

esmenes al projecte de llei, d'acord amb l'article 117 del Reglament de les Corts Valencianes.

En el cas d'acordar-se la substancialització de compareixences, el termini de presentació d'esmenes s'entendrà prorrogat fins l'endemà de la substancialització d'aquestes.

– Publicar aquest acord en el *Butlletí Oficial de les Corts Valencianes* i en la pàgina web de la institució.

Palau de les Corts Valencianes
València, 18 d'octubre 2022

El president
Enric Morera i Català

El secretari segon
Luis Arquillos Cruz

ayuntamientos puedan plantear enmiendas al proyecto de ley, de acuerdo con el artículo 117 del Reglamento de las Corts Valencianes.

En el caso de acordarse la celebración de comparecencias, el plazo de presentación de enmiendas se entenderá prorrogado hasta el día siguiente de la sustancialización de estas.

Publicar este acuerdo en el *Butlletí Oficial de les Corts Valencianes* y en la página web de la institución.

Palau de les Corts Valencianes
València, 18 de octubre 2022

El presidente
Enric Morera i Català

El secretario segundo
Luis Arquillos Cruz

B. PROPOSICIONS DE LLEI

Proposició de llei d'habitacions col·laboratives de la Comunitat Valenciana, presentada pel Grup Parlamentari Unides Podem (RE número 61.744). Tramitació pel procediment d'urgència

PRESIDÈNCIA DE LES CORTS VALENCIANES

La Mesa de les Corts Valencianes, en la reunió de 18 d'octubre de 2022, ha tingut coneixement de la Proposició de llei d'habitacions col·laboratives de la Comunitat Valenciana, presentada pel Grup Parlamentari Unides Podem (RE número 61.744), així com de la sol·licitud de tramitació pel procediment d'urgència que formula el grup parlamentari autor de la iniciativa.

Amb relació a aquesta proposició de llei, la Mesa ha acordat:

Primer. Admetre a tràmit la Proposició de llei d'habitacions col·laboratives de la Comunitat Valenciana, presentada pel Grup Parlamentari Unides Podem (RE número 61.744).

Segon. Tramitar, amb el coneixement de la Junta de Síndics, la iniciativa pel procediment d'urgència, a l'empared del que hi ha previst en l'article 93.1 del Reglament. Els terminis de tramitació, per tant, tenen una durada de la meitat dels establerts amb caràcter ordinari, segons el que es disposa en l'article 94 del Reglament.

D'acord amb el que es disposa en els articles 129.2 i 96.1 del Reglament, se n'ordena la publicació en el *Butlletí Oficial de les Corts Valencianes*, i la comunicació al Consell.

Palau de les Corts Valencianes
València, 18 d'octubre de 2022

El president
Enric Morera i Català

B. PROPOSICIONES DE LEY

Proposición de ley de viviendas colaborativas de la Comunitat Valenciana, presentada por el Grupo Parlamentario Unides Podem (RE número 61.744). Tramitación por el procedimiento de urgencia

PRESIDENCIA DE LAS CORTS VALENCIANAS

La Mesa de las Corts Valencianas, en la reunión de 18 de octubre de 2022, ha tenido conocimiento de la Proposición de ley de viviendas colaborativas de la Comunitat Valenciana, presentada por el Grupo Parlamentario Unides Podem (RE número 61.744), así como de la solicitud de tramitación por el procedimiento de urgencia que formula el grupo parlamentario autor de la iniciativa.

En relación con esta proposición de ley, la Mesa ha acordado:

Primer. Admitir a trámite la Proposición de ley de viviendas colaborativas de la Comunitat Valenciana, presentada por el Grupo Parlamentario Unides Podem (RE número 61.744).

Segundo. Tramitar, con el conocimiento de la Junta de Síndics, la iniciativa por el procedimiento de urgencia, al amparo de lo previsto en el artículo 93.1 del Reglamento. Los plazos de tramitación, por lo tanto, tendrán una duración de la mitad de los establecidos con carácter ordinario, según lo dispuesto en el artículo 94 del Reglamento.

De acuerdo con lo dispuesto en los artículos 129.2 y 96.1 del Reglamento, se ordena su publicación en el *Butlletí Oficial de les Corts Valencianes*, y su comunicación al Consell.

Palau de les Corts Valencianes
València, 18 de octubre de 2022

El presidente
Enric Morera i Català

A LA MESA DE LES CORTS VALENCIANES

Pilar Lima Gozámez, síndica del Grup Parlamentari Unides Podem, a l'empora dels articles 93, 128 i posteriors del Reglament de les Corts Valencianes, presenta la següent Proposició de llei d'habitacions col·laboratives de la Comunitat Valenciana i sol·licita que es tramite pel procediment d'urgència:

ÍNDEX

Exposició de motius

TÍTOL PRELIMINAR

Article 1. Objecte
Article 2. Àmbit d'aplicació
Article 3. Concepte d'habitacions col·laboratives
Article 4. Habitacions col·laboratives de protecció pública

TÍTOL I. REQUISITS BÀSICS DELS EDIFICIS D'HABITACIONS COL·LABORATIVES

Article 5. Requisits bàsics de l'edificació
Article 6. Exigències bàsiques de funcionalitat
Article 7. Exigències bàsiques de seguretat
Article 8. Exigències bàsiques d'habitabilitat
Article 9. Principis de les normes de disseny i qualitat

TÍTOL II. RÈGIM DE L'HABITACIÓ COL·LABORATIU

Capítol I. Règim general
Article 10. Règim estatutari dels titulars dels habitatges col·laboratives
Article 11. Drets de les persones usuàries
Article 12. Deures de les persones usuàries
Article 13. Drets de l'entitat titular dels habitatges col·laboratives
Article 14. Deures de l'entitat titular dels habitatges col·laboratives
Article 15. Normes especials aplicables a les cooperatives titulares d'habitacions col·laboratives
Capítol II. Règim dels titulars d'habitacions col·laboratives d'interès social
Article 16. Concepte d'habitacions col·laboratives d'interès social
Article 17. Normes especials per a les cooperatives titulares d'habitacions col·laboratives d'interès social

TÍTOL III. ACCIÓ PÚBLICA RESPECTE DELS HABITACIONS COL·LABORATIVES

Capítol I. Tanteig i retracte
Article 18. Dret de tanteig i retracte a favor de l'administració
Capítol II. Mesures de foment
Article 19. Mesures de foment dels habitatges col·laboratives d'interès social
Article 20. Compatibilitat de règims
Article 21. Col·laboració de l'entitat pública adscrita a la Conselleria d'Habitació en matèria de garanties de pagament
Capítol III. Règim sancionador
Article 22. Infraccions i sancions

Disposició derogatòria única

Disposició addicional primera. Règim competencial
Disposició addicional segona. Subvencions, préstecs i avals

A LA MESA DE LES CORTS VALENCIANES

Pilar Lima Gozámez, síndica del Grupo Parlamentario Unides Podem, al amparo de los artículos 93, 128 y posteriores del Reglamento de las Corts Valencianas, presenta la siguiente Proposición de ley de viviendas colaborativas de la Comunitat Valenciana y solicita su tramitación por el procedimiento de urgencia:

ÍNDICE

Exposición de motivos

TÍTULO PRELIMINAR

Artículo 1. Objeto
Artículo 2. Ámbito de aplicación
Artículo 3. Concepto de viviendas colaborativas
Artículo 4. Viviendas colaborativas de protección pública

TÍTULO I. REQUISITOS BÁSICOS DE LOS EDIFICIOS DE VIVIENDAS COLABORATIVAS

Artículo 5. Requisitos básicos de la edificación
Artículo 6. Exigencias básicas de funcionalidad
Artículo 7. Exigencias básicas de seguridad
Artículo 8. Exigencias básicas de habitabilidad
Artículo 9. Principios de las normas de diseño y calidad

TÍTULO II. RÉGIMEN DE LA VIVIENDA COLABORATIVA

Capítulo I. Régimen general
Artículo 10. Régimen estatutario de los titulares de las viviendas colaborativas
Artículo 11. Derechos de las personas usuarias
Artículo 12. Deberes de los usuarios y las usuarias
Artículo 13. Derechos de la entidad titular de las viviendas colaborativas
Artículo 14. Deberes de la entidad titular de las viviendas colaborativas
Artículo 15. Normas especiales aplicables a las cooperativas titulares de viviendas colaborativas
Capítulo II. Régimen de los titulares de viviendas colaborativas de interés social
Artículo 16. Concepto de viviendas colaborativas de interés social
Artículo 17. Normas especiales para las cooperativas titulares de viviendas colaborativas de interés social

TÍTULO III. ACCIÓN PÚBLICA RESPECTO DE LAS VIVIENDAS COLABORATIVAS

Capítulo I. Tanteo y retracto
Artículo 18. Derecho de tanteo y retracto a favor de la administración
Capítulo II. Medidas de fomento
Artículo 19. Medidas de fomento de las viviendas colaborativas de interés social
Artículo 20. Compatibilidad de regímenes
Artículo 21. Colaboración de la entidad pública adscrita a la Consellería de Vivienda en materia de garantías de pago
Capítulo III. Régimen sancionador
Artículo 22. Infracciones y sanciones

Disposición derogatoria única

Disposición adicional primera. Régimen competencial
Disposición adicional segunda. Subvenciones, préstamos y avales

DISPOSICIONS FINALS

Primera. Desenvolupament reglamentari
 Segona. Implantació d'habitatges col·laboratius en sòl rural.
 Tercera. Incentius de caràcter fiscal
 Quarta. Concepte de funció social en la declaració de cooperatives d'utilitat pública
 Quinta. Entrada en vigor

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

I

La primera gran crisi del segle XXI, la crisi global, financera i econòmica de 2008, ens va deixar un profund ensenyament: considerar l'habitatge com un objecte al servei de l'especulació i desvincular-lo de la condició de dret subjectiu va ser a més d'un error que va dificultar l'accés mateix a l'habitacle, per la pujada dels preus, un error econòmic, que va provocar desocupació, desinversió, desnonaments, desafecció cap a les institucions per corrupció política i que va causar un únic increment, el de la pobresa durant més d'una dècada.

En definitiva, com es va expressar el 2011 pels moviments ciutadans que van omplir les places, una crisi, amb un component financer i immobiliari que va provocar cases sense gent i gent sense cases.

Quan semblava que la situació econòmica començava a revertir, en el context d'un innegable canvi climàtic, la depressió aïllada en nivells altos (DANA) de 2019 apareix amb tota la força devastadora, nega el sud d'Alacant i s'emporta per davant habitatges que probablement mai s'haurien d'haver permès pel risc que comportava.

I l'any següent, la pandèmia covid-19. El confinament als habitatges dels qui en tenien, en residències de persones majors, en centres assistencials i desgraciadament l'augment del sentiment de soledat i aïllament de milers de persones que viuen i resideixen a la Comunitat Valenciana.

La guerra a Europa, l'augment dels preus de l'energia, la inflació i una previsible pujada dels préstecs hipotecaris dibuixen unes expectatives que per a poder afrontar-les requereixen la col·laboració no sols d'allò comú sinó també d'allò comunitari.

Soledad i aïllament social com uns dels grans mals del segle XXI, i tot això en el marc contradictori de l'augment de densitat a les ciutats, de les comunicacions electròniques, de la perenne companyia dels dispositius mòbils. Tanmateix, en aquest context emergeix l'insustituïble suport d'un ésser humà a un altre ésser humà, com el suport vital per a la salut mental i general, quan no per a la pròpia supervivència, en definitiva, la interacció personal com un valor insustituïble de la nostra civilització i la seu favorable evolució.

Podem concloure que el moment històric requereix el foment d'actuacions concordes amb aquest canvi de paradigma, i una conseqüència seria la presentació d'aquesta llei d'habitatges col·laboratius en règim de cessió d'ús de la Comunitat Valenciana. La primera a Espanya, que pretén ser l'inici d'un camí de reconeixement del dret públic autonòmic, pel qual ja han transitat experiències europees, també algunes d'espanyoles. Els objectius socials i constitucionals d'aquesta llei són els següents:

DISPOSICIONES FINALES

Primera. Desarrollo reglamentario
 Segunda. Implantación de viviendas colaborativas en suelo rural.
 Tercera. Incentivos de carácter fiscal
 Cuarta. Concepto de función social en la declaración de cooperativas de utilidad pública
 Quinta. Entrada en vigor

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

La primera gran crisis del siglo XXI, la crisis global, financiera y económica de 2008, nos dejó una profunda enseñanza: considerar la vivienda como un objeto al servicio de la especulación desvinculándola de su condición de derecho subjetivo fue además de un error que dificultó el acceso mismo a la vivienda, por la subida de sus precios, un error económico, que procuró desempleo, desinversión, desahucios, desafección hacia las instituciones por corrupción política y que causó un único incremento, el de la pobreza durante más de una década.

En definitiva, como se expresó en 2011 por los movimientos ciudadanos que llenaron las plazas, una crisis, con un componente financiero e inmobiliario que provocó casas sin gente y gente sin casas.

Cuando parecía que la situación económica empezaba a revertir, en el contexto de un innegable cambio climático, la depresión aislada en niveles altos (DANA) de 2019 aparece con toda su fuerza devastadora y anega el sur de Alicante llevándose por delante viviendas que probablemente nunca debieron permitirse por el riesgo que conllevaba.

Y al año siguiente, la pandemia covid-19. El confinamiento en las viviendas de quienes las tenían, en residencias de personas mayores, en centros asistenciales y desgraciadamente el aumento del sentimiento de soledad y aislamiento de miles de personas que viven y residen en la Comunitat Valenciana.

La guerra en Europa, el aumento de los precios de la energía, la inflación y una previsible subida de los préstamos hipotecarios dibujan unas expectativas que para poder afrontarlas requieren de la colaboración no solo de lo común sino también de lo comunitario.

Soledad y aislamiento social como unos de los grandes males del siglo XXI, y todo ello en el marco contradictorio del aumento de densidad en las ciudades, de las comunicaciones electrónicas, de la perenne compañía de los dispositivos móviles. Sin embargo, en este contexto emerge el insustituible apoyo de un ser humano a otro ser humano, como el soporte vital para la salud mental y general, cuando no para la propia supervivencia, en definitiva, la interacción personal como un valor insustituible de nuestra civilización y su favorable evolución.

Podemos concluir que el momento histórico requiere el fomento de actuaciones acordes con este cambio de paradigma, y una consecuencia sería la presentación de esta ley de viviendas colaborativas en régimen de cesión de uso de la Comunitat Valenciana. La primera en España, que pretende ser el inicio de un camino de reconocimiento del derecho público autonómico, por el que ya han transitado experiencias europeas, también algunas españolas. Los objetivos sociales y constitucionales de esta ley son los siguientes:

– Fer efectiu el dret a un habitatge assequible, digne i adequat mitjançant una mena d'habitacles, els col·laboratius, en què el factor especulatiu es bandege, en accedir als habitatges mitjançant el pagament d'una quota actualitzada, el preu cert de la qual no està sotmès a les lleis del mercat.

– Impulsar la reorientació del model productiu en matèria residencial, mitjançant la rehabilitació i/o construcció d'habitacles amb un alt nivell d'eficiència energètica, compliment normalitzat, assequibilitat en l'accés, descarbonització i integració de les energies renovables, cicle de vida i circularitat amb la finalitat d'assolir un bon nivell ambiental, de benestar i de salut.

– Promoure l'hàbitat col·laboratiu, de manera que els qui participen conjuminen l'ús privat d'un habitatge al mateix temps que comparteixen amb altres persones uns espais i uns usos comuns. La filiació d'aquestes comunitats cohabitaria en un conjunt residencial que disposaria dels necessaris serveis i els subministraments complementaris, la convivència des de la cooperació, basada en un esperit de solidaritat i tolerància; tenir cobertes les necessitats materials que es vagen presentant en la vida; establir un model d'organització democràtic, horitzontal, transparent i participatiu amb la cura de les persones en el centre de la seua activitat.

II

L'article 148.1.3 de la Constitució atribueix en exclusiva a les comunitats autònomes la competència en matèria d'habitacle. És a dir, allò que es referisca a les construccions amb un fi residencial ha d'estar regulat per la legislació de les comunitats autònomes. Ara bé, aquesta exclusivitat no exclou que l'Estat puga exercir les seues competències pròpies i que, en fer-ho així, no influïsquen en algun aspecte que afecte els habitatges.

Així mateix, i seguint els criteris constitucionals, s'estableixen mesures de foment per a habitatges col·laboratius, sempre que es complisquen determinats requisits, amb respecte a la possibilitat que també siguen objecte d'ajuda per part de l'Estat.

La inexistència d'una regulació autonòmica d'aquesta forma de construcció, que faça possible aquesta modalitat residencial, com també l'existeència de legislació estatal de foment d'aquesta, a través del Pla estatal per a l'accés a l'habitacle per als exercicis 2022-2025, Reial decret 42/2012, de 18 de gener, motiven la conveniència d'establir una regulació que faça possible l'exercici del dret constitucional a l'habitacle.

Atès que és l'objectiu d'aquesta llei fer efectiu el dret a un habitatge assequible, digne i adequat, mitjançant un model no especulatiu, la norma recull que aquest model només pot desenvolupar-se mitjançant aquelles formes jurídiques que no tenen com a finalitat principal el lucro. Per això, queda circumscribit a les societats cooperatives, la finalitat de les quals és la de satisfer les necessitats de les persones sòcies, i a les associacions, atès el seu caràcter legal d'entitats no lucratives, tant en la Llei 14/2008, de 18 de novembre, d'associacions de la Comunitat Valenciana, com la Llei orgànica 1/2002, de 22 de març, del dret d'associació.

– Hacer efectivo el derecho a una vivienda asequible, digna y adecuada mediante un tipo de viviendas, las colaborativas, en que el factor especulativo se destierre, al acceder a las viviendas mediante el pago de una cuota actualizada, cuyo precio cierto no está sometido a las leyes del mercado.

– Impulsar la reorientación del modelo productivo en materia residencial, mediante la rehabilitación y/o construcción de viviendas con un alto nivel de eficiencia energética, cumplimiento normalizado, asequibilidad en el acceso, descarbonización e integración de las energías renovables, ciclo de vida y circularidad con el fin de lograr un buen nivel ambiental, de bienestar y de salud.

– Promover el hábitat colaborativo, de manera que quienes participen conjuguén el uso privado de una vivienda al mismo tiempo que comparten con otras personas unos espacios y usos comunes. La membresía de estas comunidades cohabitaría en un conjunto residencial que contaría con los necesarios servicios y suministros complementarios, la convivencia desde la cooperación, basada en un espíritu de solidaridad y tolerancia; tener cubiertas las necesidades materiales que se vayan presentando en la vida; establecer un modelo de organización democrático, horizontal, transparente y participativo con el cuidado de las personas en el centro de su actividad.

II

El artículo 148.1.3 de la Constitución atribuye en exclusiva a las comunidades autónomas la competencia en materia de vivienda. Es decir, aquello que venga referido a las construcciones con un fin residencial ha de estar regulado por la legislación de las comunidades autónomas. Ahora bien, esta exclusividad no excluye que el Estado pueda ejercer sus competencias propias y que, al hacerlo así, no influyan en algún aspecto que afecte a las viviendas.

Asimismo, y siguiendo los criterios constitucionales, se establecerán medidas de fomento para viviendas colaborativas, siempre que se cumplan determinados requisitos, con respecto a la posibilidad de que también sean objeto de ayuda por parte del Estado.

La inexistencia de una regulación autonómica de esta forma de construcción, que haga posible esta modalidad habitacional, así como la existencia de legislación estatal de fomento de la misma, a través del Plan estatal para el acceso a la vivienda para los ejercicios 2022-2025, Real decreto 42/2012, de 18 de enero, motivan la conveniencia de establecer una regulación que haga posible el ejercicio del derecho constitucional a la vivienda.

Siendo el objetivo de esta ley hacer efectivo el derecho a una vivienda asequible, digna y adecuada, mediante un modelo no especulativo, la norma recoge que tal modelo solo podrá desarrollarse mediante aquellas formas jurídicas que no tienen como finalidad principal el lucro. Por ello, queda circunscrito a las sociedades cooperativas, cuya finalidad es la de satisfacer las necesidades de las personas socias, y a las asociaciones, dado su carácter legal de entidades no lucrativas, tanto en la Ley 14/2008, de 18 de noviembre, de asociaciones de la Comunitat Valenciana, como la Ley orgánica 1/2002, de 22 de marzo, del derecho de asociación.

III

En el títol preliminar, s'estableixen les disposicions generals i les definicions d'habitatge col·laboratiu. En el títol I, els requisits bàsics o mínims de qualitat i disseny. El règim jurídic pròpiament dit dels habitatges col·laboratius apareix en el títol II, i es distingeix un règim general d'un altre denominat d'interès social. El títol III es reserva per a incloure les mesures de foment o acció pública, tant pel que fa a nous supòsits de tanteig i retracte a favor de la Generalitat com les mesures de foment pròpiament dites.

La disposició addicional primera estableix el règim competencial al qual aquesta llei s'ajusta i compleix.

La disposició addicional segona dona el mandat a la Generalitat d'establir en el futur subvencions, préstecs i avals que fomenten el desenvolupament d'habitacions col·laboratives.

En la disposició final primera s'habilita el Consell per al desenvolupament reglamentari.

La disposició final segona modifica la legislació urbanística amb la finalitat de fer possible, d'una forma sostenible, la implantació d'aquestes actuacions en sòl rural, per a l'abast dels objectius previstos.

La disposició final tercera modifica la legislació en matèria fiscal, amb la finalitat que recull la aquesta modalitat d'accés a l'ús de l'habitació, que la legislació actual no preveu.

La disposició final quarta ompli una norma «en blanc», per a conceptuar la funció social en les cooperatives d'utilitat pública.

La disposició final cinquena estableix el preceptiu termini d'entrada en vigor de la norma.

IV

La llei pretén normalitzar i fomentar una manera residencial alternativa a la de l'habitació tradicional, per acostar-se més a l'objectiu de fer realitat el dret constitucional a un habitatge digno, adequat i assequible.

Per això aquesta llei naix amb diferents objectius de caràcter jurídic, entre altres:

- Disposar d'un marc en el qual es definisquen amb rang legislatiu i amb caràcter de mínim conceptes que s'utilitzen de manera usual i en algunes disposicions normatives, amb la finalitat de dotar de seguretat jurídica les actuacions que es promouen amb la finalitat residencial coneguda com a *cohousing*, *cohabitació* o *habitació col·laborativa*.

- Regular les condicions mínimes en les quals han de construir-se els edificis i els conjunts residencials en els quals els espais i els elements comuns i d'ús compartit tenen un major sentit i una major rellevància per a fer possible la convivència, la inclusió social des d'un enfocament desinstitucionalitzador, la sostenibilitat econòmica i ambiental, la independència personal, l'accés a les prestacions assistencials domiciliàries, el gaudi del temps lliure i la participació en la presa de decisions.

III

En el título preliminar, se establecen las disposiciones generales y las definiciones de vivienda colaborativa. En el título I, los requisitos básicos o mínimos de calidad y diseño. El régimen jurídico propiamente dicho de las viviendas colaborativas aparece en el título II, distinguiéndose un régimen general de otro denominado de interés social. El título III se reserva para incluir las medidas de fomento o acción pública, tanto en lo que se refiere a nuevos supuestos de tanteo y retracto a favor de la Generalitat como las medidas de fomento propiamente dichas.

La disposición adicional primera establece el régimen competencial al que la presente ley se ajusta y cumple.

La disposición adicional segunda mandata a la Generalitat a establecer en el futuro subvenciones, préstamos y avales que fomenten el desarrollo de viviendas colaborativas.

En la disposición final primera se habilita al Consell para el desarrollo reglamentario.

La disposición final segunda modifica la legislación urbanística con el fin de hacer posible, de una forma sostenible, la implantación de estas actuaciones en suelo rural, para el alcance de los objetivos previstos.

La disposición final tercera modifica la legislación en materia fiscal, con el fin de que recoja esta modalidad de acceso al uso de la vivienda, que la legislación actual no contempla.

La disposición final cuarta rellena una norma «en blanco», para conceptuar la función social en las cooperativas de utilidad pública.

La disposición final quinta establece el preceptivo plazo de entrada en vigor de la norma.

IV

La ley pretende normalizar y fomentar un modo habitacional alternativo al de la vivienda tradicional, acercándose más al objetivo de hacer realidad el derecho constitucional a una vivienda digna, adecuada y asequible.

Por ello esta ley nace con varios objetivos de carácter jurídico, entre otros:

- Disponer de un marco en el que se definan con rango legislativo y con carácter de mínimo conceptos que se utilizan de forma usual y en algunas disposiciones normativas, con el fin de dotar de seguridad jurídica a las actuaciones que se promuevan con la finalidad habitacional conocida como *cohousing*, *covivienda* o *vivienda colaborativa*.

- Regular las condiciones mínimas en las que deben construirse los edificios y conjuntos residenciales en los que los espacios y elementos comunes y de uso compartido tienen un mayor sentido y una mayor relevancia para hacer posible la convivencia, la inclusión social desde un enfoque desinstitucionalizador, la sostenibilidad económica y ambiental, la independencia personal, el acceso a las prestaciones asistenciales domiciliarias, el disfrute del tiempo libre y la participación en la toma de decisiones.

– Fomentar el model de cohabitatge de propietat o possessió compartida, amb possessió en règim de cessió d'ús, absència d'ànim de lucre, no especulativa, autogestionada, de participació més democràtica i que faciliti la independència personal en tots els àmbits.

– Facilitar l'habitatge col·laboratiu, evitant l'existència de barreres resultants de la falta de reconeixement del model, per a la qual cosa es considera necessari establir com a requisit, d'una banda, que la persona titular de l'edificació, ja siga en propietat o per qualsevol altre títol jurídic, haja d'adoptar la forma jurídica de cooperativa o associació, tenint en compte que són els principis que n'inspiren la constitució i el funcionament els que fan possible l'objectiu de la funció social d'aquesta classe d'habitatges. D'altra banda, establint un règim estatutari dels titulars dels habitatges col·laboratius, tant de qui ostenta aquesta titularitat sobre l'edifici com de les persones usuàries.

– Fomentar el modelo de covivienda de propiedad o posesión compartida, con posesión en régimen de cesión de uso, ausencia de ánimo de lucro, no especulativa, autogestionada, de participación más democrática y que facilite la independencia personal en todos los ámbitos.

– Facilitar la vivienda colaborativa, evitando la existencia de barreras resultantes de la falta de reconocimiento del modelo, para lo cual se considera necesario establecer como requisito, por un lado, que la persona titular de la edificación, ya sea en propiedad o por cualquier otro título jurídico, deba adoptar la forma jurídica de cooperativa o asociación, habida cuenta de que son los principios que inspiran su constitución y funcionamiento los que hacen posible el objetivo de la función social de esta clase de viviendas. Por otro lado, estableciendo un régimen estatutario de los titulares de las viviendas colaborativas, tanto de quien ostenta esta titularidad sobre el edificio como de las personas usuarias.

TÍTOL PRELIMINAR

Article 1

Objecte

1. Aquesta llei té per objecte regular l'habitatge col·laboratiu i establir-ne el concepte legal, els requisits i les característiques, com també el règim jurídic de les entitats titulars d'aquests.

2. També regula les condicions perquè els habitatges col·laboratius siguin qualificats d'interès social i l'establiment de les mesures de foment que els afecten.

3. Aquesta llei és aplicable tant a les promocions d'habitatges qualificats de protecció pública com als de promoció o renda lliure.

TÍTULO PRELIMINAR

Artículo 1

Objeto

1. La presente ley tiene por objeto regular la vivienda colaborativa, estableciendo su concepto legal, sus requisitos y características, así como el régimen jurídico de las entidades titulares de las mismas.

2. También regula las condiciones para que las viviendas colaborativas sean calificadas de interés social y el establecimiento de las medidas de fomento que las afectan.

3. La presente ley será de aplicación tanto a las promociones de viviendas calificadas de protección pública como a las de promoción o renta libre.

Article 2

Àmbit d'aplicació

Aquesta llei s'aplica a tot el territori de la Comunitat Valenciana, sempre que es tracte d'actuacions enquadrades en el seu objecte.

Artículo 2

Ámbito de aplicación

Esta ley se aplica a todo el territorio de la Comunitat Valenciana, siempre que se trate de actuaciones encuadradas en su objeto.

Article 3

Concepte d'habitatge col·laboratiu

Es consideren habitatges col·laboratius els edificis o els conjunts residencials la titularitat dels quals és única i la gestió dels quals és compartida adoptant la forma de cooperativa sense ànim de lucre o d'associació. A més, han d'incloure, almenys, els espais o les dependències següents:

1. Habitatges o dependències susceptibles d'aprofitament privat.

2. Elements comuns de l'edifici o el conjunt residencial, d'acord amb l'article 396 del Codi civil.

Artículo 3

Concepto de vivienda colaborativa

Se consideran viviendas colaborativas los edificios o conjuntos residenciales cuya titularidad es única y cuya gestión es compartida adoptando la forma de cooperativa sin ánimo de lucro o de asociación. Además deben incorporar, al menos, los siguientes espacios o dependencias:

1. Viviendas o dependencias susceptibles de aprovechamiento privado.

2. Elementos comunes del edificio o conjunto residencial, de acuerdo con el artículo 396 del Código civil.

3. Espais o dependències per a ús comú, almenys en un 20% de la superfície total, previstos per a desenvolupar algunes de les funcions inherents a l'ús residencial i/o la prestació de serveis comunitaris i socials.

Article 4

Habitatges col·laboratius de protecció pública

Es consideren habitatges col·laboratius de protecció pública aquells que així es qualifiquen d'acord amb el que hi ha previst en la legislació en matèria de protecció pública d'habitatge.

TÍTOL I

REQUISITS BÀSICS DELS EDIFICIS O ELS CONJUNTS RESIDENCIALS

Article 5

Requisits bàsics de l'edificació

1. Els edificis o els conjunts residencials d'habitació col·laboratiu han de projectar-se, construir-se, mantenir-se i conservar-se de tal manera que possibilite el ple desenvolupament de vida de les persones que els cohabitent. Es caracteritzen per disposar de tres zones diferenciades d'ús:

a) La part privada, que la constitueixen les unitats privades, amb, almenys, espais per al desenvolupament de les funcions de dormitori, bany i sala, que són d'ús exclusiu del nucli de convivència.

b) La part d'espais comunitaris ha de disposar de les estances on es desenvolupen les necessitats bàsiques dels nuclis de convivència associats. Com a mínim han de disposar de cuina, menjador, sala de reunions i en el supòsit dels habitatges col·laboratius per a majors de 65 anys, un espai per a atenció sanitària.

c) Els elements comuns de l'edifici o el conjunt residencial.

2. A aquest efecte, com a edificis l'ús principal dels quals és habitatge, han d'atendre les disposicions vigentes relatives als requisits bàsics de l'edificació previstes en la legislació d'ordenació de l'edificació, com també les exigències bàsiques corresponents.

Article 6

Exigències bàsiques de funcionalitat

1. Els edificis o les edificacions dels conjunts residencials destinats a habitatge col·laboratiu, inclosos els espais compartits, han de ser aptes i conformes a l'ús per al qual estan previstos.

A aquest efecte, la disposició i la dimensió dels espais han d'ajustar-se als usos que s'hi desenvolupen d'acord amb els criteris que hi ha disposats en la normativa de disseny i qualitat.

Pel que fa als habitatges els espais han de tenir una funció privada, i als espais comuns i comunitaris han de tenir una

3. Espacios o dependencias para uso común, al menos en un 20% de la superficie total, previstos para desarrollar algunas de las funciones inherentes al uso residencial y/o la prestación de servicios comunitarios y sociales.

Artículo 4

Viviendas colaborativas de protección pública

Se considerarán viviendas colaborativas de protección pública aquellas que así se califiquen de acuerdo con lo previsto en la legislación en materia de protección pública de vivienda.

TÍTULO I

REQUISITOS BÁSICOS DE LOS EDIFICIOS O CONJUNTOS RESIDENCIALES

Artículo 5

Requisitos básicos de la edificación

1. Los edificios o conjuntos residenciales de vivienda colaborativa deberán proyectarse, construirse, mantenerse y conservarse de tal modo que posibilite el pleno desarrollo de vida de las personas que los cohabitán. Se caracterizan por disponer de tres zonas diferenciadas de uso:

a) La parte privada, que la constituyen las unidades privadas, con, al menos, espacios para el desarrollo de las funciones de dormitorio, baño y sala, que serán de uso exclusivo del núcleo de convivencia.

b) La parte de espacios comunitarios contará con las estancias donde se desarrollen las necesidades básicas de los núcleos de convivencia asociados. Como mínimo contarán con cocina, comedor, sala de reuniones y en el supuesto de las viviendas colaborativas para mayores de 65 años, un espacio para atención sanitaria.

c) Los elementos comunes del edificio o conjunto residencial.

2. A tal efecto, como edificios cuyo uso principal es vivienda, deberán atender a las disposiciones vigentes relativas a los requisitos básicos de la edificación previstas en la legislación de ordenación de la edificación, así como a las exigencias básicas correspondientes.

Artículo 6

Exigencias básicas de funcionalidad

1. Los edificios o edificaciones de los conjuntos residenciales destinados a vivienda colaborativa, incluyendo sus espacios compartidos, deberán ser aptos y conformes al uso para el que están previstos.

A tal efecto, la disposición y dimensión de sus espacios deberán ajustarse a los usos que se desarrollen conforme a los criterios que dispone la normativa de diseño y calidad.

En lo que respecta a las viviendas los espacios tendrán una función privada, y en los espacios comunes y comunitarios

funció comuna i determinada per l'entitat propietària o posseïdora de l'edifici o el conjunt residencial per acord dels qui en siguen titulars.

2. Així mateix, s'ha de garantir l'accessibilitat a l'edifici i permetre a totes les persones la utilització no discriminadora, independent i segura dels espais. Per a això, han de concebre's, projectar-se i, si escau, rehabilitar-se seguint criteris d'accessibilitat universal, en els termes i condicions les previstos en el Decret 65/2019, de 26 d'abril, del Consell, de regulació de l'accessibilitat en l'edificació i als espais públics i el Codi tècnic d'edificació (CTE).

3. Els edificis i els conjunts residencials d'habitatge col·laboratiu han de disposar, a més, de la dotació suficient d'equipament, elements auxiliars i instal·lacions que permeten el desenvolupament dels usos i els subministrament necessaris, com també l'accés als serveis de subministrament energètic, de telecomunicació, audiovisuals i d'informació.

4. Els edificis han de preveure l'existència d'espais comuns per a poder atendre possibles necessitats assistencials en qualsevol moment, que han de ser suficients per a la promoció de l'autonomia i l'emancipació personals de qualsevol classe, amb els estàndards mínims establerts en l'articulat.

Article 7

Exigències bàsiques de seguretat

Els edificis d'habitatge col·laboratiu i els complexos residencials han de garantir la seguretat dels usuaris i les usuàries. Per a això, el disseny s'ha d'orientar a reduir a límits acceptables el risc de patir danys en l'ús normal dels espais.

Article 8

Exigències bàsiques d'habitabilitat

1. Amb la finalitat de garantir el benestar dels usuaris i les usuàries d'habitatge col·laboratiu, l'ambient interior dels edificis ha de tenir les condicions de salubritat, d'il·luminació, de ventilació i de confort tèrmic i acústic.

A més, han d'estar en concordança amb els principis rectors de la Llei 7/2021, de 20 de maig, de canvi climàtic i transició energètica, i complir les prescripcions següents en matèria d'estalvi energètic i de protecció del medi ambient:

- Han de ser habitatges amb un alt nivell d'eficiència energètica.
- Edificis d'energia quasi nulla (< 15 kWh/m²).
- Descarbonització (< 500 kg CO₂/m²), fins i tot carboni nul (CO₂ nul).
- Integració de les energies renovables (1,5 kWp/habitatge).
- Anàlisi de cicle de vida complet en totes les categories d'impacte (etapes A1, A2, A3, A4, A5, B3, B6, C1, C2, C3).
- Circularitat certificada Cradle to Cradle (C2C) o similar.

tendrán una función común y determinada por la entidad propietaria o poseedora del edificio o conjunto residencial por acuerdo de quienes sean titulares de la misma.

2. Asimismo, se deberá garantizar la accesibilidad en el edificio, permitiendo a todas las personas la utilización no discriminatoria, independiente y segura de sus espacios. Para ello, habrán de concebirse, proyectarse y, en su caso, rehabilitarse siguiendo criterios de accesibilidad universal, en los términos y condiciones previstos en el Decreto 65/2019, de 26 de abril, del Consell, de regulación de la accesibilidad en la edificación y en los espacios públicos y el Código técnico de edificación (CTE).

3. Los edificios y conjuntos residenciales de vivienda colaborativa deberán disponer, además, de la dotación suficiente de equipamiento, elementos auxiliares e instalaciones que permitan el desarrollo de los usos y suministro necesarios, así como el acceso a los servicios de suministro energético, de telecomunicación, audiovisuales y de información.

4. Los edificios deberán prever la existencia de espacios comunes para poder atender posibles necesidades asistenciales en cualquier momento, que deberán ser suficientes para la promoción de la autonomía y emancipación personales de cualquier clase, con los estándares mínimos contemplados en el articulado.

Artículo 7

Exigencias básicas de seguridad

Los edificios de vivienda colaborativa y complejos residenciales deberán garantizar la seguridad de sus usuarios y usuarias. Para ello, su diseño se orientará a reducir a límites aceptables el riesgo de sufrir daños en el uso normal de sus espacios.

Artículo 8

Exigencias básicas de habitabilidad

1. Con el fin de garantizar el bienestar de los usuarios y las usuarias de vivienda colaborativa, el ambiente interior de los edificios contará con las condiciones de salubridad, de iluminación, de ventilación y de confort térmico y acústico.

Además, estarán en concordancia con los principios rectores de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, y cumplirán con las siguientes prescripciones en materia de ahorro energético y de protección del medio ambiente:

- Se tratará de viviendas con un alto nivel de eficiencia energética.
- Edificios de energía casi nula (< 15 kWh/m²).
- Descarbonización (< 500 kg CO₂/m²), incluso carbono nulo (CO₂ nulo).
- Integración de las energías renovables (1,5 kWp/vivienda).
- Análisis de ciclo de vida completo en todas las categorías de impacto (etapas A1, A2, A3, A4, A5, B3, B6, C1, C2, C3).
- Circularidad certificada Cradle to Cradle (C2C) o similar.

2. Les dimensions mínimes dels espais comunitaris depenen del nombre total de persones que s'estime que puguen ocupar les unitats privades. En tot cas, com a mínim, cada-cun dels espais d'ús comunitari ha de tenir una superfície de 25 metres quadrats i s'hi ha de poder inscriure un quadrat de 3,50 metres de costat. Especialment, la sala destinada a reunions s'ha de poder compartimentar en la mesura en què les persones habitants acorden en funció de l'ús específic al qual es destinen.

Aquest requisit no és exigible a les bugaderies i els banys comunitaris.

4. Les unitats privades han de ser d'ús exclusiu dels membres del nucli de convivència i han de disposar d'un sistema de tancament que ho garantís.

Han de disposar, almenys, de sala d'usos múltiples, dormitori i bany, i han de complir, com a mínim, els requisits previstos en la legislació vigent per a garantir l'accés a un habitatge digne en el marc del model d'habitatge col·laboratiu, amb adaptació al nombre de persones que conformen la unitat familiar i sobre la base de criteris d'accessibilitat universal.

Article 9

Principis de les normes de disseny i qualitat

Les normes de disseny i qualitat que han de respectar els edificis de cohabitació que es regulen en aquesta llei es fonamenten en els principis generals següents:

- a) Principi de funció social de l'habitatge amb relació a l'adequació a les activitats de cura que s'hi desenvolupen, en funció de les dimensions i l'accessibilitat per a les característiques de la persona, la família o la unitat de convivència a la qual es destine.
- b) Principi de flexibilitat per a l'adequació a les diferents funcions i a les necessitats canviants de residència de les persones que utilitzen l'habitació.
- c) Principi de biohabitabilitat amb relació a la il·luminació, la ventilació, i el confort tèrmic.
- d) Principi de rehabilitació, a fi de fomentar la recuperació i la conservació del parc edificat residencial, com també la conversió d'edificis d'altres usos, per a donar una resposta sostenible a la necessitat residencial.
- e) Principi de sostenibilitat mediambiental d'acord amb l'eficiència energètica, la reducció d'emissions, la instal·lació d'energies renovables, l'economia circular i la minoració en la generació de residus, tenint en compte el cicle complet de vida útil de l'habitació.
- f) Principi de comunitat, respecte a la incorporació d'espais necessaris per al suport al funcionament de la comunitat d'usuaris i usuàries, per a facilitar-ne la reunió i la trobada.
- g) Principi de resiliència, quant a la capacitat per a donar resposta a les situacions d'emergència i a conseqüència del canvi climàtic.

2. Las dimensiones mínimas de los espacios comunitarios dependerán del número total de personas que se estime que puedan ocupar las unidades privadas. En todo caso, como mínimo, cada uno de los espacios de uso comunitario tendrá una superficie de 25 metros cuadrados y podrá inscribirse un cuadrado de 3,50 metros de lado. Especialmente, la sala destinada a reuniones podrá compartimentarse en la medida en que las personas moradoras acuerden en función del uso específico al que se destinen.

Este requisito no será exigible a las lavanderías y baños comunitarios.

4. Las unidades privadas serán de uso exclusivo de los miembros del núcleo de convivencia, disponiendo de un sistema de cierre que lo garantice.

Contarán, al menos, con sala de usos múltiples, dormitorio y baño, y deberán cumplir, como mínimo, con los requisitos previstos en la legislación vigente para garantizar el acceso a una vivienda digna en el marco del modelo de vivienda colaborativa, con adaptación al número de personas que conformen la unidad familiar y en base a criterios de accesibilidad universal.

Artículo 9

Principios de las normas de diseño y calidad

Las normas de diseño y calidad que deben respetar los edificios de convivienda que se regulan en esta ley se fundamentan en los siguientes principios generales:

- a) Principio de función social de la vivienda en relación con la adecuación a las actividades de cuidado que se desarrollan en ella, en razón a su tamaño y accesibilidad para las características de la persona, familia o unidad de convivencia a la que se destine.
- b) Principio de flexibilidad para su adecuación a las diversas funciones y a las necesidades cambiantes de residencia de las personas que utilizan la vivienda.
- c) Principio de biohabitabilidad en relación con la iluminación, la ventilación, y el confort térmico.
- d) Principio de rehabilitación, con el objeto de fomentar la recuperación y conservación del parque edificado residencial, así como la conversión de edificios de otros usos, para dar una respuesta sostenible a la necesidad habitacional.
- e) Principio de sostenibilidad medioambiental en razón a la eficiencia energética, reducción de emisiones, instalación de energías renovables, economía circular y minoración en la generación de residuos, teniendo en cuenta el ciclo completo de vida útil de la vivienda.
- f) Principio de comunidad, respecto a la incorporación de espacios necesarios para el apoyo al funcionamiento de la comunidad de usuarios y usuarias, para facilitar su reunión y encuentro.
- g) Principio de resiliencia, en cuanto a la capacidad para dar respuesta a las situaciones de emergencia y como consecuencia del cambio climático.

- h) Principi de qualitat, amb la finalitat de garantir-ne l'ús i el manteniment adequats, i amb això la durabilitat.
- i) Principi d'innovació, a fi d'incorporar els avanços científico-tecnològics i la implantació de la digitalització.
- j) Principi de relació amb l'entorn, quant al vincle dels edificis residencials amb la ciutat i dels habitatges amb l'ambient exterior.
- k) Accessibilitat universal i disseny per a totes les persones.

TÍTOL II RÈGIM DE L'HABITATGE COL·LABORATIU

CAPÍTOL I RÈGIM GENERAL

Article 10

Règim estatutari de la titularitat d'habitatges col·laboratius

Les cooperatives i les associacions titulars d'habitacions col·laboratius han de preveure en els estatuts, almenys, les normes següents:

1. Han de tenir per objecte social facilitar allotjament, espais comunitaris i, si escau, serveis complementaris a les persones sòcies, per a elles i per a les persones que hi conviuen, sense perjudici que puguen prestar-se també aquests serveis i la cessió dels espais comunitaris a tercers.
2. L'entitat titular de l'edifici ha d'ostentar el ple domini o tots els drets possessoris sobre aquest, si bé s'ha d'adjudicar el dret d'ús privatiu de cada habitatge i el comunitari dels elements comuns, necessàriament i per temps indefinit, en les condicions desenvolupades en els estatuts o les normes internes, a cadascuna de les persones que formen part de la filiació d'aquesta entitat.

De la mateixa manera, s'ha d'adjudicar l'ús per temps limitat quan l'entitat propietària tinga adjudicat el domini o la possessió per un període de durada determinat i temporal.

3. Pot dur a terme les activitats següents:

- a) La construcció, la reparació o la rehabilitació d'habitacions, dels edificis destinats a habitatge, o dels locals, els elements o els serveis accessoris o complementaris dels habitatges o edificacions destinades a habitatge, com també procurar tot tipus de millors o noves instal·lacions o serveis, comuns o no, en aquests elements.
- b) Adquirir, parcel·lar i urbanitzar terrenys i, en general, desenvolupar les activitats i els treballs que siguin necessaris per al compliment del seu objecte social.
- c) Prestar tot tipus de serveis i el subministrament de béns relacionats amb l'habitació i amb la millora de les condicions de vida de les persones sòcies i associades, com també de les persones que hi conviuen, com ara el manteniment dels serveis comuns, subministrament d'energia, inclosa la generació, de calefacció, comunicacions, evacuació de residus, neteja, atenció domiciliària, menjador, oci, cultura,

- h) Principio de calidad, con el fin de garantizar su adecuado uso y mantenimiento, y con ello su durabilidad.
- i) Principio de innovación, con el objeto de incorporar los avances científico-tecnológicos y la implantación de la digitalización.
- j) Principio de relación con el entorno, en cuanto al vínculo de los edificios residenciales con la ciudad y de las viviendas con el ambiente exterior.
- k) Accesibilidad universal y diseño para todas las personas.

TÍTULO II RÉGIMEN DE LA VIVIENDA COLABORATIVA

CAPÍTULO I Régimen general

Artículo 10

Régimen estatutario de la titularidad de viviendas colaborativas

Las cooperativas y las asociaciones titulares de viviendas colaborativas deberán prever en sus estatutos, al menos, las siguientes normas:

1. Deben tener por objeto social facilitar alojamiento, espacios comunitarios y, en su caso, servicios complementarios a las personas socias, para sí y para las personas que con ellas convivan, sin perjuicio de que puedan prestarse también dichos servicios y la cesión de los espacios comunitarios a terceros.
2. La entidad titular del edificio ostentará el pleno dominio o todos los derechos posesorios sobre el mismo, si bien adjudicará el derecho de uso privativo de cada vivienda y el comunitario de los elementos comunes, necesariamente y por tiempo indefinido, en las condiciones desarrolladas en sus estatutos o normas internas, a cada una de las personas que formen parte de la membresía de dicha entidad.

Del mismo modo, se adjudicará el uso por tiempo limitado cuando la entidad propietaria tenga adjudicado el dominio o la posesión por un periodo de duración determinado y temporal.

3. Podrá llevar a cabo las siguientes actividades:

- a) La construcción, reparación o rehabilitación de viviendas, de los edificios destinados a vivienda, o de los locales, elementos o servicios accesorios o complementarios de las viviendas o edificaciones destinadas a vivienda, así como procurar todo tipo de mejoras o nuevas instalaciones o servicios, comunes o no, en dichos elementos.
- b) Adquirir, parcelar y urbanizar terrenos y, en general, desarrollar cuantas actividades y trabajos sean necesarios para el cumplimiento de su objeto social.
- c) Prestar todo tipo de servicios y el suministro de bienes relacionados con la vivienda y con la mejora de las condiciones de vida de las personas socias y asociadas, así como de las personas que con ellas convivan, tales como el mantenimiento de los servicios comunes, suministro de energía, incluyendo la generación, de calefacción, comunicaciones, evacuación de residuos, limpieza, atención domiciliaria,

esport, serveis assistencials, mèdics, subministrament de béns de consum i, en general, el subministrament dels altres béns o serveis relacionats directament o indirectament amb les activitats anteriors, com també la promoció i el foment dels habitatges col·laboratius i la millora de l'entorn.

d) Amb caràcter general, s'entén que en el subministrament de béns i serveis a les persones sòcies no hi ha transmissions patrimonials, sinó que són els socis i les sòcies mateixos els qui, com a consumidors directes, els han adquirits conjuntament de tercera persona.

e) Poden ser persones sòcies o associades les persones físiques que pretenguen allotjament o locals per a elles i les persones que hi convisquen, com també els ens públics i les entitats sense ànim de lucre que requerisquen allotjament per a aquelles persones que, dependents d'elles, hagen de residir, per raó del seu treball o funció, a l'entorn d'una promoció cooperativa o que requerisquen locals per a desenvolupar les seues activitats.

f) El nombre mínim de persones sòcies o associades és cinc.

g) La persona interessada a adquirir la condició de persona sòcia de l'entitat ha de realitzar al capital social o al fons social equivalent una aportació obligatòria que no pot ser superior al 30% del cost d'adquisició, arrendament o promoció del conjunt residencial d'habitatges col·laboratius. Així mateix, la persona sòcia ha d'abonar les quotes periòdiques no retornables que fixen, en concepte de cessió d'ús, els òrgans de la cooperativa o l'associació a fi d'atendre les despeses derivades del finançament, l'amortització, el manteniment i la millora dels habitatges i les altres instal·lacions de la cooperativa o l'associació, com també les quotes periòdiques no retornables que es fixaren per a dotar altres fons i cobrir els altres serveis que poguera prestar la cooperativa o l'associació als seus socis.

h) Les persones sòcies o associades tenen dret que se'ls cedisca l'ús privatiu d'un dels habitatges col·laboratius o dependències d'ús privat, com també el dret a l'ús i el gaudi dels elements i els espais comuns i comunitaris, i a servir-se dels serveis que preste l'entitat titular, satisfent el preu, el canon i els costos que establequin els estatuts socials.

i) En cas de baixa de la persona sòcia o associada, els habitatges sempre han de quedar a la disposició de la cooperativa o l'associació amb la finalitat de posar-les a la disposició d'altres persones.

Els estatuts socials de l'entitat titular poden preveure que en cas de baixa de les persones sòcies o associades com a tals, el reemborsament de les quantitats aportades per a sufragar el cost de l'habitació, sense prendre en consideració les quantitats lliurades en concepte de quota o canon d'ús, i, si escau, les aportacions a capital social de la cooperativa o de l'associació, puguen ajornar-se fins que la sòcia o associada que cause baixa siga substituïda en els seus drets i obligacions per una altra sòcia o associada.

La persona titular del dret d'ús i gaudi d'un habitatge col·laboratiu no pot transmetre el seu dret.

comedor, ocio, cultura, deporte, servicios asistenciales, médicos, suministro de bienes de consumo y, en general, el suministro de los demás bienes o servicios relacionados directa o indirectamente con las actividades anteriores, así como la promoción y fomento de las viviendas colaborativas y la mejora del entorno.

d) A todos los efectos, se entenderá que en el suministro de bienes y servicios a las personas socias no hay transmisiones patrimoniales, sino que son los mismos socios y socias quienes, como consumidores directos, los han adquirido conjuntamente de terceras personas.

e) Podrán ser personas socias o asociadas las personas físicas que pretendan alojamiento o locales para sí y las personas que con ellas convivan, así como los entes públicos y las entidades sin ánimo de lucro que precisen alojamiento para aquellas personas que, dependientes de ellas, tengan que residir, por razón de su trabajo o función, en el entorno de una promoción cooperativa o que precisen locales para desarrollar sus actividades.

f) El número mínimo de personas socias o asociadas deberá ser de cinco.

g) La persona interesada en adquirir la condición de persona socia de la entidad habrá de realizar al capital social o fondo social equivalente una aportación obligatoria que no podrá ser superior al 30% del coste de adquisición, arrendamiento o promoción del conjunto residencial de viviendas colaborativas. Asimismo, la persona socia deberá abonar las cuotas periódicas no retornables que fijen, en concepto de cesión de uso, los órganos de la cooperativa o asociación con el objeto de atender los gastos derivados de la financiación, amortización, mantenimiento y mejora de las viviendas y demás instalaciones de la cooperativa o asociación, así como las cuotas periódicas no retornables que se fijaran para dotar otros fondos y cubrir los demás servicios que pudiera prestar la cooperativa o asociación a sus socios.

h) Las personas socias o asociadas tendrán derecho a que se les ceda el uso privativo de una de las viviendas colaborativas o dependencias de uso privado, así como el derecho al uso y disfrute de los elementos y espacios comunes y comunitarios, y a servirse de los servicios que preste la entidad titular, satisfaciendo el precio, canon y costes que establezcan los estatutos sociales.

i) En caso de baja de la persona socia o asociada, las viviendas siempre quedarán a disposición de la cooperativa o asociación con el fin de ponerlas a disposición de otras personas.

Los estatutos sociales de la entidad titular podrán prever que en caso de baja de las personas socias o asociadas como tales, el reembolso de las cantidades aportadas para sufragar el coste de la vivienda, sin tomar en consideración las cantidades entregadas en concepto de cuota o canon de uso, y, en su caso, las aportaciones a capital social de la cooperativa o de la asociación, puedan aplazarse hasta que la socia o asociada que cause baja sea sustituida en sus derechos y obligaciones por otra socia o asociada.

La persona titular del derecho de uso y disfrute de una vivienda colaborativa no podrá transmitir su derecho.

En cas que el soci cause baixa, la cooperativa o l'associació ha de recuperar l'ús de l'habitatge desocupat i n'ha de cedir l'ús a un altre aspirant a soci. En cas que hi haja diferents persones aspirants a ser sòcies, s'ha de respectar l'ordre d'antiguitat en què hagueren sol·licitat el seu ingrés, tenint preferència els afins del soci que haguera causat baixa, en concret, l'ascendent, el descendent, el cònjuge o la persona que haja conviscut amb el soci durant almenys tres anys, sempre que complisquen les condicions per a ser persona sòcia. Igualment, preval la resolució judicial que es pronuncie sobre l'ús de l'habitatge per un dels cònjuges. Mentre no se'n produïsca la transmissió efectiva, la persona sòcia manté vigents els seus drets i obligacions. En cas que la baixa de la persona sòcia es produïra per la seua defunció, tenen preferència en l'adquisició de la condició de soci i, per tant, el dret d'ús sobre l'habitatge, els seus hereus i hereves, sempre que hagen conviscut durant almenys tres anys a l'habitatge o la unitat de convivència. A més, és necessari que els hereus interessats complisquen les condicions per a ser persona sòcia i davant concorrència d'hereus interessats hi haja disponibilitat d'habitacions. En tot cas, el termini màxim fixat pels estatuts socials no pot excedir de cinc anys.

j) L'adquisició de la condició de soci o associat de l'entitat titular de la propietat o la possessió de l'edifici o el conjunt residencial destinat a habitatges col·laboratius es considera per a la persona sòcia o associada com a adquisició de l'habitatge habitual, quan es destine l'habitatge en cessió d'ús a aquest fi.

k) La cooperativa o l'associació amb habitatges col·laboratius només pot arrendar a tercers no socis els locals comercials i les instal·lacions i les edificacions complementàries disponibles. En tot cas, l'assemblea general ha d'acordar el destí de l'import obtingut per la seua alienació o arrendament, que en cap cas no pot ser el repartiment entre els socis. Excepcionalment, en el cas que una vegada finalitzada la primera tanda de cessió dels habitatges a les persones sòcies en quedara algun sense cedir i no hi haguera aspirant a soci interessat en aquest, es permet que usen aquests habitatges persones sòcies de durada determinada. La durada d'aquesta condició de soci no pot ser superior a tres anys i el nombre total d'habitacions ocupats, per aquests socis de durada determinada, no pot representar més del 20% del conjunt d'habitacions cedits a persones sòcies de cada promoció o fase.

Article 11

Drets de les persones usuàries

Les persones usuàries tenen dret a:

1. Ser cotitular de l'entitat propietària o posseïdora del conjunt residencial.
2. Gaudir d'un habitatge digne, adequat i assequible, dissenyat i construït perquè l'usen totes les persones i lliure d'immissions contaminants sota estàndards d'accessibilitat universal, de manera indefinida o temporal pel temps que dure el dret de possessió en favor de l'entitat.
3. Accedir a l'ús i el gaudi dels elements comuns i comunitaris del conjunt residencial, en la forma, la manera i la proporció que s'establisquen en els estatuts o les normes

En caso de que el socio cause baja, la cooperativa o asociación recuperará el uso de la vivienda desocupada y cederá su uso a otro aspirante a socio. En caso de que haya varias personas aspirantes a ser socias, se respetará el orden de antigüedad en que hubieran solicitado su ingreso, teniendo preferencia los allegados del socio que hubiera causado baja, en concreto, el ascendiente, descendiente, cónyuge o persona que haya convivido con el socio durante al menos tres años, siempre que cumplan las condiciones para ser persona socia. Igualmente, prevalecerá la resolución judicial que se pronuncie sobre el uso de la vivienda por uno de los cónyuges. Entre tanto no se produzca la efectiva transmisión, la persona socia mantendrá vigentes sus derechos y obligaciones. En caso de que la baja de la persona socia se produjera por su fallecimiento, tendrán preferencia en la adquisición de la condición de socio y, por tanto, el derecho de uso sobre la vivienda, sus herederos y herederas, siempre que hayan convivido durante al menos tres años en la vivienda o unidad de convivencia. Además, será necesario que los herederos interesados cumplan con las condiciones para ser persona socia y ante concurrencia de herederos interesados haya disponibilidad de viviendas. En todo caso, el plazo máximo fijado por los estatutos sociales no podrá exceder de cinco años.

j) La adquisición de la condición de socio o asociado de la entidad titular de la propiedad o posesión del edificio o conjunto residencial destinado a viviendas colaborativas será considerada para la persona socia o asociada como adquisición de la vivienda habitual, cuando se destine la vivienda en cesión de uso a dicho fin.

k) La cooperativa o asociación con viviendas colaborativas solo podrá arrendar a terceros no socios los locales comerciales y las instalaciones y edificaciones complementarias disponibles. En todo caso, la asamblea general acordará el destino del importe obtenido por su enajenación o arrendamiento, que en ningún caso será el reparto entre los socios. Excepcionalmente, en el caso de que una vez finalizada la primera tanda de cesión de las viviendas a las personas socias quedara alguna sin ceder y no hubiera aspirante a socio interesado en la misma, se permitirá que usen tales viviendas personas socias de duración determinada. La duración de esta condición de socio no podrá ser superior a tres años y el número total de viviendas ocupadas, por estos socios de duración determinada, no podrá suponer más del 20% del conjunto de viviendas cedidas a personas socias de cada promoción o fase.

Artículo 11

Derechos de las personas usuarias

Las personas usuarias tendrán derecho a:

1. Ser cotitular de la entidad propietaria o poseedora del conjunto residencial.
2. Disfrutar de una vivienda digna, adecuada y asequible, diseñada y construida para ser usada por todas las personas y libre de inmisiones contaminantes bajo estándares de accesibilidad universal, de forma indefinida o temporal por el tiempo que dure el derecho de posesión en favor de la entidad.
3. Acceder al uso y disfrute de los elementos comunes y comunitarios del conjunto residencial, en la forma, modo y proporción que se establezcan en los estatutos o normas

internes, de manera indefinida o temporal pel temps que dure el dret de possessió en favor de l'entitat.

4. Ser informat de l'estat de situació física i jurídica de l'habitatge i de la resta del conjunt residencial, per part de qui ostente les facultats de gestió i representació de la propietària.

5. Participar, en la forma en què es determine en seus estatuts i seguint els principis democràtics, des del moment de projectar-se l'actuació, en la planificació, el disseny, el manteniment i la gestió de la comunitat que posseïsca la propietat de l'edifici o el conjunt residencial.

6. Cedir, de manera temporal i justificada, el seu dret d'ús en la forma i amb els requisits previstos en els estatuts socials i en els reglaments de règim interior.

Article 12

Deures de les persones usuàries

Les persones usuàries estan obligades a:

1. Tenir cura de l'habitatge assignat i les instal·lacions, els elements comuns i tots els béns que facen possible la convivència compartida, com a posseïdores d'aquest.

2. Respectar i complir les normes aprovades per l'entitat propietària del conjunt residencial, com també respectar i cumplir els acords aprovats pels òrgans socials de l'entitat titular.

3. Respectar i fer un ús racional i adequat, d'acord en tot cas amb les seues característiques, la funció i la capacitat de servei, dels béns d'ús comú.

4. Fer les aportacions que l'entitat aprova per a construir o rehabilitar l'edifici o el conjunt residencial, o les despeses inicials de l'entitat. A més de les aportacions anteriorment esmentades, les persones sòcies o associades han d'efectuar el pagamento de les quotes o els cànons periòdics no retornables en concepte de cessió d'ús, sense perjudici del pagamento dels serveis i els subministraments que efectivament contracten amb la cooperativa o l'associació, com també la quota corresponent en concepte de contribució a les despeses comunes de sosteniment de l'edifici o el conjunt residencial.

5. Residir de manera habitual a l'habitatge, constituir l'habitatge habitual o tenir el seu domicili per si mateixes o juntament amb les persones que convisquen amb la persona usuària.

Article 13

Drets de l'entitat titular dels habitatges col·laboratius

L'entitat té dret a:

1. Ser respectada en el seu dret de propietat o possessori, si escau, del conjunt residencial íntegrament, sense perjudici de la cessió del dret d'ús a favor de les persones que formen part de l'entitat.

internas, de forma indefinida o temporal por el tiempo que dure el derecho de posesión en favor de la entidad.

4. Ser informado del estado de situación física y jurídica de la vivienda y del resto del conjunto residencial, por parte de quien ostente las facultades de gestión y representación de la propietaria.

5. Participar, en la forma en que se determine por sus estatutos y siguiendo los principios democráticos, desde el momento de proyectarse la actuación, en la planificación, diseño, mantenimiento y gestión de la comunidad que detente la propiedad del edificio o conjunto residencial.

6. Ceder, de forma temporal y justificada, su derecho de uso en la forma y con los requisitos previstos en los estatutos sociales y en los reglamentos de régimen interior.

Artículo 12

Deberes de las personas usuarias

Las personas usuarias estarán obligadas a:

1. Cuidar la vivienda asignada y sus instalaciones, los elementos comunes y todos los bienes que hagan posible la convivencia compartida, como poseedoras de esta.

2. Respetar y cumplir las normas aprobadas por la entidad propietaria del conjunto residencial, así como respetar y cumplir los acuerdos aprobados por los órganos sociales de la entidad titular.

3. Respetar y hacer un uso racional y adecuado, acorde en todo caso con sus características, función y capacidad de servicio, de los bienes de uso común.

4. Hacer las aportaciones que la entidad apruebe para construir o rehabilitar el edificio o conjunto residencial, o los gastos iniciales de la entidad. Además de las aportaciones anteriormente mencionadas, las personas socias o asociadas deberán efectuar el pago de las cuotas o cánones periódicos no retornables en concepto de cesión de uso, sin perjuicio del pago de los servicios y suministros que efectivamente contraten con la cooperativa o la asociación, así como la cuota correspondiente en concepto de contribución a los gastos comunes de sostenimiento del edificio o conjunto residencial.

5. Residir de forma habitual en la vivienda, constituir la vivienda habitual o tener su domicilio por sí mismas o junto a las personas que convivan con la persona usuaria.

Artículo 13

Derechos de la entidad titular de las viviendas colaborativas

La entidad tendrá derecho a:

1. Ser respetada en su derecho de propiedad o posesorio, en su caso, del conjunto residencial en su totalidad, sin perjuicio de la cesión del derecho de uso a favor de las personas que formen parte de la entidad.

2. Aprovar els seus propis estatuts o normes internes de funcionament i organització, de manera democràtica.
3. Adoptar acords que afecten el règim de propietat i possessió del conjunt i el règim de funcionament i organització social, com també a fer-los complir.
4. Obtenir les ajudes que l'administració pública estableix, tant per al suport a la promoció i la construcció dels edificis, com a les previstes per a proporcionar assistència a col·lectius en situació de risc residencial o que requerisquen accedir a prestacions assistencials al mateix edifici on se situe l'habitatge col·laboratiu on residísca la persona usuària que així ho necessite.
5. Pot així mateix acollir les seues promocions d'obra els beneficis que la legislació d'habitatges protegits estableix, amb subjecció a la seu normativa específica, o bé en règim de preu lliure i/o, en general, acolliments a qualsevol altre sistema de finançament públic.
6. Exigir el pagament, si escau, de les quantitats necessàries per a sufragar la construcció o la rehabilitació de l'edifici, el pagament de les quotes o els cànons periòdics no retornables en concepte de cessió d'ús, el pagament dels serveis i els subministraments que efectivament contracten amb la cooperativa o l'associació, com també la quota corresponent en concepte de contribució a les despeses comunes de sosteniment de l'edifici o el conjunt residencial.
7. Expulsar la persona usuària que incomplisca l'obligació de pagament del capital destinat al cost de construcció del conjunt residencial; cal fixar en els estatuts socials el nombre de quotes màximes impagades mínimes per a poder exercir aquesta facultat.

Article 14

Deures de l'entitat titular dels habitatges col·laboratius

1. Procurar a les persones sòcies o associades habitatges i locals, edificacions i instal·lacions complementàries, com també el subministrament, si escau, acordats per la seu filiació, sense ànim de lucre, de béns i serveis de manutenció, sanitaris, culturals, de formació, educatius i d'esbarjo que els permeten mantenir una adequada qualitat de vida i de desenvolupament personal a través, entre altres, del foment de la solidaritat personal i mútua ajuda. De la mateixa manera, han de millorar, conservar i administrar aquests immobles i els elements comuns, crear i prestar els serveis corresponents, com també la rehabilitació d'habitacions, locals i altres edificacions i instal·lacions destinades a ells.
2. Quan fora necessari, adquirir, parcel·lar i urbanitzar terrenys i, en general, desenvolupar les activitats i els treballs que siguen necessaris per al compliment del seu objecte social.
3. Promoure un ús social dels elements i els espais comuns i comunitaris i evitar-ne la cessió en lloguer a tercers i amb destinació a proporcionar serveis als usuaris i les usuàries.
4. Crear i autogestionar els serveis d'assistència i prestacions socials necessaris i acordats per a atendre les necessitats dels socis i les sòcies si escau.

2. Aprobar sus propios estatutos o normas internas de funcionamiento y organización, de forma democrática.
3. Adoptar acuerdos que afecten al régimen de propiedad y posesión del conjunto y al régimen de funcionamiento y organización social, así como a hacerlos cumplir.
4. Obtener las ayudas que la administración pública establezca, tanto para el apoyo a la promoción y construcción de los edificios, como a las previstas para proporcionar asistencia a colectivos en situación de riesgo habitacional o que precisen acceder a prestaciones asistenciales en el mismo edificio donde se ubique la vivienda colaborativa donde resida la persona usuaria que así lo necesite.
5. Podrá asimismo acoger sus promociones de obra a los beneficios que la legislación de viviendas de protección oficial establece, con sujeción a su normativa específica, o bien en régimen de precio libre y/o, en general, acogidas a cualquier otro sistema de financiación pública.
6. Exigir el pago, en su caso, de las cantidades necesarias para sufragar la construcción o rehabilitación del edificio, el pago de las cuotas o cánones periódicos no retornables en concepto de cesión de uso, el pago de los servicios y suministros que efectivamente contraten con la cooperativa o la asociación, así como la cuota correspondiente en concepto de contribución a los gastos comunes de sostenimiento del edificio o conjunto residencial.
7. Expulsar a la persona usuaria que incumpla la obligación de pago del capital destinado al coste de construcción del conjunto residencial, debiendo fijar en los estatutos sociales el número de cuotas máximas impagadas mínimas para poder ejercer esta facultad.

Artículo 14

Deberes de la entidad titular de las viviendas colaborativas

1. Procurar a las personas socias o asociadas viviendas y locales, edificaciones e instalaciones complementarias, así como el suministro, en su caso, acordados por su membresía, sin ánimo de lucro, de bienes y servicios de manutención, sanitarios, culturales, de formación, educativos y de recreo que les permitan mantener una adecuada calidad de vida y de desarrollo personal a través, entre otros, del fomento de la solidaridad personal y mutua ayuda. De igual forma, deberán mejorar, conservar y administrar dichos inmuebles y los elementos comunes, crear y prestar los servicios correspondientes, así como la rehabilitación de viviendas, locales y otras edificaciones e instalaciones destinadas a ellos.
2. Cuando fuera necesario, adquirir, parcelar y urbanizar terrenos y, en general, desarrollar cuantas actividades y trabajos sean necesarios para el cumplimiento de su objeto social.
3. Promover un uso social de los elementos y espacios comunes y comunitarios, evitando su cesión en alquiler a terceros y con destino a proporcionar servicios a los usuarios y las usuarias.
4. Crear y autogestionar los servicios de asistencia y prestaciones sociales precisos y acordados para atender las necesidades de los socios y las socias en su caso.

5. Incloure, en els estatuts o les normes internes, l'existència dels drets de tanteig i retracte previstos en aquesta llei en favor de la Generalitat.

6. Notificar a la conselleria competent en matèria d'habitatge, en els supòsits de cohabitació de protecció pública, l'existència de qualsevol trava o execució que poguera comportar la pèrdua del títol de propietat de l'edifici residencial, a l'efecte que aquesta administració puga exercir els drets de tanteig i retracte, o adoptar algun tipus de mesura de foment que impedisca la pèrdua dels drets possessoris dels adjudicataris del dret de cessió d'ús.

7. Establir un model transparent d'accés a la titularitat de la propietat de l'entitat i a la condició de membre de l'entitat.

8. Respectar els criteris inclusius i de diversitat.

9. Incloure mesures de gestió mediambiental de l'edifici.

10. Reservar un mínim del 10% de les unitats d'habitatge per a persones amb discapacitat.

Article 15

Normes especials aplicables a totes les cooperatives titulares d'habitacions col·laboratius

1. En el cas que la titularitat única de l'edificació o el conjunt residencial en què es troben els habitatges col·laboratius en règim de propietat o per qualsevol altre títol corresponga a una cooperativa, aquesta pot configurar-se com a cooperativa d'habitacions, com a cooperativa polivalent d'habitacions i de consum o com a cooperativa de consum quan la cooperativa no haja de realitzar obres de construcció o rehabilitació.

2. Els estatuts de la cooperativa han de contenir les normes especials següents:

a) S'ha de regular el règim d'ingrés i de baixa de les persones sòcies, com també el règim de transmissions de les seues aportacions al capital social. A aquest efecte, es pot condicionar la transmissió de les aportacions al capital social, i amb aquestes la transmissió de la condició de persona sòcia, a les persones que hi conviuen, amb l'antiguitat que s'establisca estatutàriament. Sense perjudici de l'anterior, en el cas de la transmissió per causa de mort, els hereus que no complisquen els requisits previstos estatutàriamente per a substituir el causant en la condició de persona sòcia tenen dret al reemborsament de les aportacions a capital social, en els termes previstos en aquesta llei i, supletòriament, s'hi aplica la legislació cooperativa. La transmissió de les aportacions a capital social, i amb aquestes, de la condició de persona sòcia, porta implícita la transmissió del dret d'ús regulat en aquesta llei.

b) La reserva obligatòria constituïda de conformitat amb la legislació cooperativa pot destinar-se a garantir la devolució dels préstecs en què haja incorregut la cooperativa per a la construcció o la rehabilitació de l'edifici en el qual estiguin instal·lats els habitatges col·laboratius, mitjançant qualsevol figura jurídica, inclosa la pignoració a favor de l'entitat prestadora.

5. Incluir, en sus estatutos o normas internas, la existencia de los derechos de tanteo y retracto previstos en la presente ley en favor de la Generalitat.

6. Notificar a la conselleria competente en materia de vivienda, en los supuestos de covivienda de protección pública, la existencia de cualquier traba o ejecución que pudiera suponer la pérdida del título de propiedad del edificio residencial, a los efectos de que dicha administración pueda ejercer los derechos de tanteo y retracto, o adoptar algún tipo de medida de fomento que impida la pérdida de los derechos posesorios de los adjudicatarios del derecho de cesión de uso.

7. Establecer un modelo transparente de acceso a la titularidad de la propiedad de la entidad y a la condición de miembro de la entidad.

8. Respetar los criterios inclusivos y de diversidad.

9. Incluir medidas de gestión medioambiental del edificio.

10. Reservar un mínimo del 10% de las unidades de vivienda para personas con discapacidad.

Artículo 15

Normas especiales aplicables a todas las cooperativas titulares de viviendas colaborativas

1. En el caso de que la titularidad única de la edificación o conjunto residencial en que se encuentran las viviendas colaborativas en régimen de propiedad o por cualquier otro título corresponda a una cooperativa, esta podrá configurarse como cooperativa de viviendas, como cooperativa polivalente de viviendas y de consumo o como cooperativa de consumo cuando la cooperativa no deba realizar obras de construcción o rehabilitación.

2. Los estatutos de la cooperativa deberán contener las siguientes normas especiales:

a) Se deberá regular el régimen de ingreso y de baja de las personas socias, así como el régimen de transmisiones de sus aportaciones al capital social. A estos efectos, se podrá condicionar la transmisión de las aportaciones al capital social, y con ellas la transmisión de la condición de persona socia, a las personas que con ella convivan, con la antigüedad que se establezca estatutariamente. Sin perjuicio de lo anterior, en el caso de la transmisión por causa de muerte, los herederos que no cumplan los requisitos previstos estatutariamente para substituir al causante en su condición de persona socia tendrán derecho al reembolso de las aportaciones a capital social, en los términos previstos en esta ley y, supletoriamente, se aplicará la legislación cooperativa. La transmisión de las aportaciones a capital social, y con ellas, de la condición de persona socia, llevará implícita la transmisión del derecho de uso regulado en esta ley.

b) La reserva obligatoria constituida de conformidad con la legislación cooperativa podrá destinarse a garantizar la devolución de los préstamos en que haya incurrido la cooperativa para la construcción o rehabilitación del edificio en el que se encuentren instaladas las viviendas colaborativas, mediante cualquier figura jurídica, incluida su pignoración a favor de la entidad prestamista.

c) Es pot preveure que, en el cas que el dret d'ús de l'habitatge col·laboratiu corresponga a més d'una persona sòcia, entre elles designen una sola persona perquè assistisca a les assemblees generals amb dret de veu i de vot. En aquests casos, els estatuts socials han d'atribuir un sol dret de vot a cada habitatge o dependència susceptible d'ús privatiu.

d) Es pot regular la figura del soci temporal per a estableix vincles socials de durada determinada, sempre que el conjunt d'aquests socis i sòcies no supere la cinquena part del total de les persones sòcies de caràcter indefinit, ni dels vots d'aquestes en l'assemblea general. Així mateix, poden ser sòcies d'aquestes cooperatives les administracions públiques amb competència en matèria d'habitació.

e) És requisit indispensable que en els estatuts socials conste que es tracta d'una cooperativa sense ànim de lucre a l'efecte de l'article 3 de la Llei 49/2002, de 23 de desembre, de règim fiscal de les entitats sense fins lucratius i dels incentius fiscals al mecenatge. Com a conseqüència, les aportacions a capital en cap cas no són remunerades, sense perjudici de la seua actualització de valor a l'índex de preus al consum.

3. Entre els fins als quals destinar el Fons de formació i promoció es troben, a més dels previstos en la legislació cooperativa, les activitats culturals, socials, lúdiques, assistencials, sanitàries, esportives i altres anàlogues en benefici de les persones usuàries de l'edifici, com també de l'entorn, i a la difusió i foment dels habitatges col·laboratius.

CAPÍTOL II

Règim de les titulars d'habitatges col·laboratius d'interès social

Article 16

Concepte d'habitatges col·laboratius d'interès social

1. A l'efecte d'aquesta llei tenen la consideració d'habitatges col·laboratius d'interès social els que, complint els requisits exigits pels articles anteriors, reunisquen, a més, les característiques següents:

a) No tenir ànim de lucre.

b) Mantenir el conjunt edificat sota una titularitat única de la cooperativa o l'associació a perpetuïtat, sense poder realitzar la divisió horitzontal de l'edifici. Tanmateix, poden assignar quotes de participació per als habitatges o les dependències susceptibles d'ús privatiu als efectes exclusius de determinar la participació de cadascun en el conjunt de les despeses comunes de l'edificació, o amb la finalitat d'individualitzar la responsabilitat enfront de tercers en cas que les persones sòcies o associades actuen com a avaladors o garants dels préstecs al promotor que haja sol·licitat la titular de l'edifici o el conjunt residencial.

c) En cas de transmissió de l'edifici o del conjunt residencial o de part d'aquest, s'ha de realitzar a altres entitats de similars característiques. Així mateix, en cas de dissolució de l'entitat, s'ha de destinar l'edifici, el conjunt residencial o el patrimoni romanent a una entitat no lucrativa de fins anàlegs o a una entitat pública.

c) Se podrá prever que, en el caso de que el derecho de uso de la vivienda colaborativa corresponda a más de una persona socia, entre ellas designen a una sola persona para que asista a las asambleas generales con derecho de voz y de voto. En estos casos, los estatutos sociales deberán atribuir un solo derecho de voto a cada vivienda o dependencia susceptible de uso privativo.

d) Se podrá regular la figura del socio temporal para establecer vínculos sociales de duración determinada, siempre que el conjunto de estos socios y socias no supere la quinta parte del total de las personas socias de carácter indefinido, ni de los votos de estas en la asamblea general. Asimismo, podrán ser socias de estas cooperativas las administraciones públicas con competencia en materia de vivienda.

e) Será requisito indispensable que en los estatutos sociales conste que se trata de una cooperativa sin ánimo de lucro a los efectos del artículo 3 de la Ley 49/2002, de 23 de diciembre, de régimen fiscal de las entidades sin fines lucrativos y de los incentivos fiscales al mecenazgo. Como consecuencia, las aportaciones a capital en ningún caso serán remuneradas, sin perjuicio de su actualización de valor al índice de precios al consumo.

3. Entre los fines a los que destinar el Fondo de formación y promoción se encontrarán, además de los previstos en la legislación cooperativa, las actividades culturales, sociales, lúdicas, asistenciales, sanitarias, deportivas y otras análogas en beneficio de las personas usuarias del edificio, así como del entorno, y a la difusión y fomento de las viviendas colaborativas.

CAPÍTULO II

Régimen de las titulares de viviendas colaborativas de interés social

Artículo 16

Concepto de viviendas colaborativas de interés social

1. A los efectos de esta ley tendrán la consideración de viviendas colaborativas de interés social las que, cumpliendo los requisitos exigidos por los artículos anteriores, reúnan, además, las siguientes características:

a) Carecer de ánimo de lucro.

b) Mantener el conjunto edificado bajo una titularidad única de la cooperativa o asociación a perpetuidad, sin poder realizar la división horizontal del edificio. No obstante, podrán asignar cuotas de participación para las viviendas o dependencias susceptibles de uso privativo a los exclusivos efectos de determinar la participación de cada una de ellas en el conjunto de los gastos comunes de la edificación, o con la finalidad de individualizar la responsabilidad frente a terceros en caso de que las personas socias o asociadas actúen como avalistas o garantes de los préstamos al promotor que haya solicitado la titular del edificio o conjunto residencial.

c) En caso de transmisión del edificio o del conjunto residencial o de parte del mismo, se deberá realizar a otras entidades de similares características. Asimismo, en caso de disolución de la entidad, se deberá destinar el edificio, conjunto residencial o patrimonio remanente a una entidad no lucrativa de fines análogos o a una entidad pública.

2. A l'efecte del que hi ha disposat en l'article 106.2 del Tractat de funcionament de la Unió Europea, es considera habitatge col·laboratiu prestador de serveis d'interès econòmic general el que complisca els requisits establits en l'apartat 1 anterior i en què concórrega qualsevol d'aquestes circumstàncies:

a) Aquells que destinen, almenys, el 30% dels habitatges col·laboratius a persones majors de 65 anys, persones amb discapacitat que requerisquen de suport per a l'exercici de la seu capacitat física, dones víctimes de violència de gènere i persones joves.

b) Han de regular, en els estatuts socials, l'obligació d'aprovar un pla d'activitats comunes que incloga la d'una assistència comuna a les necessitats del grup vulnerable entre els quals hi ha les persones majors de 60 anys, i especialment per a facilitar l'autogestió de persones amb discapacitat que requerisquen de suport per a l'exercici de la seu capacitat jurídica, amb la finalitat de promocionar la seu autonomia personal. El pla d'activitats comunes significatives ha d'incloure l'organització col·lectiva de tasques comunes encaminades a la prevenció, la col·laboració i l'acompanyament en l'atenció a les situacions de dependència i la promoció de l'autonomia personal.

c) Aquells que destinen un 20% dels espais comunitaris i un 10% dels habitatges a la prestació assistencial per part de la Generalitat a persones vulnerables com ara les persones amb diversitat funcional, joves menors de 35 anys extutelats, dones víctimes de violència masclista i/o per a atendre situacions d'emergència residencial.

Aquestes entitats han d'establir, en la mesura que siga possible, mecanismes d'ajuda mútua per als seus usuaris i usuàries en cas de necessitat. Els estatuts poden preveure la possibilitat de reservar el dret d'ús i, per això, causar alta en l'entitat, a persones en situació de vulnerabilitat, amb caràcter preferent, que tingueren pendent l'atribució d'aquesta condició per trobar-se en llista d'espera. Si cap persona usuària tinguerà dret a prestació assistencial per part de la Generalitat en el mateix domicili, se n'ha de sol·licitar la inscripció en el registre corresponent de la conselleria competent en matèria de serveis socials.

En el cas de les associacions s'ha d'observar el que hi ha establert en l'article 33.1.b de la Llei d'associacions de la Comunitat Valenciana.

Article 17

Normes especials per a les cooperatives titulars d'habitacions col·laboratius considerats d'interès social

Les cooperatives titulars d'habitacions col·laboratius considerats d'interès social han de complir els requisits següents:

a) La cooperativa ha de constituir-se com a entitat de caràcter no lucratiu a l'emparrat de l'article 114 del text refós de la Llei de cooperatives de la Comunitat Valenciana, i complir els requisits previstos en aquesta norma, i específicament ha de fer constar expressament en els seus estatuts el que hi ha previst en aquesta norma legal.

2. A los efectos de lo dispuesto en el artículo 106.2 del Tratado de funcionamiento de la Unión Europea, se considerará vivienda colaborativa prestadora de servicios de interés económico general la que cumpla los requisitos establecidos en el apartado 1 anterior y en que concurra cualquiera de estas circunstancias:

a) Aquellas que destinen, al menos, el 30% de las viviendas colaborativas a personas mayores de 65 años, personas con discapacidad que requieran de apoyo para el ejercicio de su capacidad física, mujeres víctimas de violencia de género y personas jóvenes.

b) Deberán regular, en los estatutos sociales, la obligación de aprobar un plan de actividades comunes que incluya la de una asistencia común a las necesidades del grupo vulnerable entre los que están las personas mayores de 60 años, y especialmente para facilitar la autogestión de personas con discapacidad que requieran de apoyo para el ejercicio de su capacidad jurídica, con el fin de promocionar su autonomía personal. El plan de actividades comunes significativas incluirá la organización colectiva de tareas comunes encaminadas a la prevención, colaboración y acompañamiento en la atención a las situaciones de dependencia y la promoción de la autonomía personal.

c) Aquellas que destinen un 20% de los espacios comunitarios y un 10% de las viviendas a la prestación asistencial por parte de la Generalitat a personas vulnerables tales como las personas con diversidad funcional, jóvenes menores de 35 años extutelados, mujeres víctimas de violencia machista y/o para atender situaciones de emergencia habitacional.

Estas entidades deberán establecer, en la medida de lo posible, mecanismos de ayuda mutua para sus usuarios y usuarias en caso de necesidad. Los estatutos podrán prever la posibilidad de reservar el derecho de uso y, por ello, causar alta en la entidad, a personas en situación de vulnerabilidad, con carácter preferente, que tuvieran pendiente la atribución de dicha condición por encontrarse en lista de espera. Si alguna persona usuaria tuviera derecho a prestación asistencial por parte de la Generalitat en el mismo domicilio, se solicitará su inscripción en el registro correspondiente de la conselleria competente en materia de servicios sociales.

En el caso de las asociaciones se deberá observar lo establecido en el artículo 33.1.b de la Ley de asociaciones de la Comunitat Valenciana.

Artículo 17

Normas especiales para las cooperativas titulares de viviendas colaborativas consideradas de interés social

Las cooperativas titulares de viviendas colaborativas consideradas de interés social deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) La cooperativa deberá constituirse como entidad de carácter no lucrativo al amparo del artículo 114 del texto refundido de la Ley de cooperativas de la Comunitat Valenciana, y cumplir los requisitos previstos en dicha norma, y específicamente deberá hacer constar expresamente en sus estatutos lo previsto en dicha norma legal.

b) La cooperativa no pot adjudicar privativament a les persones sòcies la propietat ni cap dret real limitat sobre els habitatges o les dependències susceptibles d'ús privat, com tampoc un dret de superfície sobre aquestes. Les persones sòcies i els qui hi convisquen gaudeixen del dret d'ús regulat en aquesta llei.

c) Els estatuts socials han de recollir expressament les prohibicions contingudes en l'article 17.1 d'aquesta llei relatives a la prohibició a les persones sòcies de transmetre el dret d'ús de manera autònoma i desvinculat de la condició de persona sòcia, sense perjudici del que hi ha previst en l'apartat següent d'aquest article i a efectuar la divisió horitzontal de l'edifici.

d) Han de preveure en els seus estatuts socials, l'obligació de constituir un fons de reserva de caràcter irrepartible per a poder cobrir impagaments de quotes o cànons que s'establisquen per a satisfacer almenys tres quotes del préstec personal o l'hipotecari que es puga constituir sobre l'immoble o sobre el dret de superfície i que es formalitze per a satisfacer el cost de construcció de l'edifici o el conjunt residencial. Aquest fons pot ser substituït pel seu fons de reserva obligatori. Així mateix, els estatuts socials han de preveure que aquest fons puga ser pignorat a favor de l'entitat bancària com a manera de garantir el préstec esmentat.

e) Els estatuts socials han de regular un fons social d'ajuda mútua, que s'ha de dotar en funció dels resultats anuals, en la quantia que es determine en els estatuts socials, amb la finalitat de cobrir els possibles impagaments de quotes o cànons en els quals poguera incórrer alguna persona sòcia, el qual s'ha de destinatar a satisfacer el destí que tenia la quota impagada.

f) Les aportacions a capital social obligatori no són remunerades, sense perjudici de la seua actualització, d'acord amb la legislació cooperativa. El mateix criteri s'aplica en cas de reemborsament de les aportacions inicials per a l'adquisició del dret a la titularitat del conjunt residencial.

g) Els estatuts socials han d'admetre la possibilitat que la Generalitat Valenciana puga ser sòcia de la cooperativa o associada de l'associació, amb la finalitat de poder destinar els habitatges a persones amb risc residencial. Així mateix, pot preveure's que es destinen alguns habitatges a la Generalitat amb la mateixa finalitat, mitjançant conveni amb aquesta.

Aquests requisits s'han de mantenir durant tot el temps en què la cooperativa siga beneficiària de les mesures de foment previstes en aquesta llei.

TÍTOL III ACCIÓ PÚBLICA RESPECTE DE L'HABITATGE COL-LABORATIU

CAPÍTOL I Tanteig i retracte

Article 18

Dret de tanteig i retracte a favor de l'administració

1. Quan, a conseqüència d'un procediment d'execució patrimonial o realització patrimonial extrajudicial, l'entitat

b) La cooperativa no podrá adjudicar privativamente a las personas socias la propiedad ni ningún derecho real limitado sobre las viviendas o dependencias susceptibles de uso privado, así como tampoco un derecho de superficie sobre las mismas. Las personas socias y quienes con ellas convivan disfrutarán del derecho de uso regulado en esta ley.

c) Los estatutos sociales deberán recoger expresamente las prohibiciones contenidas en el artículo 17.1 de esta ley relativas a la prohibición a las personas socias de transmitir el derecho de uso de manera autónoma y desvinculado de la condición de persona socia, sin perjuicio de lo previsto en el apartado siguiente de este artículo y a efectuar la división horizontal del edificio.

d) Deberán prever en sus estatutos sociales, la obligación de constituir un fondo de reserva de carácter irrepartible para poder cubrir impagos de cuotas o cánones que se establezcan para satisfacer al menos tres cuotas del préstamo personal o el hipotecario que se pueda constituir sobre el inmueble o sobre el derecho de superficie y que se formalice para satisfacer el coste de construcción del edificio o conjunto residencial. Este fondo podrá ser sustituido por su fondo de reserva obligatorio. Asimismo, los estatutos sociales deberán prever que dicho fondo pueda ser pignorado a favor de la entidad bancaria como forma de garantizar el citado préstamo.

e) Los estatutos sociales deberán regular un fondo social de ayuda mutua, que se dotará en función de los resultados anuales, en la cuantía que se determine en los estatutos sociales, con el fin de cubrir los posibles impagos de cuotas o cánones en los que pudiera incurrir alguna persona socia, el cual será destinado a satisfacer el destino que tenía la cuota impagada.

f) Las aportaciones a capital social obligatorio no estarán remuneradas, sin perjuicio de su actualización, de acuerdo con la legislación cooperativa. El mismo criterio será aplicable en caso de reembolso de las aportaciones iniciales para la adquisición del derecho a la titularidad del conjunto residencial.

g) Los estatutos sociales deberán admitir la posibilidad de que la Generalitat Valenciana pueda ser socia de la cooperativa o asociada de la asociación, con el fin de poder destinar las viviendas a personas con riesgo habitacional. Asimismo, podrá preverse que se destinen algunas viviendas a la Generalitat con el mismo fin, mediante convenio con la misma.

Estos requisitos se deberán mantener durante todo el tiempo en que la cooperativa sea beneficiaria de las medidas de fomento contempladas en esta ley.

TÍTULO III ACCIÓN PÚBLICA RESPECTO DE LA VIVIENDA COLABORATIVA

CAPÍTULO I Tanteo y retracto

Artículo 18

Derecho de tanteo y retracto a favor de la administración

1. Cuando, como consecuencia de un procedimiento de ejecución patrimonial o realización patrimonial extrajudicial,

titular de l'edifici o el conjunt residencial d'habitacions col·laboratius puga perdre la condició de titular d'aquest i, amb això, la possessió dels habitatges, s'hi apliquen les normes autonòmiques i estatales sobre dret de tanteig i retracte.

Pel que fa als habitatges col·laboratius en règim de protecció pública, aquest supòsit s'amplia també a les transmissions de la condició de persona sòcia o associada de la cooperativa o l'associació, que porten aparellada l'adjudicació de la cessió d'ús d'un habitatge. En tots dos casos, s'ha de seguir el procediment previst en la legislació autonòmica en aquesta matèria.

2. Es considera transmissió singular, a l'efecte de la possibilitat d'exercici del dret de tanteig i retracte per la Generalitat, amb la qual cosa s'amplien els supòsits previstos en la legislació valenciana en matèria del dret de la Generalitat de tanteig i de retracte, la transmissió de tot l'edifici o l'execució patrimonial d'aquest o pel procediment de venda extrajudicial en seu notarial.

CAPÍTOL II Mesures de foment

Article 19

Mesures de foment dels habitatges col·laboratius d'interès social

1. La Generalitat i les entitats locals són competents per a establir mesures dirigides a fer efectiu el dret constitucional a un habitatge digne, adequat i assequible mitjançant polítiques de promoció i gestió de l'habitatge col·laboratiu per si mateixos o a través d'entitats sense ànim de lucre.

2. A aquest efecte, aquestes mesures poden referir-se a la promoció, l'accés i la rehabilitació d'habitacions, facilitant el finançament adequat i procurant la prestació de garanties que foren necessàries.

3. La Generalitat i les entitats locals han de procurar establir bonificacions tributàries dins de l'àmbit de les seues respectives competències.

4. La Generalitat Valenciana ha d'habilitar un servei d'assessorament a la ciutadania sobre habitatges col·laboratius.

5. Mesures fiscals municipals: a l'efecte de les bonificacions potestatives establertes en la llei reguladora de les hisendes locals, sobre l'impost de béns immobles i impost de construccions, instal·lacions i obres, els habitatges col·laboratius als quals es refereix aquesta llei es declaren d'especial interès o utilitat pública.

6. Les cooperatives d'habitacions col·laboratius en règim de cessió d'ús d'interès social, a l'empara del que hi ha disposat en l'article 9.4.b i 9.5.f del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana, poden ser beneficiaris directes de les mesures de foment que estableixen els poders públics, com també perceptors i gestors de les ajudes atorgades als usuaris i les usuàries.

7. Qualsevol de les entitats que compleixin els requisits previstos en aquesta llei tenen dret preferent a l'obtenció

la entidad titular del edificio o conjunto residencial de viviendas colaborativas pueda perder su condición de titular del mismo y, con ello, la posesión de las viviendas, serán de aplicación las normas autonómicas y estatales sobre derecho de tanteo y retracto.

En lo referente a las viviendas colaborativas en régimen de protección pública, este supuesto se ampliará también a las transmisiones de la condición de persona socia o asociada de la cooperativa o asociación, que lleven aparejada la adjudicación de la cesión de uso de una vivienda. En ambos casos, se seguirá el procedimiento previsto en la legislación autonómica en esta materia.

2. Se considerará transmisión singular, a los efectos de la posibilidad de ejercicio del derecho de tanteo y retracto por la Generalitat, ampliándose así los supuestos previstos en la legislación valenciana en materia del derecho de la Generalitat de tanteo y de retracto, la transmisión de todo el edificio o la ejecución patrimonial del mismo o por el procedimiento de venta extrajudicial en sede notarial.

CAPÍTULO II Medidas de fomento

Artículo 19

Medidas de fomento de las viviendas colaborativas de interés social

1. La Generalitat y las entidades locales son competentes para establecer medidas dirigidas a hacer efectivo el derecho constitucional a una vivienda digna, adecuada y asequible mediante políticas de promoción y gestión de la vivienda colaborativa por sí mismas o a través de entidades sin ánimo de lucro.

2. A tal efecto, estas medidas podrán referirse a la promoción, el acceso y rehabilitación de viviendas, facilitando la financiación adecuada y procurando la prestación de garantías que fueran necesarias.

3. La Generalitat y las entidades locales procurarán establecer bonificaciones tributarias dentro del ámbito de sus respectivas competencias.

4. La Generalitat Valenciana habilitará un servicio de asesoramiento a la ciudadanía sobre viviendas colaborativas.

5. Medidas fiscales municipales: a los efectos de las bonificaciones potestativas establecidas en la ley reguladora de las haciendas locales, sobre el impuesto de bienes inmuebles e impuesto de construcciones, instalaciones y obras, las viviendas colaborativas a las que se refiere esta ley se declaran de especial interés o utilidad pública.

6. Las cooperativas de viviendas colaborativas en régimen de cesión de uso de interés social, al amparo de lo dispuesto en el artículo 9.4.b y 9.5.f del Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, texto refundido de la Ley de suelo y rehabilitación urbana, podrán ser beneficiarias directas de las medidas de fomento que se establezcan por los poderes públicos, así como perceptoras y gestoras de las ayudas otorgadas a los usuarios y usuarias.

7. Cualquiera de las entidades que cumplan con los requisitos previstos en la presente ley tendrán derecho preferente

de sòl o drets de superfície públics sempre que es comprometen a destinar-los a la promoció, la construcció i la gestió d'habitacions col·laboratius en règim de cessió d'ús, i així ha d'indicar-se en els plecs administratius. Exclusivament en el cas dels titulars d'edificis o conjunts residencials d'habitacions col·laboratius d'interès social, aquestes cessions poden ser per preu inferior al de mercat.

8. Poden cedir-se de manera directa a les entitats a les quals es refereix aquesta llei els drets de superfície que formen part de béns del patrimoni públic de sòl, d'acord amb el que hi ha previst en l'article 105.4.d del Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell, d'aprovació del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge, per a construir habitacions col·laboratius en règim de cessió d'ús. Exclusivament en el cas dels titulars d'edificis o conjunts residencials d'habitacions col·laboratius d'interès social, aquestes cessions poden ser per preu inferior al de mercat.

9. Als supòsits previstos en els apartats 4, 5, 6 i 7 d'aquest article, tal com permet l'article 105.5 del Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell, no se'ls apliquen els límits temporals que per a la cessió i l'explotació dels béns integrants del patrimoni de la Generalitat hi ha establert en la normativa sectorial autonòmica.

10. És compatible l'obtenció de la cessió de sòl públic amb la concessió directa d'ajudes als usuaris i les entitats que complisquen els requisits de les bases.

Article 20

Compatibilitat de règims

Els habitacions col·laboratius en règim de cessió d'ús poden acollir-se a qualsevol règim de protecció pública, sempre que complisquen els requisits previstos en la normativa reguladora. Aquestes ajudes són compatibles amb les establecides en aquesta llei o les que es dicten en el desenvolupament d'aquesta.

Article 21

Col·laboració de l'entitat pública adscrita a la Conselleria d'Habitatge i afecció del pagament de la renda de lloguer

1. L'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl de la Generalitat, o entitat pública que la substituïsca, pot afectar el pagament del lloguer de l'habitatge la possessió del qual cedisquen, els usuaris i les usuàries, mitjançant títol jurídic suficient, al pagament de les quotes de l'habitació col·laboratiu que habiten. Aquest habitatge ha de passar a ser gestionat per l'entitat pública i a tenir per això la condició, mentre dure el contracte de cessió, de part del parc públic d'habitació de la Generalitat, i s'ha de destinar a lloguer social en la forma estableguda reglamentàriament. A la finalització del contracte de lloguer ha de ser retornat al cedent en les mateixes condicions d'ús en què li va ser lliurat, sense perjudici del menyscapte derivat del transcurs del temps.

2. Les quantitats que reba l'usuari d'un habitatge en règim de cessió d'ús per la cessió a l'Entitat Valenciana d'Habitatge

a la obtención de suelo o derechos de superficie públicos siempre que se comprometan a destinárselos a la promoción, construcción y gestión de viviendas colaborativas en régimen de cesión de uso, y así deberá indicarse en los pliegos administrativos. Exclusivamente en el caso de los titulares de edificios o conjuntos residenciales de viviendas colaborativas de interés social, dichas cesiones podrán ser por precio inferior al de mercado.

8. Podrán cederse de forma directa a las entidades a las que se refiere esta ley los derechos de superficie que formen parte de bienes del patrimonio público de suelo, de acuerdo con lo previsto en el artículo 105.4.d del Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, para construir viviendas colaborativas en régimen de cesión de uso. Exclusivamente en el caso de los titulares de edificios o conjuntos residenciales de viviendas colaborativas de interés social dichas cesiones podrán ser por precio inferior al de mercado.

9. A los supuestos previstos en los apartados 4, 5, 6 y 7 del presente artículo, tal y como permite el artículo 105.5 del Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, no les serán de aplicación los límites temporales que para la cesión y explotación de los bienes integrantes del patrimonio de la Generalitat establece la normativa sectorial autonómica.

10. Será compatible la obtención de la cesión de suelo público con la concesión directa de ayudas a los usuarios y entidades que cumplan con los requisitos de las bases.

Artículo 20

Compatibilidad de regímenes

Las viviendas colaborativas en régimen de cesión de uso podrán acogerse a cualquier régimen de protección pública, siempre que cumplan los requisitos previstos en la normativa reguladora. Estas ayudas serán compatibles con las establecidas en esta ley o las que se dicten en el desarrollo de la misma.

Artículo 21

Colaboración de la entidad pública adscrita a la Conselleria de Vivienda y afección del pago de la renta de alquiler

1. La Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo de la Generalitat, o entidad pública que la sustituya, podrá afectar el pago del alquiler de la vivienda cuya posesión ceden, los usuarios y las usuarias, mediante título jurídico suficiente, al pago de las cuotas de la vivienda colaborativa que habiten. Dicha vivienda pasará a ser gestionada por la entidad pública y a tener por ello la condición, mientras dure el contrato de cesión, de parte del parque público de vivienda de la Generalitat, y será destinada a alquiler social en la forma establecida reglamentariamente. A la finalización del contrato de alquiler será devuelta a su cedente en las mismas condiciones de uso en que le fuera entregada, sin perjuicio del menoscabo derivado del transcurso del tiempo.

2. Las cantidades que reciba el usuario de una vivienda en régimen de cesión de uso por la cesión a la Entidad

i Sòl de l'habitatge que constituïa la seua residència habitual fins a aquell moment, no són considerades com a renda a l'efecte de no superar els màxims legals establits per a obtenir els beneficis del règim de protecció pública.

CAPÍTOL III Règim sancionador

Article 22

Infraccions i sancions

El règim sancionador aplicable en cas d'incompliment de les obligacions relatives a l'ús de la funció social de l'habitatge, com també qualsevol altre previst en l'àmbit de la legislació sobre habitatge de la Comunitat Valenciana, és l'establít en la Llei 2/2017, de 3 de febrer, per la funció social de l'habitacle, la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de l'habitacle, i la resta de legislació autonòmica aplicable.

Disposició derogatòria única

Queden derogades les disposicions d'igual o inferior rang que s'oposen al que hi ha disposat en aquesta llei.

Disposició addicional primera

Règim competencial

La Generalitat és l'administració competent per a regular la matèria d'habitacle de manera exclusiva, en els termes establits en l'article 148.1.3 de la Constitució espanyola amb relació a l'article 47 del mateix text legal i l'article 49.1.9.^a de l'Estatut d'autonomia de la Comunitat Valenciana, que estableix la competència exclusiva sobre l'ordenació del territori i el litoral, urbanisme i habitacle.

Així mateix, és competent per a regular el règim de les cooperatives en virtut del que hi ha disposat en l'article 49.1.21.^a de l'Estatut d'autonomia de la Comunitat Valenciana.

També té competències en matèria fiscal, segons l'article 157.1.a de la Constitució espanyola, amb relació als articles 10 i 11 de la Llei orgànica 8/1980, de 22 de setembre, i l'article 13.Cinc, de la Llei 14/1996, de 30 de desembre, desenvolupada per la Llei 13/1996, de 23 de desembre, de la Generalitat.

Disposició addicional segona

Subvencions, préstecs i avals

En el termini de dotze mesos des de la publicació d'aquesta llei, el Consell ha d'aprovar en execució de les línies pressupostàries aprovades, una línia d'ajudes econòmiques directes en forma de subvencions, segons la disponibilitat pressupostària, amb l'objectiu de fomentar l'habitacle col·laboratiu d'interès social.

En el mateix termini ha d'aprovar un programa de concessió de préstecs i avals, amb l'objectiu de fomentar l'habitacle col·laboratiu d'interès social.

Valenciana de Vivienda y Suelo de la vivienda que constituía su residencia habitual hasta ese momento, no serán consideradas como renta a los efectos de no superar los máximos legales establecidos para obtener los beneficios del régimen de protección pública.

CAPÍTULO III Régimen sancionador

Artículo 22

Infracciones y sanciones

El régimen sancionador aplicable en caso de incumplimiento de las obligaciones relativas al uso de la función social de la vivienda, así como cualquier otro previsto en el ámbito de la legislación sobre vivienda de la Comunitat Valenciana, será el establecido en la Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda, la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la vivienda, y demás legislación autonómica aplicable.

Disposición derogatoria única

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en la presente ley.

Disposición adicional primera

Régimen competencial

La Generalitat es la administración competente para regular la materia de vivienda de forma exclusiva, en los términos establecidos en el artículo 148.1.3 de la Constitución española en relación con el artículo 47 del mismo texto legal y el artículo 49.1.9.^a del Estatuto de autonomía de la Comunitat Valenciana, que establece la competencia exclusiva sobre la ordenación del territorio y el litoral, urbanismo y vivienda.

Asimismo, es competente para regular el régimen de las cooperativas en virtud de lo dispuesto en el artículo 49.1.21.^a del Estatuto de autonomía de la Comunitat Valenciana.

También tiene competencias en materia fiscal, según el artículo 157.1.a de la Constitución española, en relación con los artículos 10 y 11 de la Ley orgánica 8/1980, de 22 de septiembre, y el artículo 13.Cinco, de la Ley 14/1996, de 30 de diciembre, desarrollada por la Ley 13/1996, de 23 de diciembre, de la Generalitat.

Disposición adicional segunda

Subvenciones, préstamos y avales

En el plazo de doce meses desde la publicación de esta ley, el Consell aprobará en ejecución de las líneas presupuestarias aprobadas, una línea de ayudas económicas directas en forma de subvenciones, según la disponibilidad presupuestaria, con el objetivo de fomentar la vivienda colaborativa de interés social.

En el mismo plazo aprobará un programa de concesión de préstamos y avales, con el objetivo de fomentar la vivienda colaborativa de interés social.

La Generalitat Valenciana ha de posar en marxa mesures, recursos i convenis amb altres entitats que permeten constituir fons per a avals o garanties per a donar suport al finançament de projectes d'habitatge col·laboratiu en cessió d'ús i facilitar l'escalabilitat del model.

DISPOSICIONS FINALS

Disposició final primera

Desenvolupament reglamentari

S'autoritza el Consell a desenvolupar reglamentàriament els preceptes d'aquesta llei, com també a aprovar les normes complementàries que facen possible l'execució dels termes d'aquesta.

Disposició final segona

Implantació d'habitacions col·laboratiu en sòl rural

1. S'afegeixen els apartats g, h i i al paràgraf 1 de l'article 211 del Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell, d'aprovació del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge, que queden amb la redacció següent:

g) Edificis o conjunts residencials destinats a habitatges col·laboratius per a persones majors de 65 anys. La distància màxima als nuclis de població és de dos quilòmetres i s'exigeix la disponibilitat d'accisos no motoritzats per a la promoció d'una mobilitat sostenible, unida a un envejiment actiu.

h) Edificis o conjunts residencials destinats a habitatges col·laboratius en cessió d'ús, sempre que estiguin estretament vinculats a l'activació o el manteniment de la producció agrícola o altres activitats pròpies o tradicionals del medi rural i que es duguen a terme exclusivament amb la rehabilitació d'edificacions tradicionals existents, amb ampliació limitada a un 10% de la superfície com a màxim per a l'ús residencial.

i) Edificis o conjunts residencials destinats a habitatges col·laboratius en cessió d'ús, quan concorreguen les circumstàncies per a ser reconeguts com a centres de serveis socials per a persones majors segons la legislació i estiguin estretament vinculats a l'activació o el manteniment de la producció agrícola i altres activitats pròpies o tradicionals del medi rural.

2. Es modifica el paràgraf 1 de l'article 215 del Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell, d'aprovació del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge, que queda amb la redacció següent:

1. Els actes d'ús i aprovechament en sòl no urbanitzable previstos en l'article 211.1, paràgrafs a, b, c, g, h, i, d'aquest text refós, són autoritzables per l'ajuntament mitjançant l'atorgament de les llicències municipals corresponents, sense la declaració prèvia d'interès comunitari. En aquests casos, a més dels informes o les autoritzacions legalment exigibles, les conselleries competents en la matèria han d'emetre informes i s'han d'incorporar en les llicències corresponents les condicions incloses en aquests. La

Generalitat Valenciana pondrá en marcha medidas, recursos y convenios con otras entidades que permitan constituir fondos para avales o garantías para apoyar la financiación de proyectos de vivienda colaborativa en cesión de uso y facilitar la escalabilidad del modelo.

DISPOSICIONES FINALES

Disposición final primera

Desarrollo reglamentario

Se autoriza al Consell a desarrollar reglamentariamente los preceptos de la presente ley, así como a aprobar las normas complementarias que hagan posible la ejecución de los términos de la misma.

Disposición final segunda

Implantación de viviendas colaborativas en suelo rural

1. Se añaden los apartados g, h e i al párrafo 1 del artículo 211 del Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, que quedarán con la siguiente redacción:

g) Edificios o conjuntos residenciales destinados a viviendas colaborativas para personas mayores de 65 años. La distancia máxima a los núcleos de población será de dos kilómetros y se exigirá la disponibilidad de accesos no motorizados para la promoción de una movilidad sostenible, unida a un envejecimiento activo.

h) Edificios o conjuntos residenciales destinados a viviendas colaborativas en cesión de uso, siempre que vayan estrechamente vinculadas a la activación o mantenimiento de la producción agrícola u otras actividades propias o tradicionales del medio rural y que se lleven a cabo exclusivamente con la rehabilitación de edificaciones tradicionales existentes, con ampliación limitada a un 10% de su superficie como máximo para su uso residencial.

i) Edificios o conjuntos residenciales destinados a viviendas colaborativas en cesión de uso, cuando concurren las circunstancias para ser reconocidos como centros de servicios sociales para personas mayores según la legislación y vayan estrechamente vinculadas a la activación o mantenimiento de la producción agrícola y otras actividades propias o tradicionales del medio rural.

2. Se modifica el párrafo 1 del artículo 215 del Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, que quedará con la siguiente redacción:

1. Los actos de uso y aprovechamiento en suelo no urbanizable previstos en el artículo 211.1, párrafos a, b, c, g, h, i, de este texto refundido, serán autorizables por el ayuntamiento mediante el otorgamiento de las correspondientes licencias municipales, sin previa declaración de interés comunitario. En estos casos, además de los informes o las autorizaciones legalmente exigibles, deberán emitirse informes por las consellerías competentes por razón de la materia, debiendo incorporarse en las licencias correspondientes

solicitud d'aquests informes o autoritzacions s'ha d'efectuar amb la comprovació prèvia per part de l'ajuntament de la compatibilitat urbanística de l'actuació sol·licitada.

Disposició final tercera

Incentius de caràcter fiscal

1. S'afegeix un apartat a l'article 14 bis de la Llei 13/1997, de 23 de desembre, de la Generalitat, per la qual es regula el tram autonòmic de l'impost sobre la renda de les persones físiques i de la resta de tributs cedits, que queda redactat així:

Cinquè. S'estableix una bonificació del 99 % de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats, en endavant ITPAJD, sobre els fets imposables següents:

- a) L'adquisició, la construcció, l'adequació o la rehabilitació del sòl, l'edifici o les instal·lacions que constituisquen un habitatge col·laboratiu.
 - b) La declaració d'obra nova de l'edifici o el conjunt residencial.
 - c) Els préstecs amb garantia hipotecària destinats al finançament de l'adquisició o la construcció o la rehabilitació de l'edifici.
 - d) Els arrendaments exempts de l'impost sobre el valor afegit derivats de la cessió d'ús als socis.
2. Es modifica la primera frase i l'apartat 2.ⁿ de l'article 4.U.ⁿ de la Llei 13/1997, de 23 de desembre, de la Generalitat, per la qual es regula el tram autonòmic de l'impost sobre la renda de les persones físiques i de la resta de tributs cedits, i s'eximeix del càlcul de tinença de l'habitatge que s'haja cedit a l'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl, que queda redactat així:
- n) Per arrendament o pagament per la cessió fent ús de l'habitació habitual, sobre les quantitats satisfetes en el període impositiu, sempre que figure de manera separada en el rebut que li emeta l'entitat titular la part que es corresponga amb aquest concepte.
- [...]

2.ⁿ Que, durant almenys la meitat del període impositiu, ni el contribuent ni cap dels membres de la seua unitat familiar siguen titulars, de manera individual o conjuntament, de la totalitat del ple domini o d'un dret real d'ús o gaudi constituït sobre un altre habitatge distant a menys de cinquanta quilòmetres de l'habitació arrendada, llevat que hi haja una resolució administrativa o judicial que els n'impedisca l'ús com a residència. No es computa com un altre habitatge el que el seu titular cedisca a l'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl per a la cessió en lloguer social quan la persona cedent siga major de 65 anys i passe a ser usuària d'un habitatge col·laboratiu en règim de cessió d'ús.

[...]

las condiciones incluidas en ellos. La solicitud de dichos informes o autorizaciones se efectuará previa comprobación por el ayuntamiento de la compatibilidad urbanística de la actuación solicitada.

Disposición final tercera

Incentivos de carácter fiscal

1. Se añade un apartado al artículo 14 bis de la Ley 13/1997, de 23 de diciembre, de la Generalitat, por la que se regula el tramo autonómico del impuesto sobre la renta de las personas físicas y restantes tributos cedidos, que quedará redactado así:

Quinto. Se establece una bonificación del 99 % del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, en lo sucesivo ITPAJD, sobre los siguientes hechos imponibles:

- a) La adquisición, construcción, adecuación o rehabilitación del suelo, edificio o instalaciones que constituyan una vivienda colaborativa.
- b) La declaración de obra nueva del edificio o conjunto residencial.
- c) Los préstamos con garantía hipotecaria destinados a la financiación de la adquisición o construcción o rehabilitación del edificio.
- d) Los arrendamientos exentos del impuesto sobre el valor añadido derivados de la cesión de uso a los socios.

2. Se modifica la primera frase y el apartado 2.^º del artículo 4.U.ⁿ de la Ley 13/1997, de 23 de diciembre, de la Generalitat, por la que se regula el tramo autonómico del impuesto sobre la renta de las personas físicas y restantes tributos cedidos, y se exime del cómputo de tenencia de la vivienda que se haya cedido a la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo, que quedará redactado así:

n) Por arrendamiento o pago por la cesión en uso de la vivienda habitual, sobre las cantidades satisfechas en el período impositivo, siempre que figure de forma separada en el recibo que se le emita por la entidad titular la parte que se corresponda con este concepto.

[...]

2.^º Que, durante al menos la mitad del periodo impositivo, ni el contribuyente ni ninguno de los miembros de su unidad familiar sean titulares, de manera individual o conjuntamente, de la totalidad del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute constituido sobre otra vivienda distante a menos de cincuenta kilómetros de la vivienda arrendada, salvo que exista una resolución administrativa o judicial que les impida su uso como residencia. No se computará como otra vivienda la que su titular ceda a la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo para su cesión en alquiler social cuando la persona cedente sea mayor de 65 años y pase a ser usuaria de una vivienda colaborativa en régimen de cesión de uso.

[...]

Disposició final quarta

Concepte de funció social en la declaració de cooperatives d'utilitat pública

A l'efecte del que hi ha previst en la legislació especial sobre cooperatives amb vista a la declaració de cooperativa d'utilitat pública, es considera funció social la promoció, la construcció, la rehabilitació d'edificis i conjunts residencials per a l'adaptació a habitatge col·laboratiu i la gestió d'habitacions col·laboratius en règim de cessió d'ús sense ànim de lucre. En tot cas, la cooperativa ha d'ostentar la titularitat, en propietat o com a posseïdora, de l'edifici o el conjunt residencial on se situen habitacions col·laboratius que s'han de gaudir en règim de cessió d'ús per part de les persones sòcies d'aquesta societat.

Disposició final cinquena

Entrada en vigor

Aquesta llei entra en vigor als vint dies que es publique íntegrament en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*.

Corts Valencianes, 10 d'octubre de 2022
Pilar Lima Gozálvez

Proposició de llei de mesures fiscals per a impulsar el turisme sostenible (RE número 53.581). Ordenació d'esmenes

PRESIDÈNCIA DE LES CORTS VALENCIANES

De conformitat amb l'article 96.1 del Reglament de les Corts Valencianes, s'ordena publicar en el *Butlletí Oficial de les Corts Valencianes* l'ordenació d'esmenes de la Mesa de la Comissió d'Economia, Pressupostos i Hisenda sobre la Proposició de llei de mesures fiscals per a impulsar el turisme sostenible (RE número 53.581).

Palau de les Corts Valencianes
València, 20 d'octubre de 2022

El president
Enric Morera i Català

A LA COMISSION D'ECONOMIA, PRESSUPOSTOS I HISENDA

La Mesa de la Comissió de d'Economia, Pressupostos i Hisenda, examinat la Proposició de Llei de mesures fiscals per a impulsar el turisme sostenible (RE número 53.581) i les esmenes que hi ha presentades, de conformitat amb l'article 120.4 de l'RCV i l'ordenació proposada pel lletrat de la comissió acorda l'ordenació d'esmenes següent:

Disposición final cuarta

Concepto de función social en la declaración de cooperativas de utilidad pública

A los efectos de lo previsto en la legislación especial sobre cooperativas en orden a la declaración de cooperativa de utilidad pública, se considera función social la promoción, construcción, rehabilitación de edificios y conjuntos residenciales para su adaptación a vivienda colaborativa y gestión de viviendas colaborativas en régimen de cesión de uso sin ánimo de lucro. En todo caso, la cooperativa deberá ostentar la titularidad, en propiedad o como poseedora, del edificio o conjunto residencial donde se ubiquen viviendas colaborativas que serán disfrutadas en régimen de cesión de uso por las personas socias de dicha sociedad.

Disposición final quinta

Entrada en vigor

La presente ley entrará en vigor a los veinte días de su íntegra publicación en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*.

Corts Valencianes, 10 de octubre de 2022
Pilar Lima Gozálvez

Proposición de ley de medidas fiscales para impulsar el turismo sostenible (RE número 53.581). Ordenación de enmiendas

PRESIDENCIA DE LAS CORTS VALENCIANAS

En conformidad con el artículo 96.1 del Reglamento de las Corts Valencianes, se ordena la publicación en el *Butlletí Oficial de les Corts Valencianes* de la ordenación de enmiendas de la Mesa de la Comisión de Economía, Presupuestos y Hacienda sobre la Proposición de ley de medidas fiscales para impulsar el turismo sostenible (RE número 53.581).

Palau de les Corts Valencianes
València, 20 de octubre de 2022

El presidente
Enric Morera i Català

A LA COMISIÓN DE ECONOMÍA, PRESUPUESTOS Y HACIENDA

La Mesa de la Comisión de Economía, Presupuestos y Hacienda, examinado la Proposición de Ley de medidas fiscales para impulsar el turismo sostenible (RE núm. 53.581) y las enmiendas presentadas al mismo, de conformidad con el artículo 120.4 del RCV y la ordenación propuesta por el letrado de la comisión acuerda la siguiente ordenación de enmiendas: