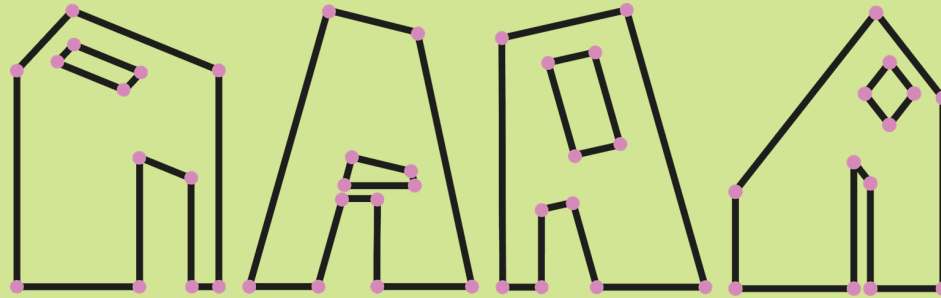


# ARREL

(ESTRATÈGIA D'INNOVACIÓ PER A LA REACTIVACIÓ  
DEL PARC DE VIVENDA EN MUNICIPIS EN RISC  
DE DESPOBLAMENT DE LA COMUNITAT VALENCIANA)



GENERALITAT  
VALENCIANA



## Assistència tècnica

**UTE Carpe Coop. V., Crearqció Coop. V., Fent Estudi Coop. V. El Rogle Coop. V.**

Alfredo Artigas, Fran Azorín, Júlia Gomar, Luis Fernández, Julia Pineda, Irene Reig, Maje Reig.

**ARREL és una iniciativa per a la reactivació de les zones en risc de despoblament, que atén la creixent demanda de vivenda i contribuirà a la fixació de població.**

**Són molts els reptes que afronten les poblacions en risc de despoblament, però, de tots ells, les actuacions sobre vivenda suposen una força motor per a la reactivació i atracció de població.**



*Sacañet. Província de Castelló.*

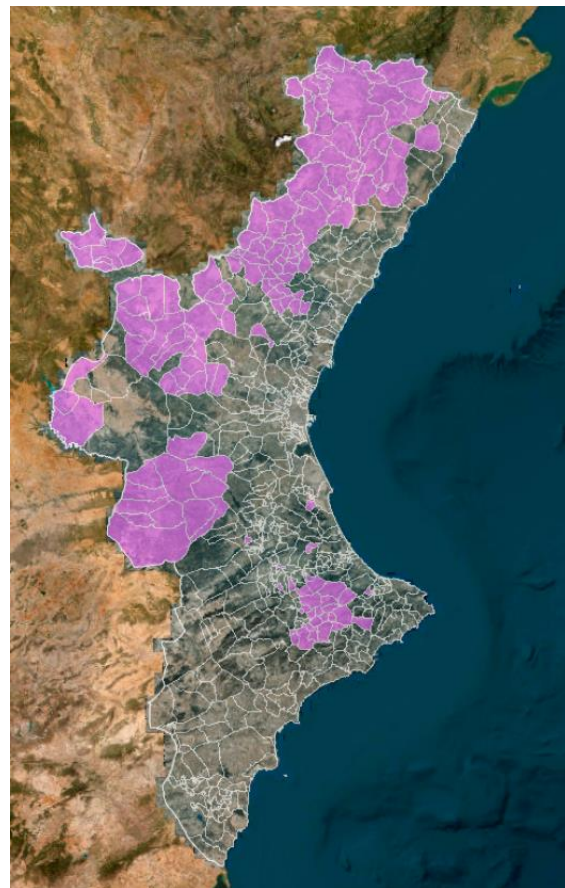
***La vivenda és un punt essencial en la configuració de qualsevol projecte de vida, i amb això, de qualsevol projecte de comunitat.***

Els **180 municipis** que formen part d'ARREL són els municipis AVANT de la Comunitat Valenciana.

- província de Castelló 85 municipis
- província de València 65 municipis
- província d'Alacant 30 municipis

*\* Aquells que es poden acollir al Fons de Cooperació Municipal per a la Lluita contra el Despoblament dels Municipis de la Comunitat Valenciana, segons la RESOLUCIÓ de 5 d'agost de 2021, de la Presidència de la Generalitat, sobre l'assignació de la línia específica del Fons de Cooperació Municipal per a la lluita contra el despoblament dels municipis de la Comunitat Valenciana (exercici pressupostari 2021.)*

*IMATGE: visor GVA, Municipis Fons de Cooperació AVANT*



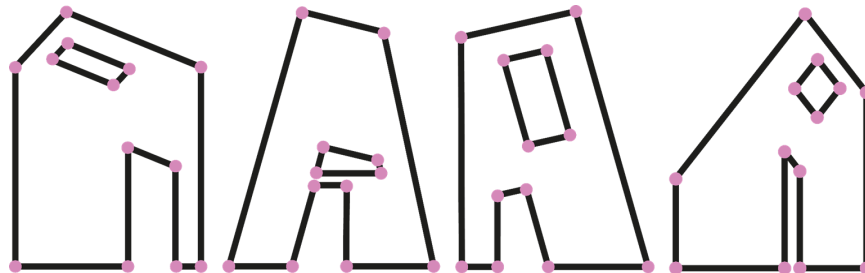
## ARREL s'estructura en 4 fases de treball

1/ Caracterització dels municipis i la seua vivenda

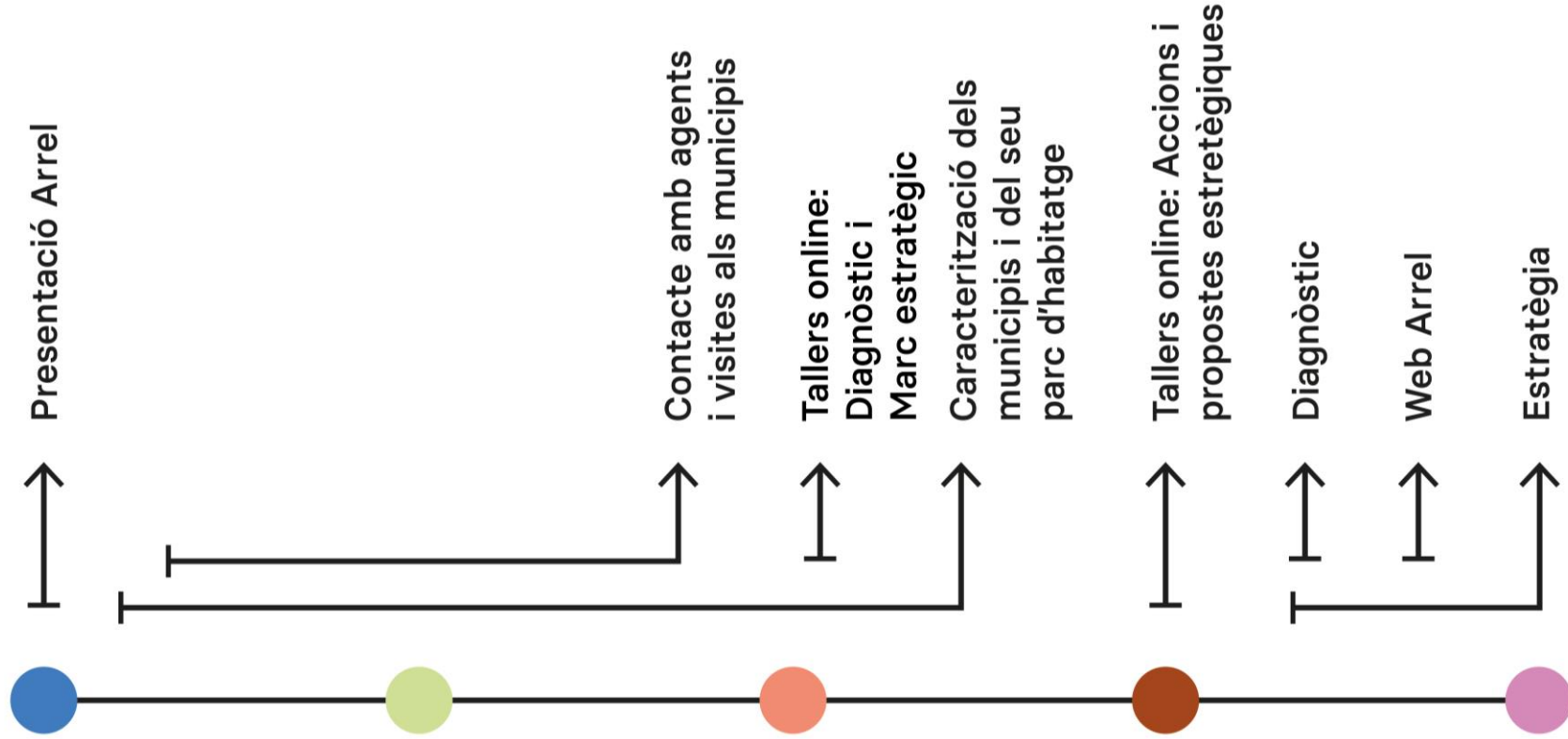
2/ Diagnòstic participat

3/ Marc i desenvolupament estratègic

4/ Plataforma web



Esquema de Plan de trabajo



1/ Es caracteritzen els municipis i la seua vivenda infrautilitzada arreplegant dades mitjançant:

- Formularis
- Visites de camp
- Recollida de consums d'aigua i padró



## Vivenda infrautilitzada

Aquella amb un alt grau de desús durant, com a mínim, els dos últims anys. Es busca la **infrautilització estructural**.

Les vivendes infrautilitzades no complixen amb la seua funció. Suposen **una oportunitat** per a augmentar el parc de vivendes disponible, fixar població i lluitar contra la despoblació.

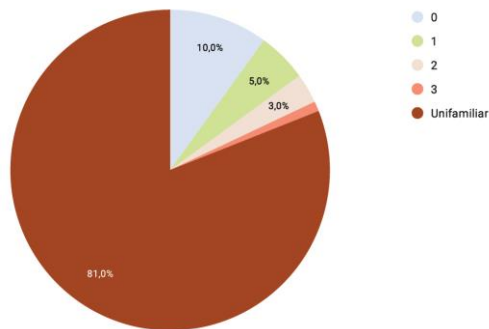


## Resultats

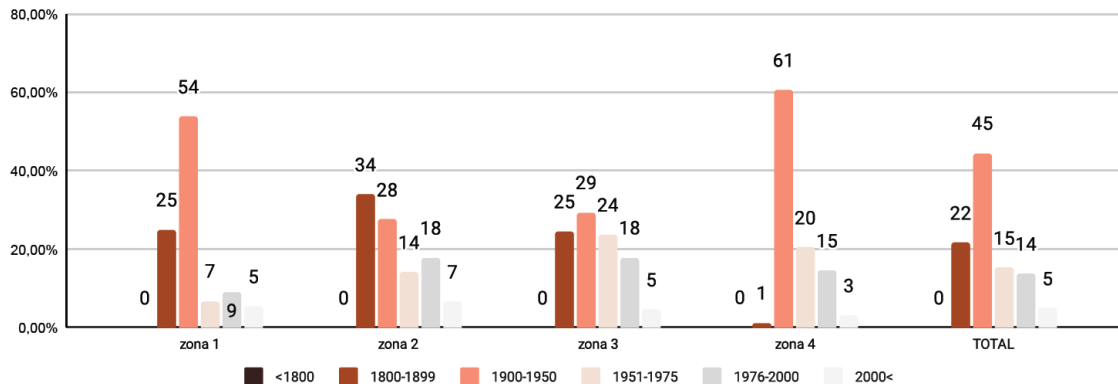
Les principals oportunitats que presenta el parc de vivenda infrautilitzat és que, en la seua majoria (81%), es tracta de **vivendes unifamiliars**, una **tipologia amb alta demanda** per aquelles persones que busquen fixar la seua residència habitual en els municipis del territori AVANT.

A més, es tracta de vivendes amb una **grandària molt major a la necessària** en la societat actual. Depenent de la zona, la superfície mitjana oscil·la entre 160,3 m<sup>2</sup> (zona 3) i 222,5 m<sup>2</sup> (zona 1). Esta qüestió pot suposar un **efecte multiplicador** a l'hora d'entendre de la recuperació d'estos immobles per tindre la possibilitat de generar més d'una vivenda i unitats de convivència.

Dos terços de les vivendes infrautilitzades corresponen a **construccions amb més de 70 anys**. Un parc antic i probablement necessitat de reformes per a convertir els immobles en vivendes que complisquen amb els estàndards actuals de confort.



Mitjana de m <sup>2</sup> de les vivendes infrautilitzades	
ZONA 1	209,7
ZONA 2	168,2
ZONA 3	160,3
ZONA 4	222,5
TOTAL	192,2



## Resultats

Estimació de vivenda infrautilitzada. Una de cada cinc vivendes dels municipis AVANT té algun grau d'infrautilització, encara que **la situació entre zones i municipis és molt heterogènia.**

- Zona 1 (nord de la província de Castelló) la que més infrautilització mostra, amb un molt important 27,9%.
- Zona 2 (sud de la província de Castelló) tindrien una infrautilització més moderada, de 24,3%.
- Zona 3 (mitat nord i interior de la província de València), es reduiria lleugerament fins al 22,2%.
- Zona 4 (mitat sud de la província de València i província d'Alacant íntegra), tindria la infrautilització més baixa, un 16,6% de mitjana.

	Mitjana general de vivenda infrautilitzada	Núm. de vivendes infrautilitzades detectades / estimades
ZONA 1	27,9%	6.767
ZONA 2	24,3%	4.307
ZONA 3	22,2%	7.864
ZONA 4	16,6%	2.689
<b>TOTAL</b>	<b>22,4%</b>	<b>21.627</b>

## Factors d'influència per a activar-les

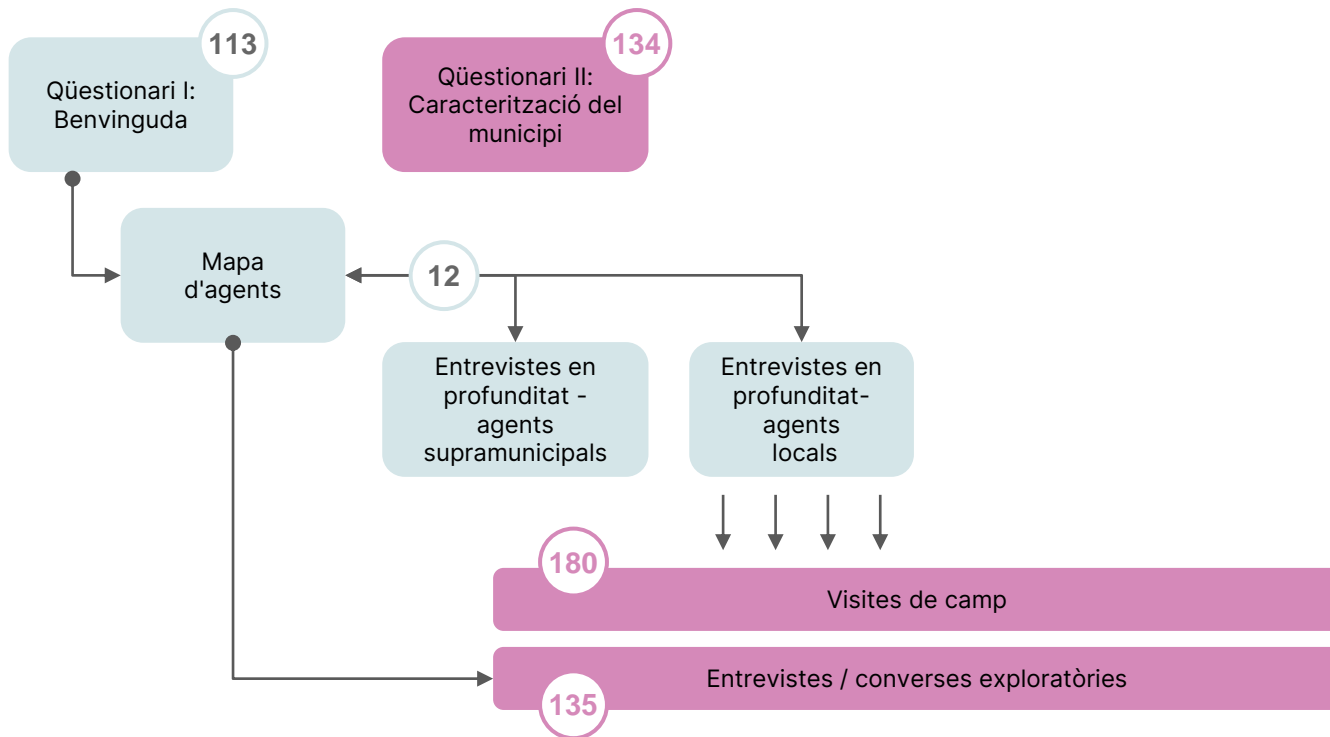
- **Titularitat de xicotets propietaris amb capacitat econòmica limitada per a afrontar reformes** que necessiten les vivendes.
- **Desconfiança** cap a maneres de rendibilitzar la propietat **més enllà de la compravenda**.
- **Envelliment demogràfic** amb menys voluntat d'activar les seues propietats immobiliàries i menys recursos per a fer-ho.



**2/ Es realitza un diagnòstic participat al voltant de la situació de la vivenda dels municipis en risc de despoblament mitjançant qüestionaris, visites de camp, entrevistes i tallers en grup.**



## Ferramentes de diagnòstic participat



Fitxa caracterització de municipi I

(Pre)diagnòstic participat

**Resultat situació de la vivenda**

**Taules DAFO per temàtiques i Síntesi general**

**1/8** CARACTERÍSTIQUES GENERALS DEL MERCAT DE LA VIVENDA

**2/8** MERCAT DE LLOGUER

**3/8** REHABILITACIÓ, EFICIÈNCIA ENERGÈTICA I ESTAT DE L'EDIFICACIÓ

**4/8** VIVENDA INFRAUTILITZADA

**5/8** INICIATIVA PÚBLICA I PARC PÚBLIC DE VIVENDA

**6/8** CAPACITACIÓ DELS MUNICIPIS I TERRITORIS EN RISC DE DESPOBLAMENT

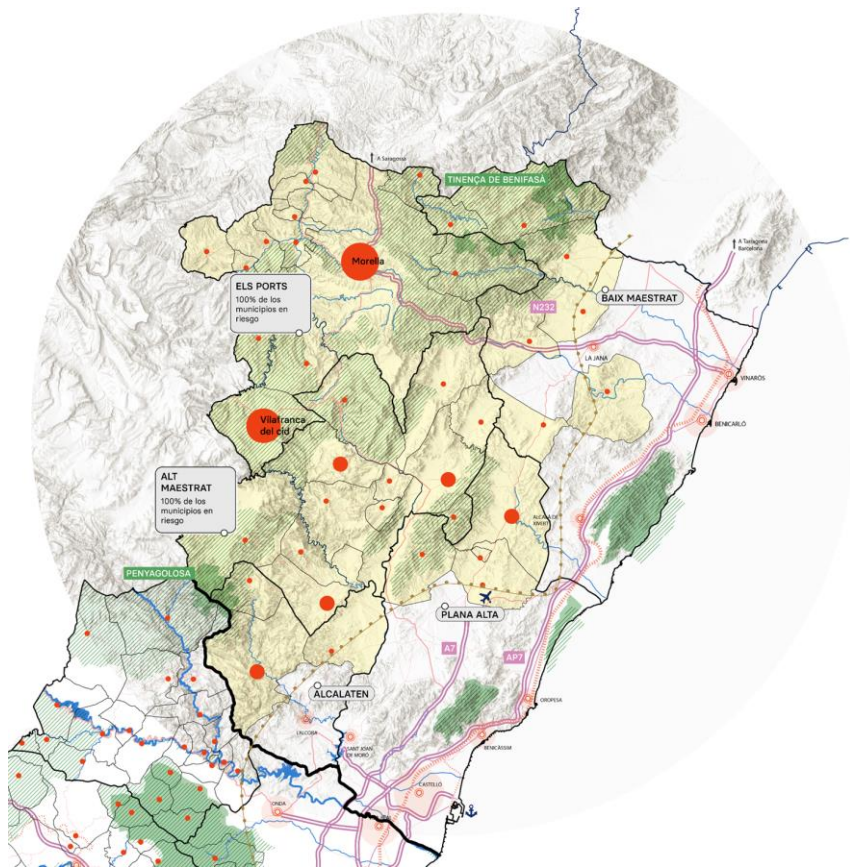
**7/8** CARACTERÍSTIQUES DELS PERFILS (HABITUALMENT) POBLADORS

**8/8** REALITATS TERRITORIALS

**9/** SÍNTESI GENERAL

**El diagnòstic resultant de la situació de la vivenda en els municipis en risc de despoblament de la Comunitat Valenciana pretén reflectir la seua diversitat i complexitat.**

## Resultat diagnòstic per Zona Zona 1

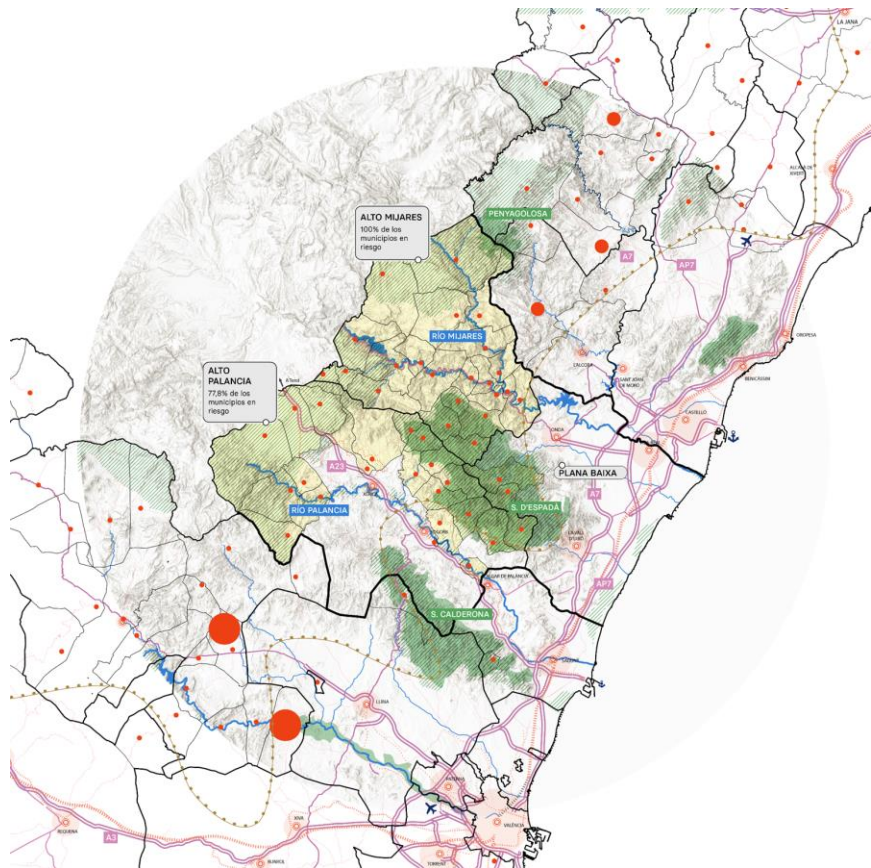


La Zona 1 conté comarques amb tots els seus municipis en risc de des poblament sever.

Són comarques d'interior, amb un alt valor paisatgístic i cultural però amb difícil connectivitat.

Es tracta d'un territori amb agents molt actius per a frenar el des poblament i atraure a nous pobladors.

## Resultat diagnòstic per Zona Zona 2



Esta Zona compta amb un territori d'orografia complexa i alt valor paisatgístic.

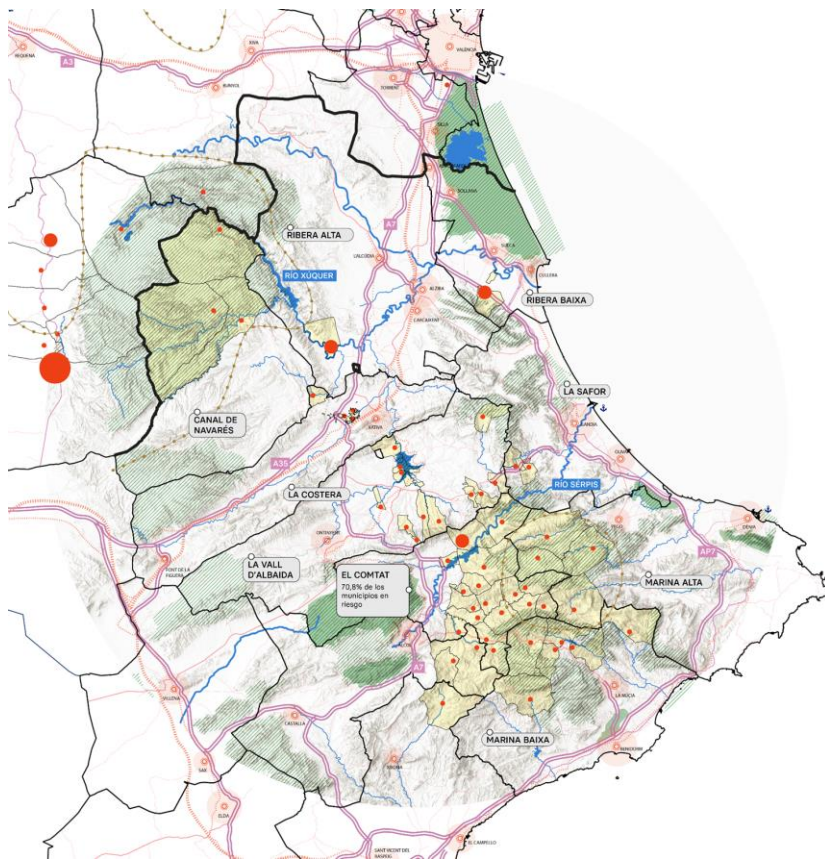
Concentra els municipis en risc de l'Alt Palància i l'Alt Millars, en la seua **franja interior**.

Destaca la vivenda de segona residència.

Hi ha **agents actius** i es detecta **demanda des de població jove**.



## Resultat diagnòstic per Zona Zona 4



Esta zona es caracteritza per la forta **activitat de la seua franja litoral**.

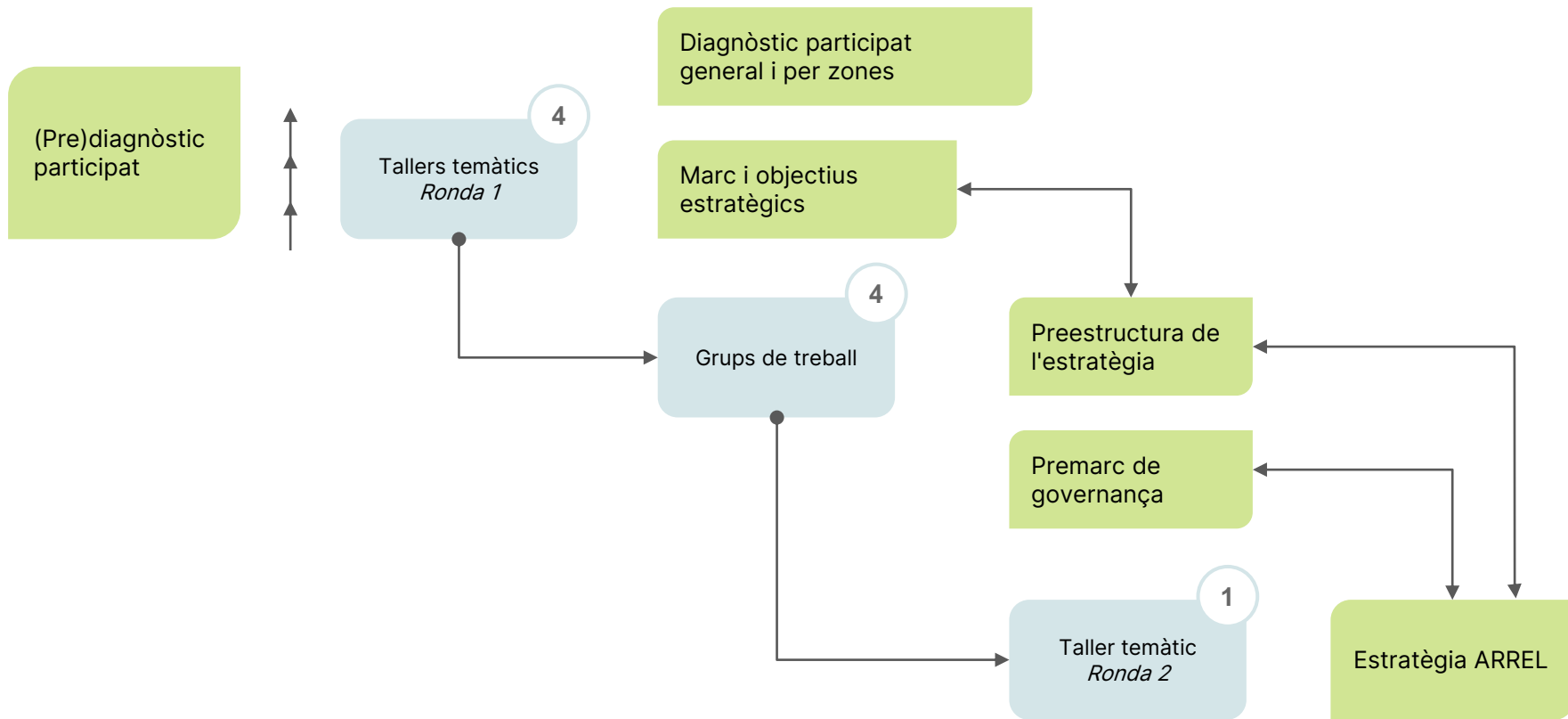
Els municipis en risc de despoblament es concentren a l'interior, en la zona més muntanyenca i desconnectada.

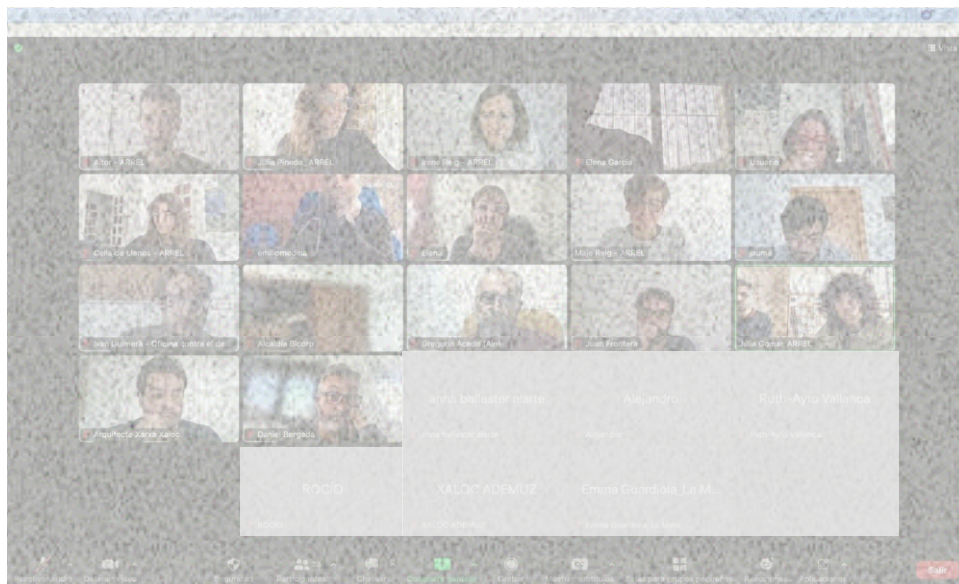
Alta presència de **segones residències, turisme i vivenda aïllada**.

3/ A partir del diagnòstic es treballa, juntament amb els agents implicats, per a definir objectius i accions en matèria de reactivació de vivenda que faciliten l'atracció i fixació de població.

The screenshot shows a Miro collaborative workspace with a flowchart diagram. The diagram is titled 'ARREL - Habitatge en municipis en risc de despoblament'. It features several interconnected boxes and arrows. Key elements include: 'Apoyos y recursos para atraer a las familias o subarrendar a personas que no estudian', 'REACTIVAR PARA QUEDARSE', 'Apoyos para atraer a la rehabilitación al alquiler de larga estancia por un periodo', and 'Apoyos para atraer a la rehabilitación al alquiler de larga estancia por un periodo'. It also lists 'RECURSOS CLAVE: CLAVE SOCIAL Y PRECISA' and 'RECURSOS CLAVE: CLAVE SOCIAL Y PRECISA'. The diagram is connected to a grid of video thumbnails of participants in a meeting.

The screenshot shows a Miro collaborative workspace with a table. The table has two main columns: 'Objetivo' and 'Acción'. The 'Objetivo' column contains text such as 'Atraer a las familias o subarrendar a personas que no estudian' and 'Atraer a la rehabilitación al alquiler de larga estancia por un periodo'. The 'Acción' column contains detailed text for each objective, including 'Apoyos y recursos para atraer a las familias o subarrendar a personas que no estudian' and 'Apoyos para atraer a la rehabilitación al alquiler de larga estancia por un periodo'. The table is connected to a grid of video thumbnails of participants in a meeting.

**Espais de participació del procés**



El procés de participació  
aconsegueix **estructurar un  
grup de tècnics actius de  
diferents territoris amb  
ganes de treballar** per a  
mobilitzar vivenda  
infrautilitzada, fixar a la  
seua població i atraure  
nous pobladors.

4/ A partir dels resultats obtinguts en les fases anteriors es redacta l'Estratègia d'innovació per a la reactivació del parc de vivenda en municipis en risc de despoblament de la Comunitat Valenciana.



BLOCS TEMÀTICS

**CONÉIXER**

**REHABILITAR**

**ACCEDIR**

**HABITAR**

Es definixen **4 blocs temàtics** per a estructurar el procés de **mobilització de vivenda infrautilitzada** en municipis en risc de despoblament.

Estos blocs atenen el procés de reactivació i agrupen les línies i accions d'ARREL. Permeten **establir prioritats i atendre cada territori** segons la seua situació actual.

**OBJECTIUS  
ESTRATÈGICS**
**OBJECTIUS  
OPERATIUS**
**LÍNIES  
D'ACTUACIÓ**
**ACCIONS**

- **Capacitar els diferents agents** implicats en la reactivació de la vivenda per a dissenyar i emprendre accions ajustades a la realitat.

- **Sistematitzar i compartir informació** que permeti treballar de forma conjunta als diferents agents implicats.

Identificar la vivenda infrautilitzada i el seu estat (físic, administratiu, urbanístic...).

Facilitar i agilitzar la regulació de les propietats, la resolució d'herències o transmissions i els expedients de ruïna.

Establir mecanismes de contacte i intermediació amb les propietats.

**L.A.1. Censos detallats de vivenda infrautilitzada**

ACCIÓ 1.1. Censos municipals de vivenda infrautilitzada

ACCIÓ 1.2. Estudis de l'estat de l'edificació de la vivenda infrautilitzada

ACCIÓ 1.3. Base de dades compartida de vivenda infrautilitzada en municipis AVANT

**L.A.2. Mediació amb persones propietàries**

ACCIÓ 2.1. Mediació amb persones propietàries per a la mobilització de vivenda

ACCIÓ 2.2. Regularització de situacions registrals, urbanístiques o legals de vivenda infrautilitzada.

## REHABILITAR

1/2

OBJECTIUS  
ESTRATÈGICSOBJECTIUS  
OPERATIUSLÍNIES  
D'ACTUACIÓ

ACCIONS

**- Activar el parc  
infrautilitzat**

cap a vivendes de qualitat, a través de la rehabilitació i l'adaptació de les vivendes existents.

**- Assegurar la funció social de la vivenda, la transició verda, la conservació urbana i el patrimoni a través de la rehabilitació de la vivenda i els conjunts edificats.**

Capacitar l'Administració pública com a agent rehabilitador

Facilitar el desenvolupament de l'ordenació urbana municipal per a agilitzar expedients

Ampliar els incentius i les ajudes per a promoure la rehabilitació del parc edificat (i la seua mobilització cap a la primera residència)

Alinear l'adequació del parc edificat amb els objectius de mitigació del canvi climàtic i marcs de desenvolupament sostenible

Testar models alternatius i innovadors de rehabilitació, potenciant la col·laboració entre agents

Promoure la creació localitzada de teixit empresarial en el sector de la construcció

**L.A.3. Eines pròximes i accessibles d'informació i sensibilització cap a projectes de rehabilitació**

ACCIÓ 3.1. Implantació, consolidació i coordinació de la xarxa d'oficines Xaloc comarcals en municipis AVANT

ACCIÓ 3.2. Promoció i consolidació d'un sector professional ampli vinculat a la rehabilitació en el territori

**L.A.4. Rehabilitació de vivendes por part de les persones propietàries**

ACCIÓ 4.1. Incentius per a la millora de l'estat de conservació i l'habitabilitat de primeres residències

ACCIÓ 4.2. Incentius per a la rehabilitació i mobilització cap a primera residència de vivenda infrautilitzada

**L.A.5. Administració com a agent actiu en la rehabilitació**

ACCIÓ 5.1. Impuls i consolidació de l'RMSE (Registre municipal de solars i edificis a rehabilitar) com a eina d'acció en cas de ruïna i deterioració

ACCIÓ 5.2. Programes integrats de regeneració o rehabilitació urbana en àrees degradades

OBJECTIUS  
ESTRATÈGICSOBJECTIUS  
OPERATIUSLÍNIES  
D'ACTUACIÓ

ACCIONS

**- Activar el parc  
infrautilitzat**

cap a vivendes de qualitat, a través de la rehabilitació i l'adaptació de les vivendes existents.

**- Assegurar la funció social de la vivenda,** la transició verda, la conservació urbana i el patrimoni a través de la rehabilitació de la vivenda i els conjunts edificats.

Capacitar l'Administració pública com a agent rehabilitador

Facilitar el desenvolupament de l'ordenació urbana municipal per a agilitzar expedients

Ampliar els incentius i les ajudes per a promoure la rehabilitació del parc edificat (i la seua mobilització cap a la primera residència)

Alinear l'adequació del parc edificat amb els objectius de mitigació del canvi climàtic i marcs de desenvolupament sostenible

Testar models alternatius i innovadors de rehabilitació, potenciant la col·laboració entre agents

Promoure la creació localitzada de teixit empresarial en el sector de la construcció

**L.A.6. Instruments i marcs reguladors adaptats al territori**

ACCIÓ 6.1. Revisió i adaptació dels marcs reguladors d'habitabilitat i parc edificat

ACCIÓ 6.2. Desenvolupament i actuació dels instruments de planejament i ordenació territorial

**L.A.7. Innovació en rehabilitació i col·laboració públic-privada**

ACCIÓ 7.1. Projecte pilot de rehabilitació de patrimoni públic mitjançant masoveria

ACCIÓ 7.2. Difusió, acompanyament i activació de la col·laboració entorn de la masoveria

ACCIÓ 7.3. Difusió, acompanyament i activació de la demanda entorn de les cooperatives de rehabilitació

ACCIÓ 7.4. Projecte pilot de rehabilitació de patrimoni privat mitjançant masoveria o cooperativa de rehabilitació

OBJECTIUS ESTRATÈGICS	OBJECTIUS OPERATIUS	LÍNIES D'ACTUACIÓ	ACCIONS
<p>- <b>Aconseguir una oferta de vivenda atractiva</b>, digna i assequible adaptada a les necessitats de diferents col·lectius.</p> <p>- <b>Generar entorns de seguretat residencial</b> que permeta desenvolupar projectes de vida i de comunitat a mitjà-llarg termini.</p> <p>- <b>Introduir mecanismes nous</b> d'accés a la vivenda que aporten valor afegit i capacitat d'innovació.</p>	Ampliar el parc públic de lloguer assequible	<b>L.A.8. Vivenda pública per a lloguer assequible</b>	
	Augmentar l'oferta de lloguer estable tant en renda lliure com en lloguer assequible	ACCIÓ 8.1.	Impuls i consolidació de programes per a l'augment de parc municipal de vivenda de lloguer assequible
	Millorar la seguretat i la confiança entorn del règim de lloguer	ACCIÓ 8.2.	Adquisició i mobilització de vivendes per part de l'Administració autonòmica destinada a lloguer assequible
	Atendre l'adquisició de vivendes per a col·lectius d'especial interès	<b>L.A.9. Lloguer com a opció segura, desitjable i assequible</b>	
Innovar i activar nous models de tinença que amplien les vies d'accés i mobilització	ACCIÓ 9.1.	Ajudes al pagament del lloguer amb atenció especial a col·lectius d'interès o en situació de vulnerabilitat	
	ACCIÓ 9.2.	Programa pilot d'implantació de la Xarxa Lloga'm en municipis AVANT en coordinació amb l'ecosistema local-territorial	
	ACCIÓ 9.3.	Adaptació del marc regulador de la Xarxa Lloga'm i difusió per a desplegar en els municipis AVANT	
	ACCIÓ 9.4.	Incentius dirigits a persones propietàries per a la mobilització de vivendes en lloguer estable	
	ACCIÓ 9.5.	Borsa d'ofertes de vivenda per a lloguer temporal a persones treballadores amb col·laboració públic-privada	

OBJECTIUS  
ESTRATÈGICSOBJECTIUS  
OPERATIUSLÍNIES  
D'ACTUACIÓ

## ACCIONS

- **Aconseguir una oferta de vivenda atractiva**, digna i assequible adaptada a les necessitats de diferents col·lectius.

Ampliar el parc públic de lloguer assequible

Augmentar l'oferta de lloguer estable tant en renda lliure com en lloguer assequible

- **Generar entorns de seguretat residencial** que permeta desenvolupar projectes de vida i de comunitat a mitjà-llarg termini.

Millorar la seguretat i la confiança entorn del règim de lloguer

Atendre l'adquisició de vivendes per a col·lectius d'especial interès

- **Introduir mecanismes nous** d'accés a la vivenda que aporten valor afegit i capacitat d'innovació.

Innovar i activar nous models de tinença que amplien les vies d'accés i mobilització

**L.A.10. Suport a l'adquisició de vivenda com a primera residència**

ACCIÓ 10.1. Ajudes per a la compra de primera vivenda en municipis en risc de despoblament

ACCIÓ 10.2. Bonificació o deduccions especials en les transaccions patrimonials de primera vivenda

**L.A.11. Promoció de vivenda col·laborativa**

ACCIÓ 11.1. Difusió, modelització i activació de la demanda entorn de la vivenda col·laborativa per a la mobilització de la vivenda

ACCIÓ 11.2. Projecte pilot de vivenda col·laborativa en cessió d'ús

OBJECTIUS  
ESTRATÈGICSOBJECTIUS  
OPERATIUSLÍNIES  
D'ACTUACIÓ

## ACCIONS

- **Potenciar la capacitat** d'aquests territoris per a desplegar projectes personals i col·lectius resilents que combinen les variables vivenda + treball + comunitat.

- **Atendre i acollir la diversitat** a través de la innovació per a generar entorns d'inclusió i convivència.

- **Consolidar els projectes vitals** de les persones habitants per a revertir el procés de despoblament de manera sòlida i recuperar el teixit urbà i comunitari.

Acompanyar processos d'inclusió i desenvolupament comunitari

Introduir les atencions i l'envelliment actiu en els projectes de vivenda

Atendre el binomi casa-treball per a augmentar el potencial d'atracció i retenció de capital social i humà

Promoure la innovació tipològica en la promoció i adaptació de nous projectes de vivenda

**L.A.12. Redes vecinales, convivencia y apoyo mútuo**

ACCIÓ 12.1. Implantació de la figura d'agent local d'acolliment municipal i la seua articulació en xarxa

ACCIÓ 12.2. Promoció de l'associacionisme, fórmules de suport veïnal i d'acolliment i projectes comunitaris

**L.A.13. Ecosistema d'innovació i activació local de proximitat**

ACCIÓ 13.1. Manteniment i enfortiment d'oficines, entitats, projectes i xarxes d'agents del territori per la vivenda

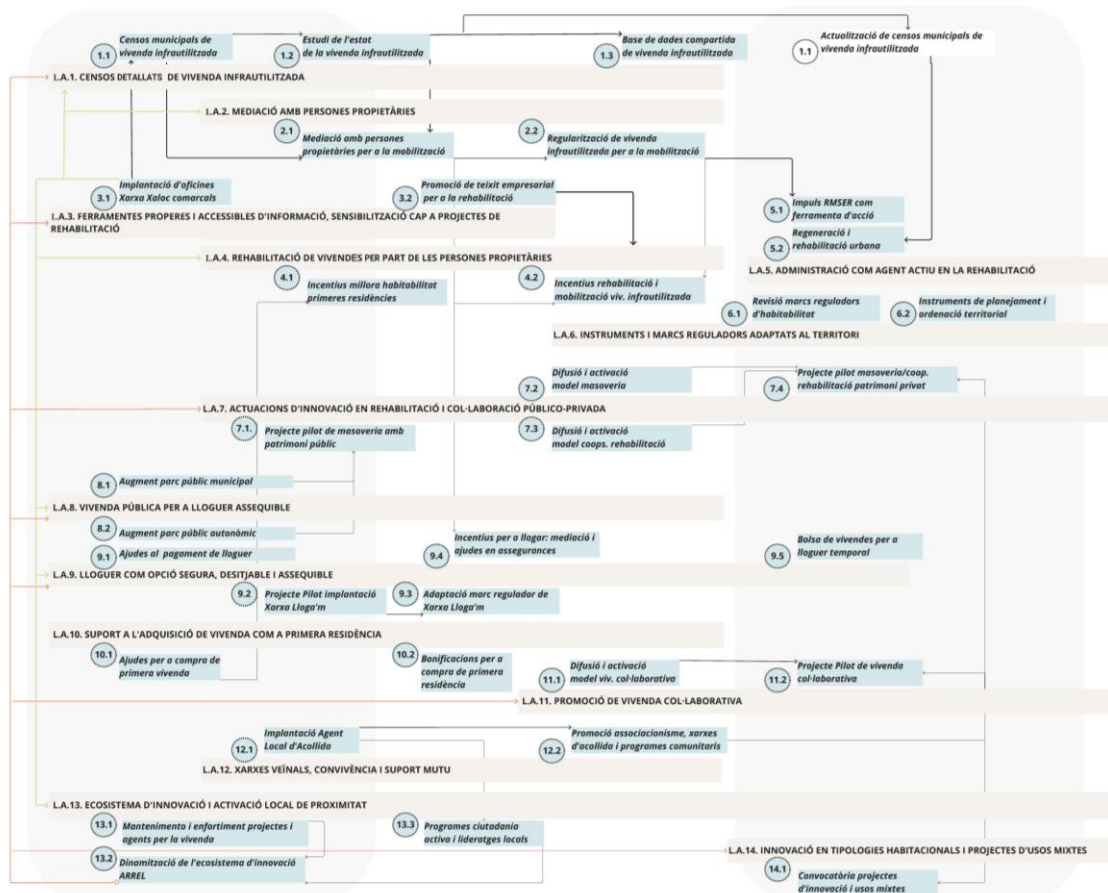
ACCIÓ 13.2. Dinamització i enfortiment de l'ecosistema d'innovació i col·laboració d'ARREL

ACCIÓ 13.3. Programes de ciutadania activa, formada i informada per a la promoció de lideratges ciutadans locals

**L.A.14. Innovació en tipologies residencials i projectes d'usos mixtos**

ACCIÓ 14.1. Convocatòria de suport a projectes d'innovació i usos mixtos segons àmbits d'interés

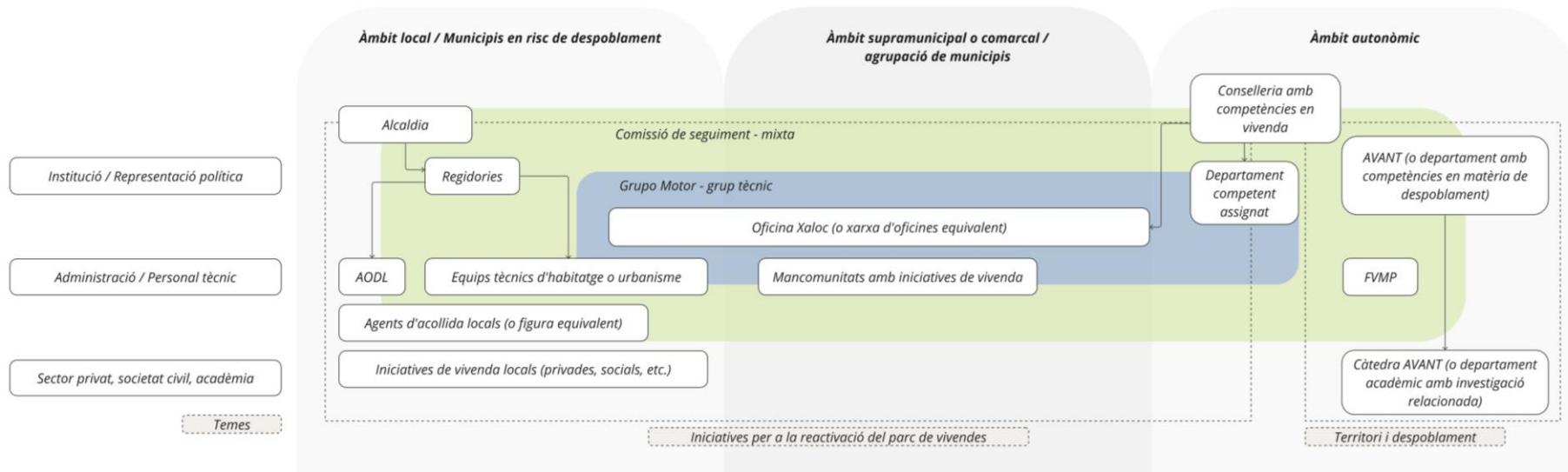
## Pla d'implementació



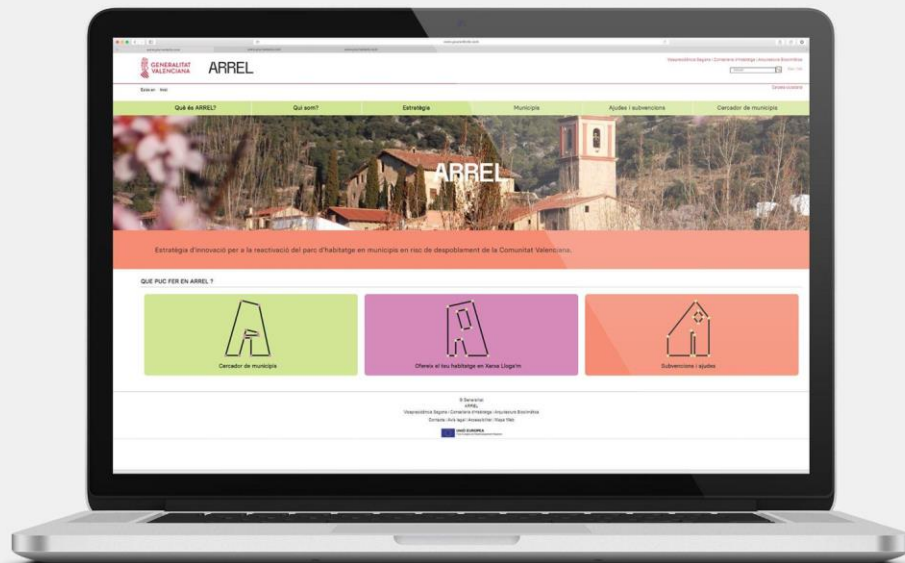
**Possibles accions inicials**

<b>CONÉIXER</b>	ACCIÓ 1.1.	Censos municipals de vivenda infrautilitzada
<b>REHABILITAR</b>	ACCIÓ 3.1.	Implantació, consolidació i coordinació de la xarxa d'oficines Xaloc comarcals en municipis AVANT
<b>ACCEDIR</b>	ACCIÓ 8.1.	Impuls i consolidació de programes per a l'augment de parc municipal de vivenda de lloguer assequible
	ACCIÓ 8.2.	Adquisició i mobilització de vivendes per part de l'Administració autonòmica destinada a lloguer assequible
	ACCIÓ 9.1.	Ajudes al pagament del lloguer amb atenció especial a col·lectius d'interés o en situació de vulnerabilitat
	ACCIÓ 10.1.	Ajudes per a la compra de primera vivenda en municipis en risc de despoblament
<b>HABITAR</b>	ACCIÓ 13.1.	Manteniment i enfortiment d'oficines, entitats, projectes i xarxes d'agents del territori per la vivenda
	ACCIÓ 13.2.	Dinamització i enfortiment de l'ecosistema d'innovació i col·laboració d'ARREL

## Esquema de governança

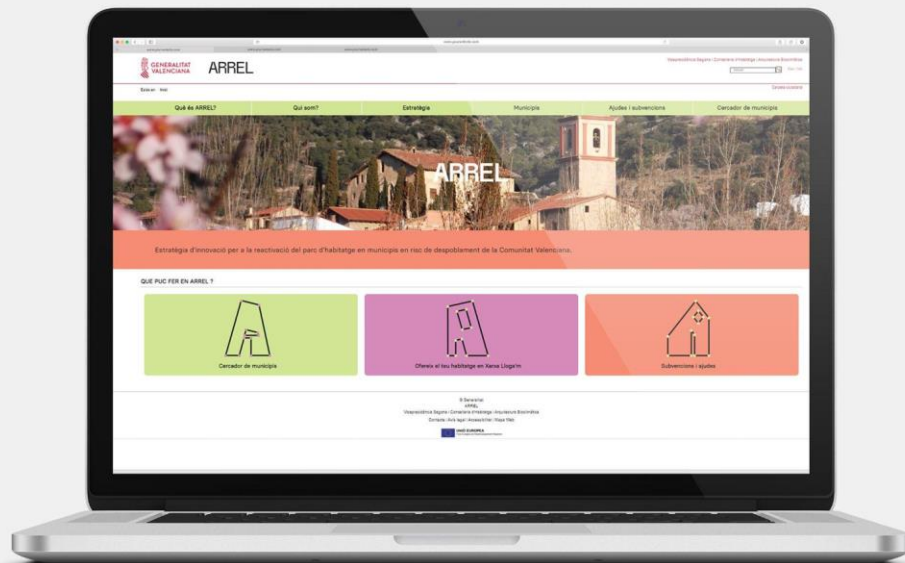


5/ Es llança una plataforma web que permet posar en contacte a estos municipis amb població interessada a viure en ells.



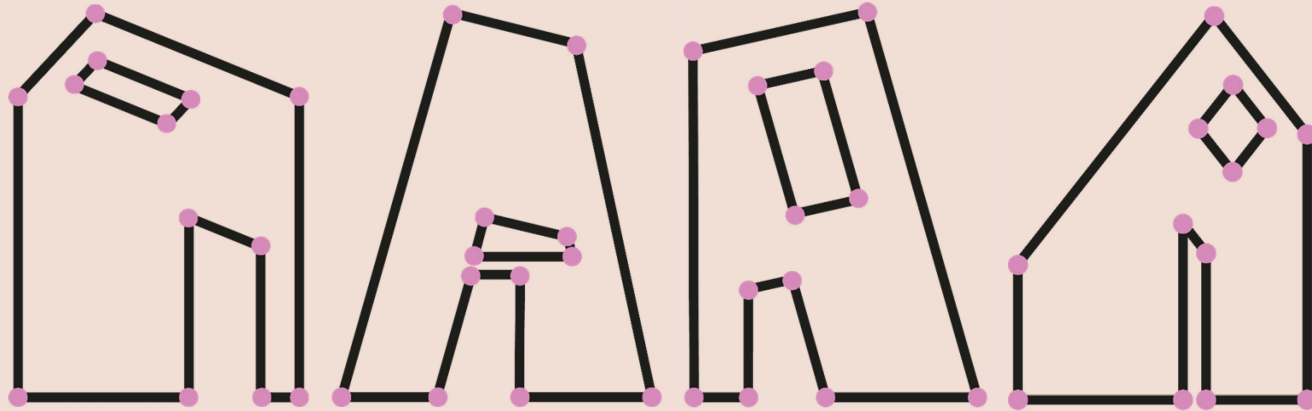
## Conté:

- Cercador de municipis
- Fitxes de caracterització de cada municipi
- Enllaç a ferramentes d'activació de vivenda i Xarxa Lloga'm
- Documentació d'Arrel



# ARREL

(ESTRATÈGIA D'INNOVACIÓ PER A LA REACTIVACIÓ  
DEL PARC DE VIVENDA EN MUNICIPIS EN RISC  
DE DESPOBLAMENT DE LA COMUNITAT VALENCIANA)



GENERALITAT  
VALENCIANA