exercir una funció exemplaritzant i introduir criteris de disseny sostenible en els projectes urbans o incorporar aspectes socials, ètics i ambientals en la compra i la contractació pública per al disseny, la construcció i el manteniment de les infraestructures urbanes, així com promoure models de plecs i licitacions que prevegen i valoren els aspectes esmentats. En aquest sentit, fomentar el model de compra verda per a la contractació de subministraments o de serveis permet introduir en les obres públiques aspectes vinculats amb l'eficiència energètica, l'ús de productes reciclables o la gestió adequada dels residus, entre altres. Una manera de donar suport a les empreses que introdueixen aquests criteris en el seu model de negoci i reconèixer-les, a més de tindre prioritat en la contractació dels serveis que presten, consisteix a promocionar-les a través de plataformes o registres públics que valoren aquests aspectes.

**La implantació d'una economia circular en l'habitatge, en general, no es pot dur a terme sense el foment d'un model urbà nou que introduïska criteris bioclimàtics en el disseny urbà i en la producció i la gestió dels fluxos d'energia i materials.**

D'altra banda, fomentar la innovació, per mitjà de projectes d'investigació centrats en les ciutats, permet avançar en un enfocament de caràcter circular per a les ciutats del futur, provar solucions i models de gestió alternatius, i validar-los. Així mateix, tal com estableix l'Estratègia d'especialització intel·ligent per a la investigació i la innovació a la Comunitat Valenciana (RIS3-CV), "la construcció i altres empreses vinculades al desenvolupament de l'entorn urbà han d'incorporar progressivament el concepte de *smart cities* (ciutats intel·ligents i sostenibles), que combina aspectes mediambientals i energètics amb mobilitat i TIC".

En definitiva, és important tindre en compte aquests criteris en els desenvolupaments nous, però, sobretot, és necessari prioritzar la regeneració urbana davant dels processos de creació de zones urbanitzades noves, ja que això permetrà reduir-hi notablement els impactes mediambientals associats.

## F2 Impuls de models nous de consum i tinença que facen prevaldre l'ús sobre la propietat

---

En la fase d'ús dels recursos, és fonamental minimitzar-ne els consums i fomentar-hi un manteniment adequat per a allargar-ne la vida útil. És necessari promoure maneres de consumir noves basades en els productes durables i reutilitzables, el dret a l'ús davant del dret a la possessió i el consum col·laboratiu.

265

### F2.1 Foment del mercat de matèries primeres secundàries

L'objectiu principal d'aquest eix d'actuació és impulsar el mercat de les matèries primeres secundàries en el sector de la construcció per mitjà d'accions que fomenten l'ús dels recursos procedents de la reutilització i el reciclatge de residus. Actualment, la circulació i l'aplicació d'aquest tipus de materials es troben limitades per una sèrie de factors econòmics, normatius i, sobretot, per barreres de caràcter sociocultural.

Un dels obstacles principals que troben els productes reciclats per a introduir-se amb més força en el mercat és la percepció de la societat sobre la qualitat o les prestacions que tenen. Per aquest motiu, és necessari promoure iniciatives que provoquen un canvi en els patrons de consum, basat en l'augment de confiança en la qualitat d'aquests productes. Un mecanisme per a millorar la percepció passa per demostrar, per mitjà de dades objectives i fiables, la solvència d'aquestes solucions i valorar el component mediambiental afegit.

En aquest sentit, la manca de normativa específica que els regule o d'informació sobre les característiques tècniques d'aquests productes pot suposar una trava per a usar-los. Així doncs, l'existència de bases de dades imparcials que registren materials, productes i sistemes constructius reciclats, amb etiqueta ecològica o qualsevol altra característica que afavorisca un comportament sostenible, pot contribuir-ne a la implantació. D'altra banda, és necessari incidir en accions de formació específica sobre temes relacionats amb la utilització de materials de construcció reciclat, així com desenvolupar mòduls experimentals de reciclatge professional per a capacitar els treballadors del sector de la construcció en les noves demandes de l'economia circular i l'ocupació verda.

## Per a impulsar el mercat de les matèries primeres secundàries en el sector de la construcció, s'han d'establir bases de dades imparcials i mesures normatives i financeres.

D'altra banda, encara continua tenint força la idea que els productes reciclats són més cars que els materials tradicionals. Això, en part, és degut a una sèrie de deficiències sistèmiques del mercat, per les quals el cost del mal ambiental no s'internalitza en les taxes dels abocadors ni en el preu del material verge. A més, hi ha un desequilibri d'incentius en la cadena de valor dels residus, en què el cost de desmantellar, separar i transformar els residus es produeix principalment en la fase de demolició, mentre que els beneficis eventuais derivats de la utilització de materials reciclats s'acumulen en la fase de producció.<sup>121</sup>

### F2.2 Models nous de tinença, ús i manteniment dels edificis d'habitatge

En la fase d'ús dels habitatges, s'han d'establir mesures que reduïsquen el consum de recursos, tant els derivats directament del consum dels usuaris (aigua i energia, fonamentalment) com els derivats de la infrautilització dels habitatges o de la falta de manteniment d'aquests. Pel que fa a l'última, es pot corregir aquesta situació amb el foment de models de tinença que facen prevaldre l'ús sobre la propietat, com és el mercat de lloguer d'habitatges. Es tracta d'intercanvis econòmics que superen la linealitat de l'economia de la compra i afavoreixen la reutilització. En efecte, no es pot justificar el gran nombre d'habitatges deshabitats a la Comunitat Valenciana, atesa la deterioració ambiental i el desaprofitament de recursos que això suposa. Mobilitzar-los cap al lloguer social podria potenciar la inclusió i la cohesió socioresidencial, la sostenibilitat ambiental i econòmica del parc d'habitatges que ja hi ha, així com l'eficiència i l'eficàcia dels recursos emprats.

Finalment, una altra mesura encaminada al foment de models alternatius és la potenciació de la mobilitat entre habitatges com a alternativa a la flexibilitat en el disseny de l'habitatge: facilitar les transaccions perquè les persones, bé siguin usuàries o propietàries, puguin canviar fàcilment d'habitatge segons les seues necessitats.

D'altra banda, reduir el consum de recursos passa per minimitzar els consums durant l'ús de l'habitatge. És evident que el disseny de l'edifici determinarà els consums d'energia i aigua dels habitatges; no obstant això, els usuaris poden adoptar mesures i accions complementàries per a aconseguir un ús responsable dels recursos i, així, contribuir a minimitzar l'impacte ambiental.

121. COM/2014/0445 final. Comunicació de la Comissió al Parlament Europeu, al Consell, al Comitè Econòmic i Social Europeu i al Comitè de les Regions d'oportunitats per a un ús més eficient dels recursos en el sector de la construcció.

És necessari, per tant, donar informació als consumidors i conscienciar-los sobre les actuacions adequades per a reduir els consums en un habitatge per mitjà de campanyes divulgatives, plataformes web informatives, guies d'ús, etc. A més, les mesures adoptades repercutiran en un estalvi econòmic en les factures d'electricitat, gas i aigua dels consumidors.

Conscienciar els usuaris perquè, a l'hora de reformar o rehabilitar el seu habitatge, tinguen en compte aquests aspectes i milloren l'eficiència dels seus habitatges és clau per tal que el parc d'habitatges evolucione cap a una economia sostenible i d'un impacte ambiental baix. Aquesta mesura, complementada amb el foment de la inspecció i el manteniment dels edificis, pot permetre allargar la vida útil que tenen, ja que millora l'estat de conservació dels edificis i n'impulsa la rehabilitació, en cas que siga necessària. En l'eix estratègic D, "Impulsar un model social de la rehabilitació", es defineixen amb més detall els instruments i les accions necessàries per a fomentar la inspecció i el manteniment dels habitatges.

### F2.3 Metabolisme circular de les ciutats

El grau de sostenibilitat de les ciutats depèn de l'eficiència en la utilització dels seus recursos per a satisfer les demandes de la societat i mantindre, en tot moment, un nivell de qualitat de vida acceptable de tots els habitants. Aquest plantejament implica la necessitat de tancar els cicles de vida dels productes, els serveis i els recursos naturals per a trobar l'equilibri. Els ecosistemes urbans són sistemes oberts que depenen de les zones circumdants per al proveïment de recursos i per a l'abocament dels residus generats, amb l'impacte consegüent que això produeix en la naturalesa. El primer pas per a minimitzar l'impacte de les ciutats passa, per tant, per adoptar una estratègia integrada basada en l'optimització i la reducció del consum de recursos naturals, principalment les matèries primeres no renovables, l'aigua i l'energia, i minimitzar la producció de residus i la generació d'emissions atmosfèriques i altres contaminants.

Les ciutats són sistemes altament dependents de l'energia per a funcionar. La producció de l'energia que necessiten dependrà de la disponibilitat de recursos naturals, de vegades no renovables, i influirà en la generació de residus i emissions que no es tornen a integrar en cap cicle productiu.

**La tinença en lloguer, els usos col·laboratius i la reducció del consum associat a l'habitatge són les claus propiciades des de l'economia circular.**

## Promoure el metabolisme circular en l'ús i la gestió de les ciutats implica, principalment, fomentar el consum eficient dels recursos i la gestió cíclica dels residus.

Per tant, un dels objectius principals que s'ha d'aconseguir consisteix a minimitzar i racionalitzar el consum energètic de les ciutats amb el foment de l'ús d'energies renovables i l'estalvi energètic, tant en la producció com en la distribució i el consum d'aquestes.

Les pautes de mobilitat urbana són una de les amenaces més importants a les quals s'enfronten els models d'urbanisme sostenible. El desplaçament amb vehicles motoritzats, malgrat representar una part reduïda del còmput global, comporta una sèrie de problemes i costos ambientals, socials i econòmics. Algun dels efectes més evidents d'això són la contaminació atmosfèrica i acústica o el consum energètic a partir de combustibles fòssils. Però, també hi ha costos socials i econòmics derivats de la planificació i la gestió de les xarxes de transport a les ciutats, com és l'ocupació del terreny urbà per infraestructures per al trànsit privat o els problemes derivats de la congestió vehicular. Per tant, és necessari reduir la necessitat de desplaçaments i procurar que aquests es facen amb mitjans de transport més eficients, menys contaminants i de caràcter col·lectiu, per a optimitzar-ne la utilització. Potenciar els mitjans de transport no motoritzats facilitant recorreguts per a bicicletes i vianants accessibles, fomentar l'ús del transport públic per a reduir la densitat de trànsit o promoure la creació de corredors verds urbans són algunes de les mesures indispensables per a impulsar la mobilitat sostenible.<sup>122</sup> Amb la finalitat d'aconseguir un canvi efectiu en els patrons de mobilitat, cal implementar solucions accessibles, assequibles i intel·ligents que faciliten l'ús de les infraestructures urbanes, així com optimitzar els protocols de manteniment de les instal·lacions a partir de la recol·lecció i l'anàlisi de dades de les activitats i els desplaçaments a les ciutats en temps real.

L'aigua és un altre dels recursos naturals que s'ha de consumir de manera eficient a les ciutats. La gestió sostenible d'aquest recurs passa per definir estratègies que permeten conservar la màxima quantitat d'aigua dins del seu cicle integral, per mitjà de mesures innovadores per a l'ús, l'abocament, el tractament i la reutilització posteriors d'aquesta. Per tot això, la innovació en aquesta matèria, com poden ser l'ús de sistemes urbans de drenatge sostenible (SUDS), l'aprofitament d'aigües grises, les superfícies permeables, etc., és cada vegada més urgent.

Finalment, des del punt de vista social i cultural, hi ha dos aspectes que cal tindre en compte en el model global de ciutat per a garantir-ne el desenvolupament sostenible. D'una banda, s'han d'afavorir

122. Des de la Generalitat Valenciana, s'ha presentat recentment el programa estratègic UNEIX (juliol 2018), adreçat a la millora de la mobilitat, les infraestructures i el transport de la Comunitat Valenciana, que preveu inversions econòmiques importants per a avançar cap a un model sostenible en els vessants econòmic, social i mediambiental. Aquest document defineix l'escenari de futur i planteja les principals línies estratègiques d'actuació que s'han de seguir en aquesta matèria.

polítiques que fomenten la flexibilitat d'ús dels espais públics de les ciutats per a tendir cap a un model adaptable que en permeta un ús permanent i que n'evite l'abandonament i l'obsolescència. D'una altra, cal promoure el desenvolupament i la implementació d'estratègies sostenibles per a atenuar els impactes del turisme sobre el territori, relacionats amb l'ocupació de l'espai públic i els efectes en el trànsit derivats de l'increment en els desplaçaments.

De manera transversal, la investigació i la innovació en les tres àrees d'intervenció proposades per a la promoció del metabolisme circular de les ciutats, és a dir, la mobilitat, l'aigua i els canvis socioculturals, poden contribuir a millorar el coneixement de determinades estratègies de planificació, de manera que orienten els responsables polítics a adoptar decisions més integrades i sostenibles. En aquest sentit, resulta fonamental la participació a l'hora d'invertir en projectes d'I+D+i i en pilots reals per al desenvolupament d'eines de diagnòstic i estratègies d'intervenció que faciliten a l'Administració local i autonòmica localitzar zones prioritàries sobre les quals han de prioritzar les seues inversions, a partir de la recopilació de dades reals i d'objectius.

### F3 Gestió eficient dels recursos ja utilitzats

---

Finalment, en la fase de gestió dels recursos consumits, en oposició a l'economia lineal de fabricar/consumir/tirar, en una economia circular els productes s'han de reciclar, reutilitzar i transformar per a tornar a incorporar-los al circuit d'ús, de manera que es minimitza el consum de recursos i el creixement descontrolat.

La indústria de la construcció és una de les consumidores mundials més important de matèries primeres i genera moltíssims residus que només es reciclen en una xicoteta part. Disminuir aquestes quantitats impactaria molt positivament en la sostenibilitat. Per això, és important que els materials i els productes de construcció tinguin una vida circular, siguin reciclables, reutilitzables i que no generen residus. L'edifici i l'habitatge, entesos com a producte final del sector de la construcció, s'han de dissenyar, usar i reutilitzar de manera que es regeneren indefinidament i s'incorporen de nou al parc edificatori. Així doncs, és necessari que es puguin adaptar i rehabilitar per a atendre necessitats i maneres d'habitar noves.

#### F3.1 Establiment d'una estratègia integral per a la gestió de residus

Els residus de construcció i demolició representen aproximadament un terç de tots els residus generats a la Unió Europea. Conscient de la transcendència que tenen i que no sempre s'identifiquen i es recuperen els materials aprofitables, la Directiva 2008/98/CE, sobre residus, fixa com a objectiu per a 2020 reciclar el 70 % dels residus de construcció i demolició, de manera que se'n potencie el reciclatge i la reutilització i, amb això, la transició cap a una economia circular.

Per a aconseguir aquests objectius, és necessari disposar d'una estratègia integral de gestió que combine la prevenció, el reciclatge i la recuperació d'energia, que ha d'estar enfocada cap als fronts o les línies d'actuació següents: millorar el conjunt dels processos que intervenen en el conjunt de la gestió, garantir una recollida correcta, així com el transport i la classificació selectiva posterior dels residus, i garantir la traçabilitat, el rastreig i la transparència d'aquests.

Començant pel lloc en què es generen, és necessari disposar de procediments d'identificació, separació i classificació en obra, que garantisquen al màxim els aprofitaments dels residus i les



matèries primeres secundàries, de manera que minimitzen l'impacte mediambiental de residus perillosos i contaminants. El factor principal que condiona l'aprofitament és la separació selectiva de residus en obra. Separar i classificar els materials *in situ* proporciona una quantitat més gran de matèries primeres secundàries de més puresa i qualitat, redueix els costos de transport i evita intermediaris. Això adquireix una rellevància especial en les demolicions, ja que són les actuacions que, amb diferència, generen més quantitats de residus. Per tant, caldria definir un procediment específic per a gestionar eficientment els residus procedents dels enderrocaments.

En segon lloc, és necessari garantir una recollida correcta, així com el transport i la classificació selectiva posterior dels residus en les plantes de tractament que possibiliten la reutilització i el reciclatge, amb el processament d'aquests com a material de farciment o l'aprofitament com a combustible per a la generació d'energia. Com ja s'ha dit anteriorment, paral·lelament, és necessari fomentar la confiança en els productes del reciclatge mitjançant normes de producte, sistemes que en garanteixen la qualitat i amb l'ús de segells i/o distintius de qualitat o adequació tècnica. Per al tractament adequat dels residus, s'ha de disposar d'una distribució geogràfica adequada de centres de transformació, tractament i reciclatge de residus de construcció i demolició. Per a fer-ho, s'ha de planificar la implantació d'una xarxa d'instal·lacions concorde a les necessitats reals de cada zona, i s'ha de disposar d'una borsa de reserva d'espais destinats a aquest tipus d'instal·lacions i amb mecanismes àgils de concessió de permisos per a la implantació d'aquestes. Una xarxa local eficient propicia que el reciclatge siga una alternativa atractiva i rendible davant de la deposició en abocadors. Al mateix temps, s'ha de fomentar l'ús de plantes de reciclatge temporals i *in situ*, així com trituradores que possibiliten el tractament dels residus a peu d'obra.

Finalment, en totes les fases del procés, i, molt especialment, quan es tracta de residus perillosos, és imprescindible garantir la traçabilitat, el rastreig i la transparència dels residus, de manera que s'evitin impactes no desitjats en el medi ambient deguts a un control o una vigilància dels residus insuficient i/o ineficaç. Per tant, cal definir responsabilitats i establir processos de documentació i traçabilitat en totes les etapes, preferiblement mitjançant registres electrònics, que eviten la dispersió dels residus i l'abocament incontrolat d'aquests. Les diverses administracions i organismes han de disposar, de manera coordinada, de les eines informàtiques necessàries per a dur a terme un control i un seguiment documental ordenat del procés de gestió dels residus.

En aquest context, la Generalitat ha de ser exemplar en les actuacions que faça, dur a terme una gestió responsable i contribuir a avançar en la consecució dels objectius. Les licitacions públiques per a la redacció de projectes i l'execució d'obres han d'assumir i sistematitzar criteris que exigisquen i promoguen l'ús de matèries primeres secundàries procedents de la construcció, la reforma i la demolició d'edificis i infraestructures. Es requereix un marc normatiu que regule, mitjançant una ordenança municipal normalitzada per al conjunt dels municipis de la Comunitat, els aspectes relatius a la gestió dels residus pel que fa a la documentació, les fiances i els controls de seguiment exigits en l'expedició de llicències d'obra, rehabilitació i reforma.

Des de l'Administració s'ha d'afavorir la prevenció i l'anticipació. Ha de propiciar, per tant, condicions d'inversió favorables que milloren l'ús eficient dels recursos naturals. Els beneficis fiscals i les subvencions poden servir per a impulsar línies d'investigació noves per al desenvolupament de materials reciclats nous, productes de construcció més eficients i millores en el disseny i la planificació dels projectes, que contribuïsquen a disminuir el consum de recursos naturals i a crear tecnologies i activitats empresarials noves alineades amb l'economia circular. Addicionalment, la política destinada a restringir al màxim l'abocament de residus en abocadors ha d'anar acompanyada d'una estratègia fiscal que afavorisca el depòsit de residus en plantes de tractament i reciclatge, en oposició a l'entrega en abocadors, i que fomenti i incentive la transformació de residus en matèries primeres secundàries. Aquests ingressos poden servir de motor per a la promoció, el desenvolupament i la comercialització de productes i materials de construcció reciclats.

### F3.2 Regeneració contínua de l'habitatge

Els habitatges en l'economia circular han de possibilitar transformacions espacials i estratègies habitacionals noves sense generar-hi residus. Per això, en primer lloc, cal insistir en el foment de la rehabilitació d'edificis d'habitatges i la millora de l'estat de conservació d'aquests, amb la finalitat que es mantinguen en el mercat i no caiguen en desús. En concret, es tractaria de millorar les condicions d'habitabilitat i accessibilitat dels habitatges que ja hi ha, de manera que s'evite l'infrahabitatge i es facilite la incorporació d'aquests al mercat de lloguer.

Per això, és peremptori el foment de la cultura de la rehabilitació de l'habitatge en l'àmbit de la ciutadania. És necessari transmetre la importància de rehabilitar i mantindre els habitatges mostrant els avantatges i els beneficis que se'n poden obtenir: millorar la qualitat augmentant el confort d'aquests, evitar el malbaratament energètic, disposar d'un habitatge més accessible per a les persones majors i, a més, allargar la vida de l'habitatge. Això s'ha de fer en cooperació amb els agents implicats per a fomentar i facilitar el procés de rehabilitació, i s'ha d'apostar per un model col·laboratiu més descentralitzat que aposte per la complementarietat entre el sector públic, el sector privat i les organitzacions, els grups i els individus que conformen la societat civil.

En l'eix estratègic D, "Impulsar un model social de la rehabilitació", es defineixen les línies d'acció i les actuacions necessàries per a fomentar la rehabilitació i millorar les condicions de l'habitatge existent.

### F3.3 Ús intensiu del patrimoni construït

En l'àmbit urbà, d'acord amb el sentit ampliat d'habitatge que aquest llibre blanc defensa, s'han de fomentar instruments eficaços per a la definició i l'execució d'estratègies de regeneració urbana que faciliten intervencions de renovació i regeneració de barris, però que respecten les preexistències, més enllà de criteris patrimonialistes, i prioritzen la permanència dels habitants. Així, seguint la pauta marcada per l'ONU en 2016 i l'Agenda 2030 de Desenvolupament Sostenible, per a aconseguir que les ciutats i els assentaments humans siguin inclusivament, segurs, resilents i sostenibles, les àrees urbanes degradades amb un nivell de vulnerabilitat alt a la Comunitat Valenciana han de ser intervingudes per mitjà d'estratègies de regeneració urbana integrada i han de promoure espais públics de qualitat. Per això, és imprescindible definir un pla estratègic de regeneració urbana i redactar l'agenda urbana valenciana per a planificar i dissenyar futures intervencions en els municipis valencians. Aquest pla ha de contindre les accions previstes per a l'execució d'una estratègia de regeneració global, amb la finalitat de remodelar a mitjà termini, i també a llarg, les àrees més vulnerables de la Comunitat Valenciana.

Per a definir aquest pla, s'ha de disposar d'un diagnòstic previ, basat en una sèrie d'indicadors urbans, que avalue diversos aspectes morfològics, socials i econòmics per a identificar l'escenari real sobre el qual cal intervindre. El Visor d'Espais Urbans Sensibles (VEUS) constitueix, en aquest sentit, una eina bàsica per a establir prioritats i optimitzar la presa de decisions en matèria de regeneració urbana, ja que les dades estadístiques que maneja estan validades per les administracions locals que disposen d'informació directa del teixit urbà i edificat. Aquest visor cartogràfic està complementat amb la informació pràctica obtinguda dels resultats de diversos projectes d'I+D+i centrats en la caracterització i el diagnòstic del parc edificatori,<sup>123</sup> o la recopilació d'intervencions i experiències urbanes que ja s'han posat en marxa a la Comunitat Valenciana.

Les autoritats han de desenvolupar polítiques i establir prioritats a l'hora de definir la destinació dels fons regionals i europeus disponibles per a aquesta matèria. D'altra banda, és fonamental que els municipis disposen d'unes directrius de referència per al desenvolupament de les seues estratègies locals i que disposen d'ajuda per a impulsar futures àrees de rehabilitació i regeneració urbana i rural (ARRUR), així com d'orientació per a accedir al finançament FEDER en les intervencions urbanes que duguen a terme.

123. Vegeu, per exemple, els projectes competitius d'àmbit europeu coordinats des de l'Institut Valencià de l'Edificació, com ara ACCENT, ENERFUND, REPUBLIC-MED o URBANLABS. Més informació en: <http://www.five.es/proyectos-internacionales/>