

Conselleria de Medi Ambient, Aigua, Urbanisme i Habitatge

DECRET 189/2009, de 23 d'octubre, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament de Rehabilitació d'Edificis i Habitatges. [2009/12108]

PREÀMBUL

I

L'accés al gaudi d'un habitatge digne i adequat constitueix un dret de caràcter social de tots els espanyols; així s'estableix en l'article 47 de la Constitució Espanyola i es recull en l'article 16 de l'Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana.

Un dels objectius de la política d'habitatge de la Generalitat són les actuacions de conservació, manteniment i rehabilitació dels edificis d'habitatge, tal com disposa la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de la Generalitat, de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana.

El Decret 76/2007, de 18 de maig, del Consell, va aprovar el Reglament de Rehabilitació d'Edificis i Habitatges, i estableix una exhaustiva regulació de les actuacions protegides de rehabilitació, que en la pràctica ha constatat la necessitat de reconsiderar-les atenent a criteris de més claredat, concisió i objectivitat, que possibiliten una major flexibilitat i eficàcia en la compatibilitat amb les actuacions protegides de rehabilitació d'edificis i habitatges, i especialment les que es refereixen a àmbits urbans de rehabilitació i les modalitats d'intervenció en aquests, conforme estableixen els plans d'habitatge, tant estatals com de la Generalitat.

Es considera necessària l'elaboració d'un nou text normatiu, clar, concís i flexible, que repercutisca favorablement en la gestió eficaç de les actuacions de rehabilitació.

Així, s'ha realitzat una àmplia tasca de concreció i simplificació, i s'han suprimit, en aquest text normatiu respecte de l'anterior Reglament de Rehabilitació, aquells aspectes més específics de l'àmbit competencial de la regulació urbanística, com era el títol IV relatiu a la intervenció urbanística en la rehabilitació, i el títol VI que regulava la rehabilitació del parc públic d'habitatges de la Generalitat, en tant que requereixen reglamentació pròpia.

Així mateix, i en relació amb el procediment administratiu, s'ha aprovat l'Ordre de 28 de juliol de 2009, de la Conselleria de Medi Ambient, Aigua, Urbanisme i Habitatge, per la qual es regula el procediment per a la tramitació de les mesures establides pels plans d'habitatge estatals i autonòmics.

En aquest sentit, sembla més adequat disposar d'uns instruments normatius més clars; així els plans d'habitatge regulen les mesures de finançament, l'esmentada ordre de tramitació regula els aspectes procedimentals per al reconeixement dels requisits per a l'accés a les ajudes, mentre que aquesta norma ha de ser la que regule la rehabilitació des d'una perspectiva directament relacionada amb el desenvolupament de la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de la Generalitat, que permetia la concreció d'un marc ampli, alhora que flexible i compatible amb els diferents plans i mesures de finançament, amb una clara vocació d'estabilitat.

En conseqüència, aquest reglament respon als criteris i objectius següents:

1. Concretar la regulació tècnica i normativa de la rehabilitació d'edificis i habitatges, com també les actuacions protegibles.
2. La concreció de les modalitats de promotor de la rehabilitació, en especial de la figura de l'ens gestor d'actuacions de rehabilitació, en edificis i àmbits urbans.
3. Impulsar el coneixement de l'estat de conservació dels edificis, com a requisit previ a les actuacions de rehabilitació protegides, harmonitzant-ho amb l'exigència urbanística de la inspecció tècnica de conformitat amb el que disposa la legislació urbanística.
4. L'exigència de coherència tècnica de les actuacions de rehabilitació protegida basada en l'estat de conservació dels edificis i les actuacions que s'han de realitzar en conseqüència.
5. La definició dels àmbits de rehabilitació i renovació urbana, que

Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda

DECRETO 189/2009, de 23 de octubre, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Rehabilitación de Edificios y Viviendas. [2009/12108]

PREÁMBULO

I

El acceso al disfrute de una vivienda digna y adecuada constituye un derecho de carácter social de todos los españoles; así se establece en el artículo 47 de la Constitución Española y se recoge en el artículo 16 del Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana.

Uno de los objetivos de la política de vivienda de la Generalitat son las actuaciones de conservación, mantenimiento y rehabilitación de los edificios de vivienda, tal y como dispone la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana.

El Decreto 76/2007, de 18 de mayo, del Consell, aprobó el Reglamento de Rehabilitación de Edificios y Viviendas, estableciendo una exhaustiva regulación de las actuaciones protegidas de rehabilitación, que en la práctica ha venido a constatar la necesidad de su reconsideración atendiendo a criterios de mayor claridad, concisión y objetividad, que possibiliten una mayor flexibilidad y eficacia en la compatibilidad con las actuaciones protegidas de rehabilitación de edificios y viviendas, y especialmente las que se refieren a ámbitos urbanos de rehabilitación y las modalidades de intervención en éstos, conforme establecen los Planes de Vivienda, tanto estatales como de la Generalitat.

Se considera necesario la elaboración de un nuevo texto normativo, claro, conciso y flexible, que repercuta favorablemente en la gestión eficaz de las actuaciones de rehabilitación.

Así, se ha realizado una amplia tarea de concreción y simplificación, y se han suprimido, en el presente texto normativo con respecto a su antecesor Reglamento de Rehabilitación, aquellos aspectos más específicos del ámbito competencial de la regulación urbanística, como era el título IV relativo a la intervención urbanística en la rehabilitación, y el título VI que regulaba la rehabilitación del parque público de viviendas de la Generalitat, en tanto que requieren reglamentación propia.

Asimismo, y con relación al procedimiento administrativo, se ha aprobado la Orden de 28 de julio de 2009, de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, por la que se regula el procedimiento para la tramitación de las medidas establecidas por los Planes de Vivienda estatales y autonómicos.

En este sentido, parece más adecuado disponer de una mayor claridad de los instrumentos normativos; así los Planes de Vivienda regulan las medidas de financiación, la citada Orden de tramitación regula los aspectos procedimentales para el reconocimiento de los requisitos para el acceso a las ayudas, mientras que la presente norma debe ser la que regule la rehabilitación desde una perspectiva directamente relacionada con el desarrollo de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, que permita la concreción de un marco amplio, al tiempo que flexible y compatible con los diferentes planes y medidas de financiación, con una clara vocación de estabilidad.

En consecuencia, el presente reglamento responde a los siguientes criterios y objetivos:

1. Concretar la regulación técnica y normativa de la rehabilitación de edificios y viviendas, así como las actuaciones protegibles.
2. La concreción de las modalidades de promotor de la rehabilitación, en especial de la figura del ente gestor de actuaciones de rehabilitación, en edificios y ámbitos urbanos.
3. Impulsar el conocimiento del estado de conservación de los edificios, como requisito previo a las actuaciones de rehabilitación protegidas, armonizándolo con la exigencia urbanística de la inspección técnica de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.
4. La exigencia de coherencia técnica de las actuaciones de rehabilitación protegida basada en el estado de conservación de los edificios y las actuaciones a realizar en consecuencia.
5. La definición de los ámbitos de rehabilitación y renovación urba-

prevegen actuacions més intenses i específiques de rehabilitació, com també altres actuacions protegibles que es puguen portar a terme en aquests.

II

Aquest decret, que consta d'un article únic, quatre disposicions addicionals, una disposició transitòria, una disposició derogatòria i dues disposicions finals, aprova el nou Reglament de Rehabilitació d'Edificis i Habitatges, atenent als objectius assenyalats, i s'estructura en un títol preliminar i dos títols dividits en capítols.

El títol preliminar estableix l'objecte i l'àmbit d'aplicació d'aquest reglament.

El títol I regula la rehabilitació d'edificis i habitatges, i s'estructura en quatre capítols que regulen els conceptes generals en matèria de rehabilitació d'edificis i habitatges, les actuacions de rehabilitació susceptibles de ser protegides, el pressupost protegit, els subjectes de la rehabilitació, l'informe sobre l'estat de conservació de l'edifici, la coherència de les actuacions, el Pla d'Intervenció Rehabilitadora, i el procediment administratiu.

El títol II regula els àmbits de rehabilitació i renovació urbana, i en fixa el concepte, la forma d'accés al finançament regulada pels plans d'habitatge i el procediment administratiu, com també els criteris generals i les condicions dels àmbits.

Per això, atenent a l'article 49.1.9ª de l'Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana, que atribueix a la Generalitat competència exclusiva en matèria d'habitatge, complits els tràmits procedimentals previstos en l'article 43 de la Llei del Consell, a proposta del conseller de Medi Ambient, Aigua, Urbanisme i Habitatge, conforme amb el Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, i amb la deliberació prèvia del Consell, en la reunió del dia 23 d'octubre de 2009,

DECRETE

Article únic. Aprobació del Reglament de Rehabilitació d'Edificis i Habitatges

Mitjançant aquest decret s'aprova el Reglament de Rehabilitació d'Edificis i Habitatges, el text del qual figura com a annex d'aquest decret.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Primera. Normes de desenvolupament i subscripció de convenis

S'autoritza el conseller competent en matèria d'habitatge per a dictar les normes necessàries per al desenvolupament i l'aplicació del reglament que s'aprova, com també per a establir els criteris, acords i convenis amb altres administracions públiques, amb els organismes públics, agències i la resta d'entitats de dret públic amb personalitat jurídica pròpia, vinculades o dependents de qualsevol de les administracions públiques, les universitats públiques i col·legis professionals, i, singularment, amb l'Agència Estatal de Administració Tributaria, centres de gestió catastral i cooperació tributària, col·legis oficials de registradors i notaris, col·legis oficials d'arquitectes tècnics i aparelladors.

Segona. Mesures excepcionals

A proposta de la direcció general competent en matèria d'habitatge, i sempre sobre la base dels informes tècnics que corresponguen, el conseller competent en aquesta matèria, mitjançant una resolució expressa i motivada, pot adoptar mesures excepcionals quan les especials circumstàncies de caràcter social o raons d'urgència que afecten els edificis d'habitatges així ho requerisquen, i que afecten la rehabilitació dels edificis d'habitatges, els habitatges o els seus ocupants.

Tercera. Instruccions de tramitació

Per ordre del conseller competent en matèria d'habitatge s'ha de

na, que contemplen actuaciones más intensas y específicas de rehabilitación, así como otras actuaciones protegibles que se puedan llevar a término en los mismos.

II

Por el presente Decreto, que consta de un artículo único, cuatro disposiciones adicionales, una disposición transitoria, una disposición derogatoria y dos disposiciones finales, se aprueba el nuevo Reglamento de Rehabilitación de Edificios y Viviendas, atendiendo a los objetivos señalados, y se estructura en un título preliminar y dos títulos divididos en capítulos.

El título preliminar establece el objeto y el ámbito de aplicación del presente reglamento.

El título I regula la rehabilitación de edificios y viviendas, y se estructura en cuatro capítulos que regulan los conceptos generales en materia de rehabilitación de edificios y viviendas, las actuaciones de rehabilitación susceptibles de ser protegidas, el presupuesto protegido, los sujetos de la rehabilitación, el informe sobre el estado de conservación del edificio, la coherencia de las actuaciones, el Plan de Intervención Rehabilitadora, y el procedimiento administrativo.

El título II regula los ámbitos de rehabilitación y renovación urbana, fijando su concepto, la forma de acceso a la financiación regulada por los Planes de Vivienda y el procedimiento administrativo, así como los criterios generales y condiciones de los ámbitos.

Por ello, atendiendo al artículo 49.1.9ª del Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana, que atribuye a la Generalitat competencia exclusiva en materia de vivienda, cumplidos los trámites procedimentales previstos en el artículo 43 de la Ley del Consell, a propuesta del conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, conforme con el Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, y previa deliberación del Consell, en la reunión del día 23 de octubre de 2009,

DECRETO

Artículo único. Aprobación del Reglamento de Rehabilitación de Edificios y Viviendas

Mediante el presente Decreto se aprueba el Reglamento de Rehabilitación de Edificios y Viviendas, cuyo texto figura como anexo del presente Decreto.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera. Normas de desarrollo y subscripció de Convenis

Se autoriza al conseller competente en materia de vivienda para dictar las normas precisas para el desarrollo y aplicación del Reglamento que se aprueba, así como para establecer los criterios, acuerdos y Convenios con otras Administraciones Públicas, con los organismos públicos, agencias y demás entidades de derecho público con personalidad jurídica propia, vinculadas o dependientes de cualquiera de las Administraciones Públicas, las universidades públicas y colegios profesionales, y, singularmente, con la Agencia Estatal de Administración Tributaria, centros de gestión catastral y cooperación tributaria, colegios oficiales de registradores y notarios, colegios oficiales de arquitectos técnicos y aparejadores.

Segunda. Medidas excepcionales

A propuesta de la Dirección General competente en materia de vivienda, y siempre sobre la base de los informes técnicos que correspondan, el conseller competente en dicha materia, mediante Resolución expresa y motivada, podrá adoptar medidas excepcionales cuando las especiales circunstancias de carácter social o razones de urgencia que afecten a los edificios de viviendas así lo requieran, y que afecten a la rehabilitación de los edificios de viviendas, a las viviendas y/o a sus ocupantes.

Tercera. Instrucciones de tramitació

Por Orden del conseller competente en materia de vivienda se regu-

regular el procediment per a la presentació, tramitació i obtenció de la qualificació d'actuació protegible en matèria de rehabilitació, com també el procediment de pagament de les ajudes econòmiques previstes en el pla d'habitatge vigent.

Quarta. Publicitat de les actuacions de rehabilitació

Es preceptiva la col·locació de cartells informatius i plaques identificatives en l'emplaçament de l'àmbit de rehabilitació i renovació urbana, com també en actuacions de rehabilitació en elements comuns.

Mitjançant una ordre del conseller competent en matèria d'habitatge es regularà el model de cartell, les característiques, el procediment i contingut dels cartells informatius relatius a les actuacions de rehabilitació tant dins com fora d'àmbits de rehabilitació i renovació urbana.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA

Única. Aplicació retroactiva

El Reglament de Rehabilitació d'Edificis i Habitatges que s'aprova és aplicable a tots els expedients que no estiguen finalitzats en el moment que entre en vigor, llevat que siga menys beneficiós que la normativa aplicable.

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

Única. Derogació normativa

Queda derogat el Decret 76/2007, de 18 de maig, del Consell, pel qual es va aprovar el Reglament de Rehabilitació d'Edificis i Habitatges, excepte el títol VI "La rehabilitació del parc públic d'habitatges de la Generalitat" i la disposició addicional segona del decret esmentat, que queden vigents.

Queden derogades totes les disposicions autonòmiques en matèria de rehabilitació d'edificis i habitatges, del mateix rang o d'un rang inferior, en l'àmbit de la Comunitat Valenciana, que s'oposen al que regula aquest decret.

DISPOSICIONS FINALS

Primera. Supletorieta de la normativa estatal

La normativa estatal sobre rehabilitació d'edificis i habitatges, i disposicions complementàries, té caràcter supletori de la legislació valenciana de l'habitatge, sense perjudici de l'aplicació dels plans estatals d'habitatge que tinguen la naturalesa de legislació bàsica, o mesures singulars de finançament.

Segona. Entrada en vigor

Aquest decret pel qual s'aprova el Reglament de Rehabilitació d'Edificis i Habitatges entrarà en vigor l'endemà de la publicació en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana*.

València, 23 d'octubre de 2009

El president de la Generalitat,
FRANCISCO CAMPS ORTIZ

El conseller de Medi Ambient, Aigua, Urbanisme i Habitatge,
JUAN GABRIEL COTINO FERRER

larà el procedimiento para la presentación, tramitación y obtención de la calificación de actuación protegible en materia de rehabilitación, así como el procedimiento de pago de las ayudas económicas previstas en el Plan de Vivienda vigente.

Cuarta. Publicidad de las actuaciones de rehabilitación

Es preceptiva la colocación de carteles informativos y placas identificativas en el emplazamiento del ámbito de rehabilitación y renovación urbana, así como en actuaciones de rehabilitación en elementos comunes.

Mediante Orden del conseller competente en materia de vivienda se regulará el modelo de cartel, las características, el procedimiento y contenido de los carteles informativos relativos a las actuaciones de rehabilitación tanto dentro como fuera de ámbitos de rehabilitación y renovación urbana.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Única. Aplicación retroactiva

El Reglamento de Rehabilitación de Edificios y Viviendas que se aprueba será de aplicación a todos los expedientes que no estén finalizados en el momento de entrada en vigor de dicho Reglamento, salvo que sea menos beneficioso que la normativa aplicable.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Única. Derogación normativa

Queda derogado el Decreto 76/2007, de 18 de mayo, del Consell, por el que se aprobó el Reglamento de Rehabilitación de Edificios y Viviendas, salvo el título VI "La rehabilitación del parque público de viviendas de la Generalitat" y la disposición adicional segunda del citado Decreto, que quedan vigentes.

Quedan derogadas cuantas disposiciones autonómicas en materia de rehabilitación de edificios y viviendas, de igual o inferior rango, y en el ámbito de la Comunitat Valenciana, se opongan a lo regulado por este decreto.

DISPOSICIONES FINALES

Primera. Supletorieta de la normativa estatal

La normativa estatal sobre rehabilitación de edificios y viviendas, y disposiciones complementarias, tendrá carácter supletorio de la legislación valenciana de la vivienda, sin perjuicio de la aplicación de los Planes estatales de Vivienda que tengan la naturaleza de legislación básica, o medidas singulares de financiación.

Segunda. Entrada en vigor

El presente Decreto por el que se aprueba el Reglamento de Rehabilitación de Edificios y Viviendas entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana*.

València, 23 de octubre de 2009

El president de la Generalitat,
FRANCISCO CAMPS ORTIZ

El conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda,
JUAN GABRIEL COTINO FERRER

ANNEX

REGLAMENT DE REHABILITACIÓ
D'EDIFICIS I HABITATGES

ÍNDIX

Títol preliminar. Disposició general
Article 1. Objecte i àmbit d'aplicació

Títol I. Rehabilitació d'edificis i habitatges
Capítol I. Conceptes generals de la rehabilitació
Article 2. Concepte de rehabilitació d'edificis i habitatges
Article 3: Actuacions protegibles
Article 4. Actuacions de rehabilitació dels elements comuns

Article 5. Actuacions de rehabilitació dels elements privatius

Article 6. Pressupost protegible
Article 7. Pressupost protegit en la rehabilitació d'edificis d'habitatges
Capítol II. Agents que intervenen en la rehabilitació. Limitacions a les actuacions protegides
Article 8. Promotor de la rehabilitació. Beneficiaris
Article 9. Comunitats de propietaris
Article 10. Ens gestor de les actuacions de rehabilitació. Promotor subsidiari
Article 11. Limitacions a l'ús i la cessió dels habitatges rehabilitats

Capítol III. Exigències tècniques en la rehabilitació d'edificis i habitatges
Secció primera. Avaluació de l'estat de conservació de l'edifici

Article 12. Informe sobre l'estat de conservació d'edificis
Article 13. Aplicació i preceptivitat de l'informe
Article 14. Realització de l'informe
Article 15. Informe complementari
Secció segona. Coherència de les actuacions
Article 16. Informe de coherència
Article 17. Criteris tècnics de coherència
Article 18. Condicions generals de les actuacions de rehabilitació per a la qualificació com a protegida
Article 19. Supòsits específics per a actuacions de rehabilitació protegida
Secció tercera. El Pla d'Intervenció Rehabilitadora
Article 20. El Pla d'Intervenció Rehabilitadora
Article 21. Contingut del Pla d'Intervenció Rehabilitadora
Article 22. Aprovació del Pla d'Intervenció Rehabilitadora
Capítol IV. El procediment administratiu per a les actuacions de rehabilitació protegida d'edificis i habitatges
Article 23. Generalitats del procediment de rehabilitació
Secció primera. Qualificació de les actuacions
Article 24. Qualificació de les actuacions
Article 25. Qualificació provisional
Article 26. Modificació de la qualificació provisional
Article 27. Termini d'execució de les actuacions de rehabilitació i pròrroga
Article 28. Qualificació definitiva
Secció segona. Finançament de les actuacions
Article 29. Concepte i sol·licitud
Article 30. Accés al finançament de les actuacions protegides
Article 31. Resolució de finançament qualificat
Article 32. Resolució de reconeixement de subvencions i pagament
Article 33. Límit pressupostari

Títol II. Rehabilitació i renovació en àmbits urbans
Capítol I. Conceptes generals
Article 34. Rehabilitació i renovació urbana

ANEXO

REGLAMENTO DE REHABILITACIÓN
DE EDIFICIOS Y VIVIENDAS

ÍNDICE

Título preliminar. Disposición general
Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación

Título I. Rehabilitación de edificios y viviendas
Capítulo I. Conceptos generales de la rehabilitación
Artículo 2. Concepto de rehabilitación de edificios y viviendas
Artículo 3: Actuaciones protegibles
Artículo 4. Actuaciones de rehabilitación de los elementos comunes

Artículo 5. Actuaciones de rehabilitación de los elementos privativos

Artículo 6. Presupuesto protegible
Artículo 7. Presupuesto protegido en la rehabilitación de edificios de viviendas
Capítulo II. Agentes que intervenen en la rehabilitación. Limitaciones a las actuaciones protegidas
Artículo 8. Promotor de la rehabilitación. Beneficiarios
Artículo 9. Comunidades de propietarios
Artículo 10. Ente gestor de las actuaciones de rehabilitación. Promotor subsidiario
Artículo 11. Limitaciones al uso y cesión de las viviendas rehabilitadas

Capítulo III. Exigencias técnicas en la rehabilitación de edificios y viviendas
Sección primera. Evaluación del estado de conservación del edificio

Artículo 12. Informe sobre el estado de conservación de edificios
Artículo 13. Aplicación y preceptividad del informe
Artículo 14. Realización del informe
Artículo 15. Informe complementario
Sección segunda. Coherencia de las actuaciones
Artículo 16. Informe de coherencia
Artículo 17. Criterios técnicos de coherencia
Artículo 18. Condiciones generales de las actuaciones de rehabilitación para su calificación como protegida
Artículo 19. Supuestos específicos para actuaciones de rehabilitación protegida
Sección tercera. El Plan de Intervención Rehabilitadora
Artículo 20. El Plan de Intervención Rehabilitadora
Artículo 21. Contenido del Plan de Intervención Rehabilitadora
Artículo 22. Aprobación del Plan de Intervención Rehabilitadora
Capítulo IV. El procedimiento administrativo para las actuaciones de rehabilitación protegida de edificios y viviendas
Artículo 23. Generalidades del procedimiento de rehabilitación
Sección primera. Calificación de las actuaciones
Artículo 24. Calificación de las actuaciones
Artículo 25. Calificación provisional
Artículo 26. Modificación de la calificación provisional
Artículo 27. Plazo de ejecución de las actuaciones de rehabilitación y prórroga
Artículo 28. Calificación definitiva
Sección segunda. Financiación de las actuaciones
Artículo 29. Concepto y solicitud
Artículo 30. Acceso a la financiación de las actuaciones protegidas
Artículo 31. Resolución de financiación calificada
Artículo 32. Resolución de reconocimiento de subvenciones y pago
Artículo 33. Límite presupuestario

Título II. Rehabilitación y renovación en ámbitos urbanos
Capítulo I. Conceptos generales
Artículo 34. Rehabilitación y renovación urbana

Article 35. Actuacions protegibles en àmbits de rehabilitació i renovació urbana

Article 36. Agents que intervenen en la rehabilitació i renovació urbana

Article 37. Accés al finançament de les actuacions protegides en àmbits de rehabilitació i renovació urbana

Capítol II. Procediment administratiu

Article 38. Procediment per a la declaració d'àmbits de rehabilitació i renovació urbana

Article 39. Procediment per a actuacions de rehabilitació d'equipaments

Capítol III. Àmbits de rehabilitació urbana

Article 40. Concepte d'àmbits de rehabilitació urbana

Article 41. Declaració d'àmbits de rehabilitació urbana

Article 42. Vigència dels àmbits de rehabilitació urbana

Capítol IV. Àmbits de renovació urbana

Article 43. Concepte de renovació urbana

Article 44. Criteris de la renovació urbana

Article 45. Condicions per a la intervenció de renovació urbana

TÍTOL PRELIMINAR

Disposició general

Article 1. Objecte i àmbit d'aplicació

1. Aquest reglament té com a objecte establir el marc normatiu de la rehabilitació protegida, dins de l'àmbit territorial de la Comunitat Valenciana.

2. El seu àmbit d'aplicació arriba a les bases, criteris i requisits de les mesures de finançament dels plans d'habitatge de la Generalitat, compatibles amb els plans d'habitatge estatals.

3. Les condicions i els requisits establits en aquest reglament s'apliquen sense perjudici del que preveuen els plans d'habitatge.

4. Per ordre del conseller competent en matèria d'habitatge es regula el procediment administratiu per a l'accés a les mesures de finançament.

TÍTOL I

La rehabilitació d'edificis i habitatges

CAPÍTOL I

Conceptes generals de la rehabilitació

Article 2. Concepte de rehabilitació d'edificis i habitatges

S'entén per rehabilitació d'habitatges i edificis d'habitatges, les actuacions definides en aquest reglament tendents a la recuperació i rehabilitació del parc residencial, de manera que les condicions i prestacions complisquen la legislació vigent en matèria d'habitatge i edificació, i guarden coherència amb l'estat de conservació de l'edifici.

Article 3. Actuacions protegibles

1. Es consideren actuacions protegibles en matèria de rehabilitació d'edificis i habitatges aquelles que siguen qualificades o reconegudes com a tals per la Generalitat, i complisquen els criteris i les condicions establits en aquest reglament, i que, atenent al procediment administratiu, complisquen els requisits establits per a acollir-se als plans d'habitatge.

2. En desenvolupament del que estableix l'article 37 de la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de la Generalitat, de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana, s'estableixen com a actuacions protegides de rehabilitació d'edificis i habitatges susceptibles d'ajudes les següents:

a) La rehabilitació dels elements comuns, o rehabilitació parcial de l'edifici, quan s'intervé en una o unes quantes parts de l'edifici amb efecte sobre els habitatges i els seus ocupants.

b) La rehabilitació dels elements privatis o rehabilitació puntual, quan es realitzen intervencions en un habitatge que afecten només els seus ocupants i no la resta de l'edifici.

Artículo 35. Actuaciones protegibles en ámbitos de rehabilitación y renovación urbana

Artículo 36. Agentes que intervienen en la rehabilitación y renovación urbana

Artículo 37. Acceso a la financiación de las actuaciones protegidas en ámbitos de rehabilitación y renovación urbana

Capítulo II. Procedimiento administrativo

Artículo 38. Procedimiento para la declaración de ámbitos de rehabilitación y renovación urbana

Artículo 39. Procedimiento para actuaciones de rehabilitación de equipamientos

Capítulo III. Ámbitos de rehabilitación urbana

Artículo 40. Concepto de ámbitos de rehabilitación urbana

Artículo 41. Declaración de ámbitos de rehabilitación urbana

Artículo 42. Vigencia de los ámbitos de rehabilitación urbana

Capítulo IV. Ámbitos de renovación urbana

Artículo 43. Concepto de renovación urbana

Artículo 44. Criterios de la renovación urbana

Artículo 45. Condiciones para la intervención de renovación urbana

TÍTULO PRELIMINAR

Disposición general

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación

1. El presente reglamento tiene por objeto establecer el marco normativo de la rehabilitación protegida, dentro del ámbito territorial de la Comunitat Valenciana.

2. Su ámbito de aplicación alcanza a las bases, criterios y requisitos de las medidas de financiación de los Planes de Vivienda de la Generalitat, compatible con los Planes de Vivienda estatales.

3. Las condiciones y requisitos establecidos en este Reglamento se aplican sin perjuicio de lo previsto en los Planes de Vivienda.

4. Por Orden del conseller competente en materia de vivienda se regula el procedimiento administrativo para el acceso a las medidas de financiación.

TÍTULO I

La rehabilitación de edificios y viviendas

CAPÍTULO I

Conceptos generales de la rehabilitación

Artículo 2. Concepto de rehabilitación de edificios y viviendas

Se entiende por rehabilitación de viviendas y edificio de viviendas, las actuaciones definidas en el presente reglamento tendentes a la recuperación y rehabilitación del parque residencial, de forma que sus condiciones y prestaciones cumplan con la legislación vigente en materia de vivienda y edificación, y guarden coherencia con el estado de conservación del edificio.

Artículo 3. Actuaciones protegibles

1. Se consideran actuaciones protegibles en materia de rehabilitación de edificios y viviendas aquéllas que sean calificadas o reconocidas como tales por la Generalitat, y cumplan los criterios y condiciones establecidos en este Reglamento, y que, atendiendo al procedimiento administrativo, cumplan los requisitos establecidos para acogerse a los Planes de Vivienda.

2. En desarrollo de lo establecido por el artículo 37 de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, se establecen como actuaciones protegidas de rehabilitación de edificios y viviendas susceptibles de ayudas las siguientes:

a) La rehabilitación de los elementos comunes, o rehabilitación parcial del edificio, cuando se interviene en una o varias partes del edificio con efectos sobre las viviendas y sus ocupantes.

b) La rehabilitación de los elementos privativos o rehabilitación puntual, cuando se realizan intervenciones en una vivienda, afectando sólo a sus ocupantes y no al resto del edificio.

c) La inspecció dels edificis per a conèixer el seu estat de conservació, amb caràcter previ a les intervencions de rehabilitació que es plantegen en els seus elements comuns.

d) Poden considerar-se actuacions protegides de rehabilitació, les relatives a la rehabilitació o restitució d'elements d'edificis d'habitatges que gaudisquen de protecció patrimonial i en siga preceptiva la conservació, d'acord amb la normativa urbanística, i si és el cas, es troben inclosos en algun tipus d'àmbit de rehabilitació urbana.

Article 4. Actuacions de rehabilitació dels elements comuns

De conformitat amb els articles 2 i 3, les actuacions de rehabilitació en els elements comuns d'edificis d'habitatges poden referir-se a:

1. Intervencions per a rehabilitar deficiències relatives a la funcionalitat, en relació amb:

a) Adequació a l'ús i les funcions previstes:

1r. Deficiències constructives respecte a la seguretat d'ús.

2n. Deficiències en façanes a causa del deteriorament.

3r. Deficiències en cobertes a causa del deteriorament, sense afectar elements estructurals.

b) Millora de les condicions d'accessibilitat i mobilitat en l'edifici i supressió de barreres arquitectòniques.

1r. Instal·lació d'ascensor en edifici d'habitatges

2n. Renovació o adaptació d'ascensor a la normativa vigent, o a les necessitats de persona amb discapacitat motora, sensorial o amb mobilitat reduïda.

3r. Actuacions de rehabilitació i instal·lació de mitjans suficients que garantisquen un itinerari practicable des del carrer als habitatges en funció de les condicions de l'edifici.

c) Adequada dotació i millora en les instal·lacions de l'edifici.

En funció de la coherència tècnica de les actuacions, les actuacions poden referir-se a la millora i adequació de les instal·lacions de:

1r. Sanejament i evacuació d'aigües pluvials.

2n. Abastiment d'aigua.

3r. Electricitat i centralització de quadres i comptadors.

4t. Gas canalitzat i, si és el cas, implantació de les instal·lacions de l'edifici.

5é. Telecomunicacions.

6é. Seguretat en cas d'incendi i obres d'adaptació exigides per la protecció contra incendis com a conseqüència de la intervenció de rehabilitació.

2. Intervencions relatives a la seguretat en relació amb:

a) La seguretat estructural per patologies en elements estructurals: fonamentació, suports, bigues, forjats, relacionats amb la resistència mecànica, estabilitat de l'edifici i funcionalitat, que afecten la resistència mecànica, estabilitat i aptitud de servei.

b) La seguretat en cas d'incendi, respecte a l'adequació a les condicions exigibles relatives al desallotjament de l'edifici i accés d'equips de rescat.

c) La seguretat d'utilització, per a garantir que l'ús normal de l'edifici no comporta cap risc d'accident.

3. Intervencions per a rehabilitar deficiències relatives a l'habitabilitat i a la reducció d'impactes ambientals en relació amb:

a) La higiene, salut i protecció del medi ambient, condicions de salubritat i estanquitat.

b) La protecció contra el soroll.

c) Intervencions relatives a la millora de l'eficiència energètica en els edificis d'habitatges.

1r. Mesures passives que reduïsquen la demanda energètica dels edificis, com són les millores en l'envolupant tèrmica de l'edifici (cobertes i façanes), mitjançant un increment de l'aïllament tèrmic, la substitució de fusteries dels buits, la protecció i control solar.

2n. Mesures actives que reduïsquen el consum energètic dels edificis, com són la instal·lació d'equips i sistemes per a l'obtenció d'aigua calenta sanitària, energia elèctrica o altres sistemes energètics, basats en la utilització d'energies renovables o que afavorisquen la reducció de l'emissió de gasos CO₂ a l'ambient.

c) La inspección de los edificios para conocer su estado de conservación, con carácter previo a las intervenciones de rehabilitación que se planteen en sus elementos comunes.

d) Podrán considerarse como actuaciones protegidas de rehabilitación, las relativas a la rehabilitación o restitución de elementos de edificios de viviendas que gocen de protección patrimonial y sea preceptiva su conservación conforme a la normativa urbanística, y en su caso, se encuentren incluidos en algún tipo de ámbito de rehabilitación urbana.

Artículo 4. Actuaciones de rehabilitación de los elementos comunes

De conformidad con los artículos 2 y 3, las actuaciones de rehabilitación en los elementos comunes de edificios de viviendas podrán referirse a:

1. Intervenciones para rehabilitar deficiencias relativas a la funcionalidad, en relación con:

a) Adecuación al uso y funciones previstas:

1º. Deficiencias constructivas respecto a la seguridad de uso.

2º. Deficiencias en fachadas debidas a su deterioro.

3º. Deficiencias en cubiertas debidas a su deterioro, sin afectar a elementos estructurales.

b) Mejora de las condiciones de accesibilidad y movilidad en el edificio y supresión de barreras arquitectónicas.

1º. Instalación de ascensor en edificio de viviendas.

2º. Renovación o adaptación de ascensor a la normativa vigente, o a las necesidades de persona con discapacidad motora, sensorial o con movilidad reducida.

3º. Actuaciones de rehabilitación e instalación de medios suficientes que garanticen un itinerario practicable desde la calle a las viviendas en función de las condiciones del edificio.

c) Adecuada dotación y mejora en las instalaciones del edificio.

En función de la coherencia técnica de las actuaciones, las actuaciones podrán referirse a la mejora y adecuación de las instalaciones de:

1º. Saneamiento y evacuación de aguas pluviales.

2º. Abastecimiento de agua.

3º. Electricidad y centralización de cuadros y contadores.

4º. Gas canalizado y, en su caso, implantación de las instalaciones del edificio.

5º. Telecomunicaciones.

6º. Seguridad en caso de incendio y obras de adaptación exigidas por la protección contra incendios como consecuencia de la intervención de rehabilitación.

2. Intervenciones relativas a la seguridad en relación con:

a) La seguridad estructural por patologías en elementos estructurales: cimentación, soportes, vigas, forjados, relacionados con la resistencia mecánica, estabilidad del edificio y funcionalidad, que afectan a la resistencia mecánica, estabilidad y aptitud de servicio.

b) La seguridad en caso de incendio, respecto a la adecuación a las condiciones exigibles relativas al desalojo del edificio y acceso de equipos de rescate.

c) La seguridad de utilización, para garantizar que el uso normal del edificio no suponga riesgo de accidente.

3. Intervenciones para rehabilitar deficiencias relativas a la habitabilidad y a la reducción de impactos ambientales en relación con:

a) La higiene, salud y protección del medio ambiente, condiciones de salubridad y estanqueidad.

b) La protección contra el ruido.

c) Intervenciones relativas a la mejora de la eficiencia energética en los edificios de viviendas.

1º. Medidas pasivas que reduzcan la demanda energética de los edificios, como son las mejoras en la envolvente térmica del edificio (cubiertas y fachadas), mediante un incremento del aislamiento térmico, la sustitución de carpinterías de los huecos, la protección y control solar.

2º. Medidas activas que reduzcan el consumo energético de los edificios, como son la instalación de equipos y sistemas para la obtención de agua caliente sanitaria, energía eléctrica u otros sistemas energéticos, basados en la utilización de energías renovables o bien que favorezcan la reducción de la emisión de gases CO₂ al ambiente.

Article 5. Actuacions de rehabilitació dels elements privatius

La rehabilitació dels elements privatius o puntuals ve referida a la que es du a terme en un habitatge i no afecta la resta de l'edifici. Comprén totas aquelles actuacions susceptibles de ser protegides referides a:

1. Actuacions de millora i adaptació de l'habitatge a les necessitats de persones amb discapacitat motora, sensorial o amb mobilitat reduïda, d'acord amb la normativa de disseny i qualitat d'habitatges.

2. Actuacions d'adequació de les instal·lacions de l'habitatge a la normativa vigent, amb la finalitat de garantir el funcionament correcte i la millora d'aquestes: electricitat, sanejament i llanterneria, extracció de fums i ventilació, gas per a cuina i aigua calenta sanitària, i sistemes de calefacció que atenguen a criteris d'eficiència energètica.

3. Actuacions de millora de l'eficiència energètica en els habitatges, mitjançant mesures passives que reduïsquen la demanda energètica mitjançant un increment de l'aïllament tèrmic, de la substitució de fusteries dels buits, la protecció o el control solar.

Article 6. Pressupost protegible

1. Es considera pressupost protegible de les actuacions de rehabilitació, el cost real d'aquelles, determinat pel preu total del contracte d'execució d'obra, els honoraris facultatius per projecte i direcció d'obra i els tributs satisfets per raó de les actuacions.

En actuacions de rehabilitació en què intervinga promotor o ens gestor públic, es poden incloure en el pressupost protegible les despeses de gestió, fins a un límit del 2% del pressupost protegit, i sempre que es justifique suficientment i es preveja en els plans d'habitatge.

2. Quan les actuacions de rehabilitació tinguen com a objecte l'adequació estructural en edificis amb patologies estructurals, es pot incloure en el pressupost protegible, a més, el cost dels estudis i assajos de diagnòstic de l'estat de l'estructura, com també el cost de les mesures de seguretat adoptades, si és el cas, amb anterioritat a la qualificació de les actuacions.

En aquest cas, i quan la situació dels edificis requereisca el reallotjament temporal, total o parcial dels seus ocupants per a dur a terme les intervencions, es poden incloure els costos d'aquest en el pressupost, fins al límit establert per al pressupost protegit pels plans d'habitatge.

3. El pressupost de les actuacions de rehabilitació ha de preveure els costos de les obres d'acord amb els tipus d'intervencions assenyalats en els articles 4 i 5, i, si és el cas, de conformitat amb els plans d'habitatge i el procediment de tramitació establert.

Article 7. Pressupost protegit en la rehabilitació d'edificis d'habitatges

1. El pressupost protegit és un pressupost limitat que s'estableix a l'efecte de determinar la quantia, si escau màxima, que servirà de referent per al càlcul de les ajudes previstes pels plans d'habitatge.

2. En la rehabilitació d'edificis i habitatges, el pressupost protegit màxim és el resultat de multiplicar la suma de les superfícies útils màximes per habitatge o local pel mòdul en euros per metre quadrat que es fixe en els plans d'habitatge.

3. Quan d'una rehabilitació estructural o funcional es deriven necessàriament obres en els elements privatius dels habitatges, pot incloure's estrictament el cost d'aquestes en el pressupost protegit de la rehabilitació dels elements comuns.

CAPÍTOL II

Agents que intervenen en la rehabilitació. limitacions a les actuacions protegides

Article 8. Promotor de la rehabilitació. Beneficiaris

1. Té la consideració de promotor de les actuacions de rehabilitació qualsevol persona, física o jurídica, pública o privada, ja siga usuària

Artículo 5. Actuaciones de rehabilitación de los elementos privativos

La rehabilitación de los elementos privativos o puntuales viene referida a la que se lleva a cabo en una vivienda y no afecta al resto del edificio. Comprende todas aquellas actuaciones susceptibles de ser protegidas referidas a:

1. Actuaciones de mejora y adaptación de la vivienda a las necesidades de personas con discapacidad motora, sensorial o con movilidad reducida, conforme a la normativa de diseño y calidad de viviendas.

2. Actuaciones de adecuación de las instalaciones de la vivienda a la normativa vigente, con la finalidad de garantizar el correcto funcionamiento y mejora de las mismas: electricidad, saneamiento y fontanería, extracción de humos y ventilación, gas para cocina y agua caliente sanitaria, y sistemas de calefacción que atiendan a criterios de eficiencia energética.

3. Actuaciones de mejora de la eficiencia energética en las viviendas, mediante medidas pasivas que reduzcan la demanda energética a través de un incremento del aislamiento térmico, de la sustitución de carpinterías de los huecos, la protección y control solar.

Artículo 6. Presupuesto protegible

1. Se considera presupuesto protegible de las actuaciones de rehabilitación, el coste real de aquéllas, determinado por el precio total del contrato de ejecución de obra, los honorarios facultativos por proyecto y dirección de obra y los tributos satisfechos por razón de las actuaciones.

En actuaciones de rehabilitación en las que intervenga promotor o ente gestor público, se podrán incluir en el presupuesto protegible los gastos de gestión, hasta un límite del 2% del presupuesto protegido, y siempre que se justifique suficientemente y se contemple en los Planes de Vivienda.

2. Cuando las actuaciones de rehabilitación tengan por objeto la adecuación estructural en edificios con patologías estructurales, se podrá incluir en el presupuesto protegible, además, el coste de los estudios y ensayos de diagnóstico del estado de la estructura, así como el coste de las medidas de seguridad adoptadas, en su caso, con anterioridad a la calificación de las actuaciones.

En este caso, y cuando la situación de los edificios requiera el realojo temporal, total o parcial de sus ocupantes para llevar a cabo las intervenciones, se podrán incluir los costes del mismo en el presupuesto, hasta el límite establecido para el presupuesto protegido por los Planes de Vivienda.

3. El presupuesto de las actuaciones de rehabilitación deberá contemplar los costes de las obras conforme a los tipos de intervenciones señalados en los artículos 4 y 5, y, en su caso, de conformidad con los Planes de Vivienda y el procedimiento de tramitación establecido.

Artículo 7. Presupuesto protegido en la rehabilitación de edificios de viviendas

1. El presupuesto protegido es un presupuesto limitado que se establece a los efectos de determinar la cuantía, en su caso máxima, que servirá de referente para el cálculo de las ayudas contempladas por los Planes de Vivienda.

2. En la rehabilitación de edificios y viviendas, el presupuesto protegido máximo será el resultado de multiplicar la suma de las superficies útiles máximas por vivienda o local por el módulo en euros por metro cuadrado que se fije en los Planes de Vivienda.

3. Cuando de una rehabilitación estructural o funcional se deriven necesariamente obras en los elementos privativos de las viviendas, podrá incluirse estrictamente el coste de éstas en el presupuesto protegido de la rehabilitación de los elementos comunes.

CAPÍTULO II

Agentes que intervienen en la rehabilitación. Limitaciones a las actuaciones protegidas

Artículo 8. Promotor de la rehabilitación. Beneficiarios

1. Tendrá la consideración de promotor de las actuaciones de rehabilitación cualquier persona, física o jurídica, pública o privada, ya sea

o no dels habitatges, que individualment o col·lectivament decidisca, impulse, programe i finance, amb recursos propis o aliens, les obres de rehabilitació per a ella o per a la posterior alienació, lliurament o cessió a tercers sota qualsevol títol, de conformitat amb el que estableixen els articles 7, 37 i 38 de la Llei 3/2004, de 30 de juny, de la Generalitat, d'Ordenació i Foment de la Qualitat de l'Edificació.

2. Els promotors de les actuacions de rehabilitació que reunisquen les condicions i els requisits establits en els plans d'habitatge poden ser beneficiaris de les ajudes establides en aquests.

3. A l'efecte d'acollir-se a les mesures de finançament establides pels plans d'habitatge, es consideren:

a) Ajudes objectives aquelles que s'estableixen per actuacions destinades a la rehabilitació dels elements comuns i els beneficiaris de les quals poden ser les comunitats de propietaris.

b) Ajudes subjectives aquelles que s'estableixen amb caràcter personal, en funció dels nivells d'ingressos familiars, en la part proporcional que corresponga a l'habitatge per la rehabilitació d'elements comuns, o per la rehabilitació dels elements privatis de l'habitatge.

Article 9. Comunitats de propietaris

1. Les comunitats de propietaris constituïdes d'acord amb el que estableix la Llei 49/1960, de 21 de juliol, sobre Propietat Horitzontal, poden ser promotores de la rehabilitació dels elements comuns d'un edifici.

Així mateix, poden actuar com a promotor de la rehabilitació d'elements comuns de l'edifici les comunitats que, ajustant-se al que disposa la Llei 49/1960, de 21 de juliol, no hagen atorgat títol constitutiu de la propietat horitzontal i reunisquen els requisits establits en l'article 396 del Codi Civil, sempre que la configuració real de l'immoble responga a l'escriptura pública de propietat de l'edifici aportada per la comunitat, a fi de calcular el pressupost protegit i qualificar l'actuació.

2. El repartiment de les ajudes de les actuacions protegides de rehabilitació s'ha de realitzar en funció de la quota de participació atribuïda a cada pis o local, d'acord amb la Llei 49/1960, de 21 de juliol, sobre Propietat Horitzontal.

No obstant això, la quota de participació atribuïda, d'acord amb la llei esmentada, pot variar-se per acord unànim de la comunitat de propietaris, la qual cosa s'ha de tenir en compte per al repartiment de les ajudes que corresponguen.

3. Es poden assimilar a les comunitats de propietaris, els propietaris d'edificis que es troben destinats a lloguer i porten a terme actuacions de rehabilitació d'elements comuns, de conformitat amb les mesures de finançament establides pels plans d'habitatge.

Article 10. Ens gestor de les actuacions de rehabilitació. Promotor públic subsidiari

1. En actuacions de rehabilitació d'edificis on s'acrediten o observen especials circumstàncies de caràcter social o valor patrimonial, l'administració local o autonòmica, o les empreses públiques d'aquesta, pot actuar directament, o com a ens gestor públic, en nom dels propietaris o usuaris dels habitatges o de la comunitat de propietaris, com a promotor subsidiari de les actuacions.

En aquest cas, la comunitat de propietaris afectada, mitjançant els corresponents acords, ha de cedir la potestat d'actuació a favor del promotor públic subsidiari, com també el dret a percebre la subvenció; aquest ha de ser el gestor i receptor de les subvencions corresponents, i la beneficiària d'aquestes, la comunitat de propietaris afectada.

2. L'ens gestor té la condició d'entitat col·laboradora i coordinadora de les actuacions de rehabilitació, i hi és d'aplicació el règim jurídic establert en la Llei 38/2003, de 17 de novembre, General de Subvencions, quan així ho establiscen les bases reguladores de la subvenció, o col·labore en la gestió de la subvenció.

Article 11. Limitacions a l'ús i cessió dels habitatges rehabilitats

1. La destinació dels habitatges rehabilitats per a ús propi o per a la

usuaria o no de las viviendas, que individual o colectivamente decida, impulse, programe y financie, con recursos propios o ajenos, las obras de rehabilitación para sí o para su posterior enajenación, entrega o cesión a terceros bajo cualquier título, de conformidad con lo establecido en los artículos 7, 37 y 38 de la Ley 3/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación.

2. Los promotores de las actuaciones de rehabilitación que reúnan las condiciones y requisitos establecidos en los Planes de Vivienda podrán ser beneficiarios de las ayudas establecidas en los mismos.

3. A los efectos de acogerse a las medidas de financiación establecidas por los Planes de Vivienda, se considerarán:

a) Como ayudas objetivas las que se establezcan por actuaciones destinadas a la rehabilitación de los elementos comunes y cuyos beneficiarios puedan ser las comunidades de propietarios.

b) Como ayudas subjetivas las que se establezcan con carácter personal, en función de los niveles de ingresos familiares, en la parte proporcional que corresponda a la vivienda por la rehabilitación de elementos comunes, y/o por la rehabilitación de los elementos privativos de la vivienda.

Artículo 9. Comunidades de propietarios

1. Las comunidades de propietarios constituidas con arreglo a lo establecido en la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, pueden ser promotoras de la rehabilitación de los elementos comunes de un edificio.

Asimismo, podrán actuar como promotor de la rehabilitación de elementos comunes del edificio las comunidades que, ajustándose a lo dispuesto en la Ley 49/1960, de 21 de julio, no hubiesen otorgado título constitutivo de la propiedad horizontal y reúnan los requisitos establecidos en el artículo 396 del Código Civil, siempre que la configuración real del inmueble responda a la escritura pública de propiedad del edificio aportada por la comunidad, a fin de proceder al cálculo del presupuesto protegido y calificar la actuación.

2. El reparto de las ayudas de las actuaciones protegidas de rehabilitación se realizará en función de la cuota de participación atribuida a cada piso o local, conforme a la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal.

No obstante, la cuota de participación atribuida, conforme a la citada Ley, podrá variarse por acuerdo unánime de la comunidad de propietarios, lo que se tendrá en cuenta para el reparto de las ayudas que correspondan.

3. Se podrán assimilar a las comunidades de propietarios, los propietarios de edificios que se encuentren destinados a alquiler y lleven a término actuaciones de rehabilitación de elementos comunes, de conformidad con las medidas de financiación establecidas por los planes de vivienda.

Artículo 10. Ente gestor de las actuaciones de rehabilitación. Promotor público subsidiario

1. En actuaciones de rehabilitación de edificios donde se acredite o aprecie especiales circunstancias de carácter social o valor patrimonial, la administración Local o autonómica, o sus empresas públicas, podrá actuar directamente, o como ente gestor público, en nombre de los propietarios y/o usuarios de las viviendas o de la comunidad de propietarios, como promotores subsidiarios de las actuaciones.

En este caso, la comunidad de propietarios afectada, mediante los correspondientes acuerdos, deberá ceder la potestad de actuación a favor del promotor público subsidiario, así como el derecho a percibir la subvención, siendo éste el gestor y receptor de las subvenciones correspondientes, y beneficiaria de las mismas la comunidad de propietarios afectada.

2. El ente gestor tendrá la condición de entidad colaboradora y coordinadora de las actuaciones de rehabilitación, siéndole de aplicación el régimen jurídico establecido en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, cuando así se establezca en las bases reguladoras de la subvención, o colabore en la gestión de la subvención.

Artículo 11. Limitaciones al uso y cesión de las viviendas rehabilitadas

1. El destino de las viviendas rehabilitadas para uso propio o para

cessió en règim d'arrendament és el de residència habitual i permanent del propietari, de l'inquilí o usuari per qualsevol títol, que almenys ha de ser de cinc anys comptadors des de la qualificació definitiva de l'actuació, llevat que els plans d'habitatge establisquen un termini distint.

2. Els habitatges rehabilitats pels quals s'hagen percebut ajudes econòmiques no poden ser objecte de transmissió de domini intervius, totalment o parcialment, per cap títol, durant el termini de deu anys a partir de la data de qualificació definitiva, si no es reintegra la totalitat de l'import percebut incrementat en els interessos legals, excepte aquells supòsits recollits en la normativa relativa a adquisició d'habitatges amb protecció pública.

3. Quan l'import de les ajudes percebudes per rehabilitació supere la quantia que determinen, si és el cas, els plans d'habitatge, s'ha d'efectuar la inscripció registral de la limitació de cessió dels habitatges rehabilitats per un termini de deu anys.

CAPÍTOL III

Exigències tècniques en la rehabilitació d'edificis i habitatges

Secció primera

Avaluació de l'estat de conservació de l'edifici

Article 12. Informe sobre l'estat de conservació d'edificis

1. L'informe sobre l'estat de conservació d'edificis consisteix en un document tècnic que recull la informació relativa a la situació general dels elements comuns de l'edifici, a fi d'avaluar i establir les actuacions de rehabilitació que s'han d'efectuar, les prioritats d'intervenció i, si escau, la necessitat d'altres informes complementaris sobre l'edifici.

2. L'informe sobre l'estat de conservació d'edificis serveix d'inspecció tècnica a l'efecte del compliment de l'exigència de la inspecció tècnica regulada per la legislació urbanística.

3. En àmbits de rehabilitació i renovació urbana, quan així s'acorde entre l'ajuntament i la direcció general competent en matèria d'habitatge, es pot realitzar l'informe sobre l'estat de conservació d'edificis com a inspecció tècnica a l'efecte de la legislació urbanística, sense necessitat d'iniciar expedient de rehabilitació, i es pot acollir, si escau, a les mesures de finançament regulades pels plans d'habitatge, o que establisca el conveni corresponent.

A aquest efecte, els ajuntaments i la conselleria competent en matèria d'habitatge poden adoptar els acords per al desenvolupament de les inspeccions tècniques en les condicions que s'establisquen i que, si escau, regule el conseller competent en matèria d'habitatge.

Article 13. Aplicació i preceptivitat de l'informe

1. L'informe s'estableix com a requisit imprescindible i obligatori amb caràcter previ a la qualificació provisional de les actuacions de rehabilitació en edifici d'habitatges, per a determinar la necessitat d'aquestes i avaluar-ne la coherència amb l'estat de l'edificació, i té l'efecte d'inspecció prèvia a l'inici de les obres.

2. S'exceptua l'obligació de realitzar l'informe sobre l'estat de conservació de l'edifici quan es tracta de rehabilitació integral de l'edifici i rehabilitació en elements privatis.

3. L'informe sobre l'estat de conservació de l'edifici, a l'efecte d'accedir a la protecció de les actuacions de rehabilitació, té una vigència màxima de deu anys des de la resolució d'aquest, excepte disposició contrària establida en els plans d'habitatge.

Article 14. Realització de l'informe

1. L'informe l'han de realitzar els titulats qualificats com a arquitectes i arquitectes tècnics o aparelladors, col·legiats en els respectius col·legis professionals.

2. La conselleria competent en matèria d'habitatge ha de subscriure els acords o convenis amb els col·legis professionals on s'han de preveure els criteris i les condicions per a la realització de l'informe.

A aquest efecte, i mitjançant una ordre del conseller competent en matèria d'habitatge, s'han de regular les tarifes corresponents al cost de

su cesión en régimen de arrendamiento será el de residencia habitual y permanente del propietario, del inquilino o usuario por cualquier título, que al menos será de cinco años a contar desde la calificación definitiva de la actuación, salvo que los Planes de Vivienda establezcan un plazo distinto.

2. Las viviendas rehabilitadas por las que se hayan percibido ayudas económicas no podrán ser objeto de transmisión de dominio intervius, total o parcialmente, por ningún título, durante el plazo de diez años a partir de la fecha de calificación definitiva, a menos que se reintegre la totalidad del importe percibido incrementado en los intereses legales, salvo aquellos supuestos recogidos en la normativa relativa a adquisición de viviendas con protección pública.

3. Cuando el importe de las ayudas percibidas por rehabilitación supere la cuantía que determinen, en su caso, los Planes de Vivienda, se deberá proceder a la inscripción registral de la limitación de cesión de las viviendas rehabilitadas por un plazo de diez años.

CAPÍTULO III

Exigencias técnicas en la rehabilitación de edificios y viviendas

Sección primera

Evaluación del estado de conservación del edificio

Artículo 12. Informe sobre el estado de conservación de edificios

1. El informe sobre el estado de conservación de edificios consiste en un documento técnico que recoge la información relativa a la situación general de los elementos comunes del edificio, con el fin de evaluar y establecer las actuaciones de rehabilitación a realizar, las prioridades de intervención y, en su caso, la necesidad de otros informes complementarios sobre el edificio.

2. El informe sobre el estado de conservación de edificios surtirá los efectos de inspección técnica a los efectos del cumplimiento de la exigencia de la inspección técnica regulada por la legislación urbanística.

3. En ámbitos de rehabilitación y renovación urbana, cuando así se acuerde entre el Ayuntamiento y la Dirección General competente en materia de vivienda, se podrá realizar el informe sobre el estado de conservación del edificio como inspección técnica a los efectos de la legislación urbanística, sin necesidad de iniciar expediente de rehabilitación, pudiendo acogerse, en su caso, a las medidas de financiación reguladas por los Planes de Vivienda, o que se establezcan en el Convenio correspondiente.

A estos efectos, los Ayuntamientos y la Conselleria competente en materia de vivienda podrán adoptar los acuerdos para el desarrollo de las inspecciones técnicas en las condiciones que se establezcan y que, en su caso, regule el conseller competente en materia de vivienda.

Artículo 13. Aplicación y preceptividad del informe

1. El informe se establece como requisito imprescindible y obligatorio con carácter previo a la calificación provisional de las actuaciones de rehabilitación en edificio de viviendas, para determinar la necesidad de las mismas y evaluar su coherencia con el estado de la edificación, surtiendo los efectos de inspección previa, al inicio de las obras.

2. Se exceptúa la obligación de realizar el informe sobre el estado de conservación del edificio cuando se trate de rehabilitación integral del edificio y rehabilitación en elementos privativos.

3. El informe sobre el estado de conservación del edificio, a los efectos de acceder a la protección de las actuaciones de rehabilitación, tiene una vigencia máxima de diez años desde la resolución del mismo, salvo disposición contraria establecida en los Planes de Vivienda.

Artículo 14. Realización del informe

1. El informe se realizará por titulados cualificados como arquitectos y arquitectos técnicos o aparejadores, colegiados en sus respectivos colegios profesionales.

2. La Conselleria competente en materia de vivienda suscribirá los acuerdos o Convenios con los colegios profesionales donde se contemplarán los criterios y condiciones para la realización del informe.

A tal efecto, y mediante Orden del conseller competente en materia de vivienda, se regularán las tarifas correspondientes al coste del

l'informe sobre l'estat de conservació de l'edifici i, si escau, d'altres complementaris.

3. Els col·legis professionals corresponents han de mitjançar en la gestió dels expedients, visar els informes, remetre les dades i comunicar les possibles incidències que es produïsquen en la gestió d'aquests, en els termes que s'establisquen en els convenis, com també en la normativa de desenvolupament.

4. La realització de l'informe sobre l'estat de conservació de l'edifici pot ser subvencionada de conformitat amb els plans d'habitatge, i els perceptors de la subvenció són els titulats qualificats per a fer-lo.

Article 15. Informe complementari

1. Complementàriament a la labor d'inspecció de l'informe sobre l'estat de conservació de l'edifici, el titular qualificat pot realitzar un altre informe quan com a conseqüència o simultàniament a la sol·licitud de l'informe sobre l'estat de conservació de l'edifici, es deduïska l'existència de risc estructural en edificis d'habitatges. En aquest cas s'ha de realitzar un informe d'inspecció i avaluació preliminar en estructures de formigó d'edificis existents.

2. De conformitat amb el Decret 132/2006, de 29 de setembre, del Consell, es poden regular els documents reconeguts per a la qualitat de l'edificació relatius a l'informe sobre l'estat de conservació dels edificis i al seu contingut.

3. Aquest informe pot ser subvencionat d'acord amb els plans d'habitatge, en els termes regulats per a l'informe sobre l'estat de conservació de l'edifici.

Secció segona Coherència de les actuacions

Article 16. Informe de coherència

1. L'informe de coherència és el document que reconeix la viabilitat de la intervenció rehabilitadora a l'efecte de la qualificació com a actuació protegida, en relació amb l'informe sobre l'estat de conservació de l'edifici.

2. L'informe de coherència sempre és preceptiu i previ a la qualificació provisional de les actuacions de rehabilitació.

Ha d'acreditar que en el projecte o memòria de la intervenció de rehabilitació, d'acord amb les actuacions i obres que s'hi preveuen, s'adopten les mesures necessàries per al compliment dels criteris tècnics de coherència establits en aquest reglament.

3. L'informe de coherència pot ser emés:

a) En tot cas, per personal adscrit a l'òrgan administratiu dependent de la conselleria competent en matèria d'habitatge.

b) Per l'administració local en àmbits de rehabilitació urbana, quan així es determine i s'haja acordat entre l'ajuntament i la direcció general competent en matèria d'habitatge.

Article 17. Criteris tècnics de coherència

Amb la finalitat de garantir la coherència tècnica i constructiva amb l'estat de l'edifici i amb les restants obres que puguen realitzar-se, les actuacions de rehabilitació, per a la seua qualificació com a protegides, han de tenir-se en compte els criteris següents:

1. Les obres han d'utilitzar solucions constructives, tipològiques i formals coherents amb les característiques arquitectòniques originals i pròpies de l'edifici i el seu entorn.

2. En les actuacions de rehabilitació relacionades amb els requisits de funcionalitat de l'edifici s'ha d'exigir que, prèviament o simultàniament, s'haja assolit el compliment dels requisits de seguretat, especialment els referits a la seguretat estructural.

3. En les actuacions de rehabilitació relacionades amb els requisits relatius a l'habitabilitat s'ha d'exigir que, prèviament o simultàniament, s'hagen adoptat les mesures per al compliment dels requisits relatius a la seguretat i funcionalitat de l'edifici.

4. En les actuacions de rehabilitació en els habitatges han de tenir-se en compte les condicions de l'edifici respecte dels requisits de seguretat estructural, funcional i d'habitabilitat.

informe sobre el estado de conservación del edificio, y en su caso otros complementarios.

3. Los colegios profesionales correspondientes deberán mediar en la gestión de los expedientes, proceder al visado de los informes, remitir los datos y comunicar las posibles incidencias que se produzcan en la gestión de los mismos, en los términos que se establezcan en los Convenios, así como en la normativa de desarrollo.

4. La realización del informe sobre el estado de conservación del edificio podrá ser subvencionada de conformidad con los Planes de Vivienda, siendo los perceptores de la subvención los titulados cualificados para ello.

Artículo 15. Informe complementario

1. Complementariamente a la labor de inspección del informe sobre el estado de conservación del edificio, se podrá realizar, por titulado cualificado, otro informe cuando como consecuencia o simultáneamente a la solicitud del informe sobre el estado de conservación del edificio, se deduzca la existencia de riesgo estructural en edificios de viviendas. En este caso se realizará un informe de inspección y evaluación preliminar en estructuras de hormigón de edificios existentes.

2. De conformidad con el Decreto 132/2006, de 29 de septiembre, del Consell, se podrán regular los documentos reconocidos para la calidad de la edificación relativos al informe sobre el estado de conservación de los edificios y a su contenido.

3. Dicho informe podrá ser subvencionado conforme a los Planes de Vivienda, en los términos regulados para el informe sobre el estado de conservación del edificio.

Sección segunda Coherencia de las actuaciones

Artículo 16. Informe de coherencia

1. El informe de coherencia es el documento que reconoce la viabilidad de la intervención rehabilitadora a los efectos de su calificación como actuación protegida, en relación con el informe sobre el estado de conservación del edificio.

2. El informe de coherencia será siempre preceptivo y previo a la calificación provisional de las actuaciones de rehabilitación.

Deberá acreditar que en el proyecto o memoria de la intervención de rehabilitación, conforme a las actuaciones y obras que se prevén, se adoptan las medidas necesarias para el cumplimiento de los criterios técnicos de coherencia establecidos en este Reglamento.

3. El informe de coherencia podrá ser emitido:

a) En todo caso, por personal adscrito al órgano administrativo dependiente de la Conselleria competente en materia de vivienda.

b) Por la administración local en ámbitos de rehabilitación urbana, cuando así se determine y se haya acordado entre el Ayuntamiento y la Dirección General competente en materia de vivienda.

Artículo 17. Criterios técnicos de coherencia

Con la finalidad de garantizar la coherencia técnica y constructiva con el estado del edificio y con las restantes obras que pudieran realizarse, las actuaciones de rehabilitación, para su calificación como protegidas, deberán tener en cuenta los siguientes criterios:

1. Las obras utilizarán soluciones constructivas, tipológicas y formales coherentes con las características arquitectónicas originales y propias del edificio y su entorno.

2. En las actuaciones de rehabilitación relacionadas con los requisitos de funcionalidad del edificio se exigirá que, previa o simultáneamente, se haya alcanzado el cumplimiento de los requisitos de seguridad, especialmente los referidos a la seguridad estructural.

3. En las actuaciones de rehabilitación relacionadas con los requisitos relativos a la habitabilidad se exigirá que, previa o simultáneamente, se hayan adoptado las medidas para el cumplimiento de los requisitos relativos a la seguridad y funcionalidad del edificio.

4. En las actuaciones de rehabilitación en las viviendas deberán tenerse en cuenta las condiciones del edificio respecto a los requisitos de seguridad estructural, funcional y de habitabilidad.

Article 18. Condicions generals de les actuacions de rehabilitació per a la qualificació com a protegides

1. Les condicions generals de l'habitatge o edifici d'habitatges per a obtenir la qualificació d'actuació protegida són:

a) L'antiguitat de l'edifici o habitatge.

Els plans d'habitatge han de fixar l'antiguitat mínima exigible, la qual no és aplicable quan es tracte d'obres per a garantir l'accessibilitat física i l'eliminació de barreres arquitectòniques.

b) Destinació dels habitatges.

És requisit necessari que les actuacions de rehabilitació, per a ser protegides, es duguen a terme en habitatges que es destinen a residència habitual i permanent.

En edificis d'habitatges, aquesta circumstància s'ha d'acreditar mitjançant l'informe d'empadronament d'un percentatge mínim del 70% dels habitatges, llevat que els plans d'habitatge, a l'efecte de finançament, establisquen un altre criteri.

c) Condicions de l'edifici d'habitatges.

Es considera edifici d'habitatges o d'ús residencial quan almenys un 50 per 100 de la superfície útil, sobre rasant, resultant de les obres de rehabilitació, siga destinada a habitatge.

d) Actuacions de rehabilitació protegida anteriors.

És condició necessària que hagen transcorregut almenys deu anys des de la data de l'atorgament de l'última qualificació definitiva de rehabilitació, llevat que es realitzen obres d'accessibilitat, o es regulen condicions especials en els plans d'habitatge.

e) Assegurança dels edificis d'habitatges.

D'acord amb l'article 30 de la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de la Generalitat, de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana, la comunitat de propietaris ha de subscriure un contracte d'assegurança per als elements comuns de tot l'edifici contra el risc d'incendis i per danys a tercers, el qual ha d'acreditar, en tot cas, abans de l'obtenció de la qualificació definitiva.

2. Les condicions generals respecte a les obres de rehabilitació són:

a) Planejament urbanístic.

Les obres s'han d'ajustar al planejament urbanístic vigent i han d'estar en condicions d'obtenir la llicència municipal d'edificació, que ha de ser aportada, en tot cas, amb anterioritat a la qualificació definitiva.

b) Inici de les obres.

Les obres no es poden iniciar fins a l'obtenció de la qualificació provisional.

No obstant això, sota responsabilitat del promotor de la rehabilitació, i sempre que es justifique i comuniquen motius d'urgència al servei territorial competent en matèria d'habitatge, es poden iniciar les obres una vegada realitzada la inspecció de l'edifici pel tècnic competent, sense perjudici que efectivament es qualifique l'actuació de rehabilitació.

c) Adequació final de les obres.

Una vegada finalitzades les obres de rehabilitació, un tècnic competent ha de comprovar que les obres s'adeqüen al projecte i a la documentació inicial o els seus modificats, i a la corresponent llicència municipal d'edificació que va servir de base per a obtenir la qualificació provisional o els seus modificats, sense perjudici de la responsabilitat corresponent a la direcció facultativa de les obres.

d) Criteris d'economia, eficiència i adaptació a l'ambient.

Les solucions emprades en la rehabilitació d'edificis i habitatges han d'oïr a criteris d'economia i eficiència i ha d'atendre a les exigències d'adaptació a l'ambient dels edificis i, si escau, la restitució del seu aspecte originari o coadjuvar a la millor conservació d'aquest, de conformitat amb la legislació urbanística.

Article 19. Supòsits específics per a actuacions de rehabilitació protegida

Es preveuen els supòsits específics de rehabilitació següents:

1. Amb caràcter general, s'exclou la demolició completa de la façana, excepte les que donen a pati.

2. Buidatge total.

Les obres de rehabilitació exclouen el buidatge total, considerant com

Artículo 18. Condiciones generales de las actuaciones de rehabilitación para su calificación como protegidas

1. Las condiciones generales de la vivienda o edificio de viviendas para obtener la calificación de actuación protegida son:

a) La antigüedad del edificio o vivienda.

Los Planes de Vivienda fijarán la antigüedad mínima exigible, que no será aplicable cuando se trate de obras para garantizar la accesibilidad física y la eliminación de barreras arquitectónicas.

b) Destino de las viviendas.

Es requisito necesario que las actuaciones de rehabilitación, para ser protegidas, se lleven a cabo en viviendas que se destinen a residencia habitual y permanente.

En edificios de viviendas, tal circunstancia se acreditará mediante el informe de empadronamiento de un porcentaje mínimo del 70% de las viviendas, salvo que los Planes de Vivienda, a los efectos de financiación, establezcan otro criterio.

c) Condiciones del edificio de viviendas.

Se considera edificio de viviendas o de uso residencial cuando al menos un 50 por 100 de la superficie útil, sobre rasante, resultante de las obras de rehabilitación, sea destinada a vivienda.

d) Actuaciones de rehabilitación protegida anteriores.

Es condición necesaria que hayan transcurrido, al menos, diez años desde la fecha del otorgamiento de la última calificación definitiva de rehabilitación, salvo que se realicen obras de accesibilidad, o se regulen condiciones especiales en los Planes de Vivienda.

e) Aseguramiento de los edificios de viviendas.

Conforme al artículo 30 de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, la comunidad de propietarios deberá suscribir un contrato de seguro para los elementos comunes de todo el edificio contra el riesgo de incendios y por daños a terceros, que deberá acreditar, en cualquier caso, antes de la obtención de la calificación definitiva.

2. Las condiciones generales respecto a las obras de rehabilitación son:

a) Planeamiento urbanístico.

Las obras se ajustarán al planeamiento urbanístico vigente y estarán en condiciones de obtener la licencia municipal de edificación que deberá ser aportada, en todo caso, con anterioridad a su calificación definitiva.

b) Inicio de las obras.

Las obras no se podrán iniciar hasta la obtención de la calificación provisional.

No obstante, bajo responsabilidad del promotor de la rehabilitación, y siempre que se justifique y comuniquen motivos de urgencia al Servicio Territorial competente en materia de vivienda, se podrán iniciar las obras una vez realizada la inspección del edificio por el técnico competente, sin perjuicio de que efectivamente se califique la actuación de rehabilitación.

c) Adecuación final de las obras.

Una vez finalizadas las obras de rehabilitación, se comprobará, por técnico competente, que las obras se adecuan al proyecto y a la documentación inicial o sus modificados, y a la correspondiente licencia municipal de edificación que sirvió de base para obtener la calificación provisional o sus modificados, sin perjuicio de la responsabilidad correspondiente a la dirección facultativa de las obras.

d) Criterios de economía, eficiencia y adaptación al ambiente.

Las soluciones empleadas en la rehabilitación de edificios y viviendas obedecerán a criterios de economía y eficiencia y se atenderán a las exigencias de adaptación al ambiente de los edificios, y si fuera el caso la restitución de su aspecto originario o coadyuvar a su mejor conservación, de conformidad con la legislación urbanística.

Artículo 19. Supuestos específicos para actuaciones de rehabilitación protegida

Se contemplan los siguientes supuestos específicos de rehabilitación:

1. Con carácter general se excluye la demolición completa de la fachada, salvo las recayentes a patio.

2. Vaciado total.

Las obras de rehabilitación excluirán el vaciado total, considerando

a tal quan les obres comporten la reconstrucció de més del 50 per 100 de la superfície construïda resultant de l'edifici, exclosa la coberta. En aquest cas, es pot assimilar a la categoria de rehabilitació integral.

En aquest supòsit, poden acollir-se als plans d'habitatge com a actuacions de rehabilitació protegides, les relatives a la rehabilitació o restitució d'elements d'edificis d'habitatges que tinguen protecció patrimonial i siga preceptiu conservar-los d'acord amb la normativa urbanística i, si és el cas, es troben inclosos en algun tipus d'àmbit de rehabilitació urbana. En aquest cas, el cost corresponent al manteniment de façana s'assimila al pressupost protegit, i es computa com a màxim el 15% del pressupost protegit per habitatge que fixen els plans d'habitatge.

3. Ampliació de la superfície de l'habitatge.

Es permet una ampliació de la superfície de l'habitatge o edifici unifamiliar fins a un màxim del 50% de la superfície existent de l'habitatge, i fins a un límit de 120 metres quadrats de superfície útil total de l'habitatge resultant, amb independència de les limitacions establides a l'efecte de la determinació del pressupost protegit.

Secció tercera El pla d'Intervenció Rehabilitadora

Article 20. El Pla d'Intervenció Rehabilitadora

1. El Pla d'Intervenció Rehabilitadora és el document mitjançant el qual el promotor de les actuacions de rehabilitació estableix la programació d'aquestes en un edifici o conjunt d'edificis, atenent a criteris tècnics, econòmics i de planificació de les actuacions que es prevegen.

2. El Pla d'Intervenció Rehabilitadora és preceptiu en les actuacions de rehabilitació que es referisquen a conjunts d'edificis d'habitatges que s'incloguen en àmbits de rehabilitació i renovació urbana, a fi de programar les previsions de pagaments en funció del ritme d'obra executada i justificada.

3. En tot cas, el Pla d'Intervenció Rehabilitadora és exigible amb caràcter previ a la qualificació provisional, a requeriment de la direcció general competent en matèria d'habitatge, quan la complexitat de les actuacions de rehabilitació en els edificis n'aconselle la necessària planificació amb vista a les previsions econòmiques.

Article 21. Contingut del Pla d'Intervenció Rehabilitadora

1. El Pla d'Intervenció Rehabilitadora ha d'indicar les fases en què s'han de realitzar les obres de rehabilitació o reurbanització, i per a cadascuna d'aquestes:

- a) La identificació.
- b) El nombre d'edificis i habitatges afectats.
- c) El cost previst dels treballs que s'han de realitzar.
- d) La data prevista de sol·licitud de qualificació provisional.
- e) La data prevista de qualificació definitiva.
- f) Les dates previstes de les fases d'execució d'obres i els certificats.

2. El pla d'intervenció rehabilitadora ha de contenir informació gràfica que ajude a la identificació i localització dels edificis afectats per cadascuna de les fases esmentades.

Article 22. Aprovació del Pla d'Intervenció Rehabilitadora

La direcció general competent en matèria d'habitatge ha de resoldre l'aprovació del Pla d'Intervenció Rehabilitadora, que ha de possibilitar l'atorgament de la qualificació provisional de les actuacions de rehabilitació previstes.

CAPÍTOL IV *El procediment administratiu per a les actuacions de rehabilitació protegida d'edificis i habitatges*

Article 23. Generalitats del procediment de rehabilitació

1. Els expedients d'actuacions de rehabilitació d'habitatges i edificis d'habitatges que sol·liciten acollir-se als plans d'habitatge s'han

como tal cuando las obras suponen la reconstrucción de más del 50 por 100 de la superficie construida resultante del edificio, excluida la cubierta. En este caso, se podrá asimilar a la categoría de rehabilitación integral.

En este supuesto, podrán acogerse a los Planes de Vivienda como actuaciones de rehabilitación protegidas, las relativas a la rehabilitación o restitución de elementos de edificios de viviendas que gocen de protección patrimonial y sea preceptiva su conservación conforme a la normativa urbanística y, en su caso, se encuentren incluidos en algún tipo de ámbito de rehabilitación urbana. En este caso, el coste correspondiente al mantenimiento de fachada se asimilará al presupuesto protegido, y se computará como máximo el 15% del presupuesto protegido por vivienda que fijen los Planes de Vivienda.

3. Ampliación de la superficie de la vivienda.

Se permitirá una ampliación de la superficie de la vivienda o edificio unifamiliar hasta un máximo del 50% de la superficie existente de la vivienda, y hasta un límite de 120 metros cuadrados de superficie útil total de la vivienda resultante, con independencia de las limitaciones establecidas a los efectos de la determinación del presupuesto protegido.

Sección tercera El plan de Intervención Rehabilitadora

Artículo 20. El Plan de Intervención Rehabilitadora

1. El Plan de Intervención Rehabilitadora es el documento mediante el cual el promotor de las actuaciones de rehabilitación establece la programación de las mismas en un edificio o conjunto de edificios, atendiendo a criterios técnicos, económicos y de planificación de las actuaciones que se prevean.

2. El Plan de Intervención Rehabilitadora será preceptivo en las actuaciones de rehabilitación que se refieran a conjuntos de edificios de viviendas que se incluyan en ámbitos de rehabilitación y renovación urbana, con el fin de programar las previsiones de pagos en función del ritmo de obra ejecutada y justificada.

3. En cualquier caso, el Plan de Intervención Rehabilitadora será exigible con carácter previo a la calificación provisional, a requerimiento de la Dirección General competente en materia de vivienda, cuando la complejidad de las actuaciones de rehabilitación en los edificios aconseje su necesaria planificación en orden a las previsiones económicas.

Artículo 21. Contenido del Plan de Intervención Rehabilitadora

1. El Plan de Intervención Rehabilitadora deberá relacionar las fases en las que se van a realizar las obras de rehabilitación y/o reurbanización, y para cada una de ellas:

- a) Su identificación.
- b) El número de edificios y viviendas afectados.
- c) El coste previsto de los trabajos a realizar.
- d) La fecha prevista de la solicitud de calificación provisional.
- e) La fecha prevista de la calificación definitiva.
- f) Las fechas previstas de las fases de ejecución de obras y sus certificaciones.

2. El Plan de Intervención Rehabilitadora deberá contener información gráfica que ayude a la identificación y localización de los edificios afectados por cada una de las mencionadas fases.

Artículo 22. Aprobación del Plan de Intervención Rehabilitadora

La Dirección General competente en materia de vivienda resolverá la aprobación del Plan de Intervención Rehabilitadora, que posibilitará el otorgamiento de la calificación provisional de las actuaciones de rehabilitación previstas.

CAPÍTULO IV *El procedimiento administrativo para las actuaciones de rehabilitación protegida de edificios y viviendas*

Artículo 23. Generalidades del procedimiento de rehabilitación

1. Los expedientes de actuaciones de rehabilitación de viviendas y edificios de viviendas que soliciten acogerse los Planes de Vivien-

de tramitar amb subjecció a les normes contingudes en aquest reglament, en la corresponent ordre de tramitació del conseller competent en matèria d'habitatge, i si no n'hi ha a les disposicions generals sobre procediments administratius de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment Administratiu Comú.

2. El procediment per a la qualificació de les actuacions i l'accés al finançament s'ha d'iniciar a instància del promotor interessat, mitjançant sol·licitud en model normalitzat de la qualificació provisional i, si és el cas, amb la sol·licitud d'ajudes a l'informe sobre l'estat de conservació d'edificis.

3. La concessió de la qualificació provisional comporta la comunicació prèvia de les ajudes i la possibilitat d'iniciar les obres de rehabilitació. Concloues les obres s'ha de sol·licitar la qualificació definitiva i el finançament de les actuacions i, resoltes aquestes, s'han de reconèixer les ajudes.

4. Les resolucions administratives de qualificació de les actuacions i d'accés al finançament de les mesures dels plans d'habitatge corresponen als serveis territorials competents en matèria d'habitatge.

Les resolucions relatives a informes complementaris a l'informe sobre l'estat de conservació han de ser resoltes per la unitat responsable en matèria de qualitat de l'edificació de la direcció general competent en matèria d'habitatge, excepte disposició en contra mitjançant una ordre del conseller competent en matèria d'habitatge.

Secció primera Qualificació de les actuacions

Article 24. Qualificació de les actuacions

La qualificació de rehabilitació és requisit necessari perquè els promotors de les actuacions de rehabilitació obtinguen els beneficis regulats pels plans d'habitatge, i qualssevol altres que tinguen com a objecte el finançament de les actuacions de rehabilitació, sempre que s'atenga a les condicions regulades en aquest reglament i les previstes en la normativa de desenvolupament.

Article 25. Qualificació provisional

La qualificació provisional és un acte administratiu pel qual es reconeix:

- a) La protecció de les actuacions de rehabilitació proposades, sempre que les obres previstes s'adeqüen documentalment als supòsits prevists en la normativa corresponent.
- b) La determinació del pressupost protegit d'aquestes a l'efecte de la seua consideració com a base per a la determinació de les ajudes econòmiques.
- c) Amb caràcter provisional, les ajudes que poden correspondre, de conformitat amb els plans d'habitatge.

Article 26. Modificació de la qualificació provisional

Atorgada la qualificació provisional, pot ser modificada, per una sola vegada, en els supòsits següents:

1. Els que puguen determinar els plans d'habitatge, en els supòsits de canvi de modalitat de protecció prevista en els plans esmentats.
2. Els derivats de reformats del projecte degudament autoritzats pel servei territorial competent en matèria d'habitatge.

Amb anterioritat a la concessió de la qualificació definitiva, els promotors poden sol·licitar reformats del projecte que ha de servir de base per a l'expedició de la qualificació provisional, sempre que complisca la normativa d'aplicació pertinent.

3. Per ampliació del pressupost protegit aprovat en la qualificació provisional de rehabilitació, sempre que es justifique i amb anterioritat a la sol·licitud de qualificació definitiva.

4. També pot ser modificada la qualificació provisional quan es produïsquen canvis de titularitat o pròrroques del termini d'execució de les obres.

da se tramitarán con sujeción a las normas contenidas en el presente reglamento, en la correspondiente Orden de tramitación del conseller competente en materia de vivienda, y en su defecto a las disposiciones generales sobre procedimientos administrativos de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

2. El procedimiento para la calificación de las actuaciones y el acceso a la financiación se iniciará a instancias del promotor interesado, mediante solicitud en modelo normalizado de la calificación provisional y, en su caso, con la solicitud de ayudas al informe sobre el estado de conservación de edificios.

3. La concesión de la calificación provisional conlleva la comunicación previa de las ayudas y la posibilidad de iniciar las obras de rehabilitación. Concluidas las obras, se deberá solicitar la calificación definitiva y financiación de las actuaciones, y resueltas las mismas se procederá al reconocimiento de las ayudas.

4. Las resoluciones administrativas de calificación de las actuaciones y de acceso a la financiación de las medidas de los Planes de Vivienda corresponden a los servicios territoriales competentes en materia de vivienda.

Las resoluciones relativas a informes complementarios al informe sobre el estado de conservación serán resueltas por la unidad responsable en materia de calidad de la edificación de la Dirección General competente en materia de vivienda, salvo disposición en contrario mediante Orden del conseller competente en materia de vivienda.

Sección primera Calificación de las actuaciones

Artículo 24. Calificación de las actuaciones

La calificación de rehabilitación es requisito necesario para que los promotores de las actuaciones de rehabilitación obtengan los beneficios regulados por los Planes de Vivienda, y cualesquiera otros que tengan por objeto la financiación de las actuaciones de rehabilitación, siempre que se atienda a las condiciones reguladas en este Reglamento y las contempladas en la normativa de desarrollo.

Artículo 25. Calificación provisional

La calificación provisional es un acto administrativo por el que se reconoce:

- a) La protección de las actuaciones de rehabilitación propuestas, siempre que las obras previstas se adecuen documentalment a los supuestos previstos en la normativa correspondiente.
- b) La determinación del presupuesto protegido de las mismas a los efectos de su consideración como base para la determinación de las ayudas económicas.
- c) Con carácter provisional, las ayudas que pudieran corresponder de conformidad con los planes de vivienda.

Artículo 26. Modificación de la calificación provisional

Otorgada la calificación provisional, podrá ser modificada, por una sola vez, en los siguientes supuestos:

1. Los que puedan determinar los Planes de Vivienda, en los supuestos de cambio de modalidad de protección prevista en los citados Planes.
2. Los derivados de reformados de proyecto debidamente autorizados por el Servicio Territorial competente en materia de vivienda.

Con anterioridad a la concesión de la calificación definitiva, los promotores podrán solicitar reformados del proyecto que sirvió de base para la expedición de la calificación provisional, siempre que cumpla con la normativa de aplicación pertinente.

3. Por ampliación del presupuesto protegido aprobado en la calificación provisional de rehabilitación, siempre que se justifique y con anterioridad a la solicitud de calificación definitiva.

4. También podrá ser modificada la calificación provisional cuando se produzcan cambios de titularidad o prórrogas del plazo de ejecución de las obras.

Article 27. Termini d'execució de les actuacions de rehabilitació i pròrroga

1. Els promotors d'actuacions de rehabilitació disposen d'un termini general de trenta mesos, a partir de l'obtenció de la qualificació provisional, per a finalitzar les obres i presentar la sol·licitud de la qualificació definitiva.

2. L'òrgan competent pot prorrogar el període d'execució, per justa causa, per un termini que no excedisca de la tercera part del termini establert.

Les pròrroques del termini d'execució d'obres han de ser autoritzades pel servei territorial competent en matèria d'habitatge, sempre que ho sol·licite el promotor de les actuacions amb anterioritat a la finalització del termini inicialment previst per a realitzar les obres.

Article 28. Qualificació definitiva

1. Acabades les obres, el promotor ho ha de comunicar a l'òrgan competent, i ha de sol·licitar la qualificació definitiva de les actuacions.

2. La qualificació definitiva és un acte de l'administració competent en matèria d'habitatge pel qual es reconeix que les obres s'han executat i s'ajusten a les actuacions aprovades en la qualificació provisional o les modificacions aprovades, i mitjançant el qual es fixa el pressupost definitiu de les obres.

Amb aquest fi s'ha d'efectuar una inspecció, una vegada acabades les obres, a l'objecte de supervisar que l'obra executada s'ajusta a les condicions del projecte o documentació complementària que siguen susceptibles d'una inspecció ocular. Tot això sense perjudici de la responsabilitat corresponent de la direcció facultativa de l'obra.

Secció segona
Finançament de les actuacions

Article 29. Concepte i sol·licitud

1. Es considera finançament, sense perjudici de la denominació que adopte, el conjunt de mesures establides o convingudes per les administracions competents que contribuïsquen amb suport econòmic a la rehabilitació de les actuacions protegides en matèria d'habitatge, regulades en els plans d'habitatge.

2. El finançament de les actuacions de rehabilitació se sol·licita, amb caràcter general, de manera simultàniament a la qualificació de les actuacions de rehabilitació, sense perjudici de les particularitats procedimentals que establisca la normativa corresponent.

Article 30. Accés al finançament de les actuacions protegides

1. Les resolucions administratives que qualifiquen cadascuna de les actuacions emparades per les mesures de finançament establides pels plans d'habitatge han de possibilitar el dret al finançament previst en aquests, en el marc de les actuacions protegides que prevegen, dins dels objectius fixats en els convenis sobre actuacions d'habitatge que es formalitzen entre les administracions públiques competents i, si és el cas, amb les entitats de crèdit públiques i privades.

2. Les resolucions, com a mínim, han de contenir la identificació de l'actuació de rehabilitació protegida i el seu beneficiari, com també els extrems que s'exigisquen en l'ordre de tramitació que promulgue el conseller competent en matèria d'habitatge.

3. Els plans d'habitatge han de definir les modalitats de finançament per a actuacions de rehabilitació, i establir els requisits, objectius o subjectius, que calguen per a la protecció de les actuacions i l'accés a les distintes modalitats de finançament.

Article 31. Resolució de finançament qualificat

La resolució de finançament qualificat és la comunicació, amb caràcter provisional, de la quantia de les ajudes que correspon d'acord amb els plans d'habitatge, que queda condicionada al compliment de les condicions i a l'execució de les obres de rehabilitació.

Article 32. Resolució de reconeixement de subvencions i pagament

1. La resolució de reconeixement de subvencions és el document mitjançant el qual, concedida la qualificació definitiva de les actuacions

Artículo 27. Plazo de ejecución de las actuaciones de rehabilitación y prórroga

1. Los promotores de actuaciones de rehabilitación dispondrán de un plazo general de treinta meses, a partir de la obtención de la calificación provisional, para finalizar las obras y presentar la solicitud de la calificación definitiva.

2. El periodo de ejecución podrá prorrogarse por el órgano competente, mediando justa causa, por un plazo que no exceda de la tercera parte del plazo establecido.

Las prórrogas del plazo de ejecución de obras serán autorizadas por el Servicio Territorial competente en materia de vivienda, siempre que se solicite por el promotor de las actuaciones con anterioridad a la finalización del plazo inicialmente previsto para realizar las obras.

Artículo 28. Calificación definitiva

1. Terminadas las obras, el promotor lo comunicará al órgano competente, y solicitará la calificación definitiva de las actuaciones.

2. La calificación definitiva es un acto de la administración competente en materia de vivienda por el que se reconoce que las obras se han ejecutado y se ajustan a las actuaciones aprobadas en la calificación provisional o sus modificaciones aprobadas, y mediante el cual se fija el presupuesto definitivo de las obras.

Para ello se llevará a cabo una inspección, una vez terminadas las obras, que tendrá por objeto supervisar que la obra ejecutada se ajusta a las condiciones del proyecto o documentación complementaria que sean susceptibles de una inspección ocular. Todo ello sin perjuicio de la responsabilidad correspondiente de la dirección facultativa de la obra.

Sección segunda
Financiación de las actuaciones

Artículo 29. Concepto y solicitud

1. Se considera financiación, sin perjuicio de la denominación que adopte, el conjunto de medidas establecidas o convenidas por las Administraciones competentes que contribuyan con apoyo económico a la rehabilitación de las actuaciones protegidas en materia de vivienda, reguladas en los Planes de Vivienda.

2. La financiación de las actuaciones de rehabilitación se solicita, con carácter general, de manera simultánea a la calificación de las actuaciones de rehabilitación, sin perjuicio de las particularidades procedimentales que se establezcan mediante la normativa correspondiente.

Artículo 30. Acceso a la financiación de las actuaciones protegidas

1. Las resoluciones administrativas que califiquen cada una de las actuaciones amparadas por las medidas de financiación establecidas por los Planes de Vivienda posibilitarán el derecho a la financiación prevista en los mismos, en el marco de las actuaciones protegidas que prevean dentro de los objetivos fijados en los Convenios sobre actuaciones de vivienda que se formalicen entre las Administraciones públicas competentes y, en su caso, con las entidades de crédito públicas y privadas.

2. Las resoluciones, como mínimo, contendrán la identificación de la actuación de rehabilitación protegida y su beneficiario, así como los extrems que se exijan en la Orden de tramitació que promulgue el conseller competent en matèria de vivienda.

3. Los Planes de Vivienda definirán las modalidades de financiación para actuaciones de rehabilitación, estableciendo los requisitos, objetivos o subjctivos, que sean necesarios para la protección de las actuaciones y el acceso a las distintas modalidades de financiación.

Artículo 31. Resolución de financiación cualificada

La resolución de financiación cualificada es la comunicació, con carácter provisional, de la cuantía de las ayudas que corresponda conforme a los Planes de Vivienda, que queda condicionada al cumplimiento de las condiciones y a la ejecución de las obras de rehabilitación.

Artículo 32. Resolución de reconocimiento de subvenciones y pago

1. La resolución de reconocimiento de subvenciones es el documento mediante el cual, concedida la calificación definitiva de las actuaciones

de rehabilitació, es reconeix el dret a la subvenció.

2. Resolt el reconeixement de les subvencions corresponents, s'han de pagar.

Article 33. Límit pressupostari

1. La concessió del finançament de plans d'habitatge queda limitada per l'esgotament dels recursos financers destinats a aquest.

En aquest sentit, el nombre d'actuacions protegides s'ha d'adequar als objectius previstos en els convenis marcats subscrits entre la Generalitat i altres administracions per al desenvolupament dels plans d'habitatge.

2. El nombre de les ajudes a càrrec dels pressupostos de la Generalitat s'ha d'ajustar als seus límits i determinacions, i al compliment dels requisits pressupostaris exigits, i s'han d'efectuar a càrrec del programa corresponent de la conselleria competent en matèria d'habitatge, el titular del qual ha de dictar les ordres que garantiscen el compliment d'aquest extrem.

TÍTOL II

Actuacions de rehabilitació i renovació en àmbits urbans

CAPÍTOL I

Conceptes generals

Article 34. Àmbits de rehabilitació i renovació urbana

1. La rehabilitació urbana, d'acord amb l'article 36 de la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de la Generalitat, de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana, ve referida a la recuperació de la ciutat existent pel que fa a la millora dels entorns urbans i la rehabilitació o renovació dels edificis d'habitatges existents en els àmbits urbans que es delimiten.

2. Les actuacions de rehabilitació i renovació urbana s'han de dur a terme en els àmbits de major vulnerabilitat social i urbanística, amb edificis l'estat de conservació dels quals aconselle intervencions de rehabilitació o substitució, en nuclis o centres històrics, i barris o àrees perifèriques de les ciutats.

Article 35. Actuacions protegibles en àmbits de rehabilitació i renovació urbana

1. Són actuacions susceptibles de protecció les que responen al que disposa el títol I d'aquest reglament i s'inclouen en un àmbit de rehabilitació o renovació urbana.

2. La intervenció en equipaments comunitaris primaris dins d'àmbits urbans, entenent com la reurbanització d'espais lliures, vials i infraestructures al servei de l'àmbit on es requereix adoptar mesures per a incentivar la rehabilitació.

Si és el cas, poden incloure la rehabilitació d'edificis públics o privats amb especial caràcter patrimonial, social i arquitectònic, de conformitat amb les mesures de finançament que establisquen els plans d'habitatge.

Article 36. Agents que intervien en la rehabilitació i renovació urbana

1. La iniciativa per a formular la promoció de la intervenció en àmbits de rehabilitació o renovació urbana correspon a l'administració local o autonòmica, o a ens gestors públics que així actuen per comanda o acord dels òrgans de l'administració.

2. Les agents que intervien en àmbits de rehabilitació urbana en la rehabilitació d'edificis i habitatges són els assenyalats en el títol I, capítol II, d'aquest reglament, i estan sotmesos a les limitacions previstes en aquest.

3. Específicament en els àmbits de rehabilitació i renovació urbana és d'aplicació immediata la figura de l'ens gestor -públic- promotor subsidiari regulada en l'article 10 d'aquest reglament.

Article 37. Accés al finançament de les actuacions protegides en àmbits de rehabilitació i renovació urbana

1. Per a acollir-se a les ajudes establides per les mesures de finança-

de rehabilitació, se reconece el derecho a la subvención.

2. Resuelto el reconocimiento de las subvenciones correspondientes, se procederá al pago de las mismas.

Artículo 33. Límite presupuestario

1. La concesión de la financiación de Planes de Vivienda quedará limitada por el agotamiento de los recursos financieros destinados a la misma.

En este sentido, el número de actuaciones protegidas se adecuará a los objetivos previstos en los Convenios Marco suscritos entre la Generalitat y otras Administraciones para el desarrollo de los Planes de Vivienda.

2. El número de las ayudas con cargo a los presupuestos de la Generalitat se ajustará a sus límites y determinaciones, y al cumplimiento de los requisitos presupuestarios exigidos, y se efectuarán con cargo al programa correspondiente de la Conselleria competente en materia de vivienda, cuyo titular dictará las Órdenes que garantiscen el cumplimiento de este extremo.

TÍTULO II

Actuaciones de rehabilitación y renovación en ámbitos urbanos

CAPÍTULO I

Conceptos generales

Artículo 34. Ámbitos de rehabilitación y renovación urbana

1. La rehabilitación urbana, conforme al artículo 36 de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, viene referida a la recuperación de la ciudad existente en cuanto a la mejora de los entornos urbanos y la rehabilitación o renovación de los edificios de viviendas existentes en los ámbitos urbanos que se delimiten.

2. Las actuaciones de rehabilitación y renovación urbana se llevarán a cabo en los ámbitos de mayor vulnerabilidad social y urbanística, con edificios cuyo estado de conservación aconseje intervenciones de rehabilitación o sustitución, en núcleos y/o centros históricos, y barrios o áreas periféricas de las ciudades.

Artículo 35. Actuaciones protegibles en ámbitos de rehabilitación y renovación urbana

1. Son actuaciones susceptibles de protección las que respondan a lo dispuesto en el título I de este Reglamento y se incluyan en un ámbito de rehabilitación o renovación urbana.

2. La intervención en equipamientos comunitarios primarios dentro de ámbitos urbanos, entendiéndose como la reurbanización de espacios libres, viales e infraestructuras al servicio del ámbito donde se requiera adoptar medidas para incentivar la rehabilitación.

En su caso, podrán incluir la rehabilitación de edificios públicos o privados con especial carácter patrimonial, social y arquitectónico, de conformidad con las medidas de financiación que establezcan los Planes de Vivienda.

Artículo 36. Agentes que intervienen en la rehabilitación y renovación urbana

1. La iniciativa para formular la promoción de la intervención en ámbitos de rehabilitación o renovación urbana corresponde a la administración Local y/o Autonómica, y/o a entes gestores públicos que así procedan por encomienda o acuerdo de los órganos de la administración.

2. Las agentes que intervienen en ámbitos de rehabilitación urbanas en la rehabilitación de edificios y viviendas son los señalados en el título I, capítulo II, de este Reglamento y están sometidos a las limitaciones contempladas en el mismo.

3. Específicamente en los ámbitos de rehabilitación y renovación urbana es de aplicación inmediata la figura del ente gestor -público- promotor subsidiario regulada en el artículo 10 de este Reglamento.

Artículo 37. Acceso a la financiación de las actuaciones protegidas en ámbitos de rehabilitación y renovación urbana

1. Para acogerse a las ayudas establecidas por las medidas de finan-

ment regulades en els plans d'habitatge en àmbits urbans és necessària la declaració prèvia d'aquests mitjançant una resolució de la direcció general competent en matèria d'habitatge o, si és el cas, acord amb el ministeri competent en matèria d'habitatge.

2. La declaració possibilita la qualificació de les actuacions protegibles de rehabilitació d'habitatges o d'urbanització o reurbanització, atenent als criteris regulats en la corresponent ordre de tramitació del conseller competent en matèria d'habitatge, i al que disposa aquest reglament per al procediment de resolució de les actuacions protegibles.

3. Quan el promotor de les actuacions de rehabilitació en àmbits de rehabilitació i renovació urbana actue com a ens gestor promotor públic subsidiari en les condicions establides en el títol I, capítol II, d'aquest reglament, es pot accedir a les mesures de finançament en funció del percentatge d'obra executada, de conformitat amb les condicions determinades en la declaració o acord respecte a l'àmbit urbà i la seua programació.

CAPÍTOL II

Procediment administratiu

Article 38. Procediment per a la declaració d'àmbits de rehabilitació i renovació urbana

1. El procediment per a la declaració d'àmbit de rehabilitació o renovació urbana s'estableix mitjançant una ordre del conseller competent en matèria d'habitatge, i s'ha d'acreditar, com a mínim:

a) La memòria-programa de les actuacions, que constitueix el document bàsic per a la planificació i programació d'aquestes, els compromisos pressupostaris de l'administració sol·licitant i els terminis concrets per a la seua execució, sent necessària el seu compliment.

b) El grau de compromís que adopte l'ajuntament sol·licitant o que es pugui acordar entre la direcció general competent en matèria d'habitatge i l'ajuntament amb caràcter previ per a la declaració d'àmbit, i en relació amb les mesures de caràcter urbanístic per a l'efectivitat de les accions establides per la legislació vigent, ja siga relatiu al deure de conservació i rehabilitació d'immobles, al règim d'edificació o rehabilitació forçosa, com també el referent al caràcter finalista del patrimoni públic de sòl i les ordenances municipals reguladores per a les ajudes a la conservació i rehabilitació del patrimoni arquitectònic.

c) La instrumentació del suport a la informació i gestió en la tramitació de les ajudes s'ha de realitzar mitjançant una oficina gestora, en les condicions que es determinen en la normativa de desenvolupament d'aquest reglament.

2. La direcció general competent en matèria d'habitatge ha de realitzar una declaració prèvia de l'àmbit, condicionada a la formalització, si és el cas, de l'acord o conveni amb el ministeri competent en habitatge, que ha de possibilitar l'accés al finançament.

Article 39. Procediment per a actuacions de rehabilitació d'equipaments

1. En actuacions de rehabilitació d'equipaments, la direcció general competent en matèria d'habitatge, prèviament a la concessió de la qualificació provisional, ha d'informar sobre la viabilitat de l'actuació, de conformitat amb la programació de l'àmbit aprovat.

2. La qualificació de l'actuació comporta el reconeixement de les subvencions, en els termes previstos mitjançant l'ordre de tramitació del conseller competent en matèria d'habitatge.

3. A l'efecte del càlcul de la subvenció, el pressupost protegit queda definit pel cost real de les actuacions, i amb els límits que establisquen els plans d'habitatge.

CAPÍTOL III

Àmbits de rehabilitació urbana

Article 40. Concepte d'àmbits de rehabilitació urbana

1. Són àmbits de rehabilitació urbana aquells que es delimiten amb la finalitat d'abordar actuacions de rehabilitació d'edificis d'habitatges i millora del seu entorn.

ciación reguladas en los Planes de Vivienda en ámbitos urbanos será necesaria la previa declaración de los mismos mediante resolución de la Dirección General competente en materia de vivienda o, en su caso, acuerdo con el Ministerio competente en materia de vivienda.

2. La declaración posibilita la calificación de las actuaciones protegibles de rehabilitación de viviendas o de urbanización o reurbanización, atendiendo a los criterios regulados en la correspondiente Orden de tramitación del conseller competent en materia de vivienda, y a lo dispuesto en este Reglamento para el procedimiento de resolución de las actuaciones protegibles.

3. Cuando el promotor de las actuaciones de rehabilitación en ámbitos de rehabilitación y renovación urbana proceda como ente gestor promotor público subsidiario en las condiciones establecidas en el título I, capítulo II, de este Reglamento, se podrá acceder a las medidas de financiación en función del porcentaje de obra ejecutada de conformidad con las condiciones determinadas en la declaración o acuerdo respecto al ámbito urbano y su programación.

CAPÍTULO II

Procedimiento administrativo

Artículo 38. Procedimiento para la declaración de ámbitos de rehabilitación y renovación urbana

1. El procedimiento para la declaración de ámbito de rehabilitación o renovación urbana se establece mediante Orden del conseller competent en materia de vivienda, y se deberá acreditar, como mínimo:

a) La memoria-programa de las actuaciones, que constituye el documento básico para la planificación y programación de éstas, los compromisos presupuestarios de la administración solicitante y los plazos concretos para su ejecución, siendo necesaria su cumplimentación.

b) El grado de compromiso que adopte el Ayuntamiento solicitante o que se pueda acordar entre la Dirección General competente en materia de vivienda y el Ayuntamiento con carácter previo para la declaración de ámbito, y en relación con las medidas de carácter urbanístico en aras a la efectividad de las acciones establecidas por la legislación vigente, bien sea relativo al deber de conservación y rehabilitación de inmuebles, al régimen de edificación o rehabilitación forzosa, así como lo referente al carácter finalista del patrimonio público de suelo y las ordenanzas municipales reguladoras para las ayudas a la conservación y rehabilitación del patrimonio arquitectónico.

c) La instrumentación del apoyo a la información y gestión en la tramitación de las ayudas se realizará mediante oficina gestora, en las condiciones que se determinen en la normativa de desarrollo del presente reglamento.

2. La Dirección General competente en materia de vivienda realizará una declaración previa del ámbito, condicionada a la formalización, en su caso, del acuerdo o Convenio con el Ministerio competente en vivienda, que posibilitará el acceso a la financiación.

Artículo 39. Procedimiento para actuaciones de rehabilitación de equipamientos

1. En actuaciones de rehabilitación de equipamientos, la Dirección General competente en materia de vivienda, previamente a la concesión de la calificación provisional, informará sobre la viabilidad de la actuación de conformidad con la programación del ámbito aprobado.

2. La calificación de la actuación conlleva el reconocimiento de las subvenciones, en los términos contemplados mediante la Orden de tramitación del conseller competent en materia de vivienda.

3. A los efectos del cálculo de la subvención, el presupuesto protegido quedará definido por el coste real de las actuaciones, y con los límites que se establezcan en los Planes de Vivienda.

CAPÍTULO III

Ámbitos de rehabilitación urbana

Artículo 40. Concepto de ámbitos de rehabilitación urbana

1. Son ámbitos de rehabilitación urbana aquellos que se delimiten con la finalidad de abordar actuaciones de rehabilitación de edificios de viviendas y mejora de su entorno.

2. L'àmbit de rehabilitació urbana pot referir-se al delimitat per planejament urbanístic, o bé perquè es tracte d'una zona que requereisca d'especial protecció urbana en atenció a les seues condicions socials, patrimonials, històriques, ambientals o a conjunts o grups d'edificis d'habitatges amb necessitats específiques de rehabilitació per raons d'interés social, patrimonial o arquitectònic, de conformitat amb el que, a aquest efecte, prevegen els plans d'habitatge.

3. Tenen la consideració d'àmbits de rehabilitació urbana, a l'efecte d'acollir-se a les mesures de finançament específic dels plans d'habitatge, els edificis d'habitatges inclosos en centres històrics, nuclis urbans i entorns declarats béns d'interés cultural, i que tinguen un pla especial aprovat, d'acord amb la legislació del patrimoni.

Article 41. Declaració d'àmbits de rehabilitació urbana

1. La declaració d'àmbit de rehabilitació urbana correspon a la direcció general competent en matèria d'habitatge, amb la sol·licitud prèvia del promotor de les intervencions.

2. Per a la declaració d'àmbit de rehabilitació urbana s'han de tenir en compte els criteris següent:

a) Que responga a les polítiques públiques de millora urbana que incloguen projectes urbans d'adequació de l'equipament primari –espais lliures, vials i infraestructures al servei de l'àrea-, incloent preceptivament les mesures i els compromisos per a la rehabilitació d'edificis i habitatges.

b) Que es troben a zones degradades amb marcat interès social.

c) Que siguen zones predominantment de primera residència.

d) Que tinguen un valor històric significatiu, urbanístic, arquitectònic, ambiental, o patrimonialment reconegut.

e) Que es dispose d'un planejament adequat per a la realització de les actuacions de renovació urbana, ordenances específiques de suport i ajudes complementàries a aquestes actuacions.

f) Que hi haja, o estiguen en tramitació, acords o convenis amb altres administracions públiques per a dur a terme les actuacions incloses en l'àmbit.

g) Que concórreguen altres circumstàncies de caràcter social que aconsellen una actuació renovadora.

h) Que la majoria dels edificis del seu àmbit presenten importants deficiències de conservació.

Article 42. Vigència dels àmbits de rehabilitació urbana

La vigència dels àmbits de rehabilitació urbana és l'establida en la declaració administrativa, i en tot cas ha de ser suficient per al compliment dels objectius de rehabilitació, d'acord amb la memòria-programa presentada.

CAPÍTOL IV *Àmbits de renovació urbana*

Article 43. Concepte de renovació urbana

1. La renovació urbana consisteix en la remodelació, total o d'una part important, d'un barri o àrea urbana, que implique la demolició dels edificis existents, i la nova edificació d'habitatges, de manera que es garantisca el manteniment de la població existent i se n'impulsi el teixit social i econòmic.

2. L'objecte de la renovació urbana ha de preveure actuacions de nova edificació, mesures per a reallotjament temporal o parcial de la població existent, com també els que establisquen els plans d'habitatge.

Article 44. Criteris de la renovació urbana

1. La renovació urbana ha de respondre a les condicions recollides en l'article 4 de la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de la Generalitat, de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana.

En aquest sentit, el planejament, en definir les zones de renovació urbana, considerarà la millora de l'entorn urbà, la protecció del medi ambient i la conservació del patrimoni cultural.

2. Per a declarar un àmbit de renovació urbana s'han de tenir en compte, com a mínim, els criteris següents:

2. El ámbito de rehabilitación urbana podrá referirse al delimitado por planeamiento urbanístico, o bien porque se trate de una zona que requiera de especial protección urbana en atención a sus condiciones sociales, patrimoniales, históricas, ambientales o a conjuntos o grupos de edificios de viviendas con necesidades específicas de rehabilitación por razones de interés social, patrimonial o arquitectónico, de conformidad con lo que, a tales efectos, se prevea en los Planes de Vivienda.

3. Tendrán la consideración de ámbitos de rehabilitación urbana, a los efectos de acogerse a las medidas de financiación específicas de los Planes de Vivienda, los edificios de viviendas incluidos en centros históricos, núcleos urbanos y entornos declarados como Bienes de Interés Cultural, y que cuenten con Plan Especial aprobado, conforme a la legislación del patrimonio.

Artículo 41. Declaración de ámbitos de rehabilitación urbana

1. La declaración de ámbito de rehabilitación urbana corresponde a la Dirección General competente en materia de vivienda, previa solicitud del promotor de las intervenciones.

2. Para la declaración de ámbito de rehabilitación urbana se tendrán en cuenta los siguiente criterios:

a) Que responda a las políticas públicas de mejora urbana que incluyan proyectos urbanos de adecuación del equipamiento primario –espacios libres, viales e infraestructuras al servicio del área-, incluyendo preceptivamente las medidas y compromisos para la rehabilitación de edificios y viviendas.

b) Que se encuentren en zonas degradadas con marcado interès social.

c) Que sean zonas predominantemente de primera residencia.

d) Que tengan un valor histórico significativo, urbanístico, arquitectónico, ambiental, o patrimonialmente reconocido.

e) Que se disponga de un planeamiento adecuado para la realización de las actuaciones de renovación urbana, ordenanzas específicas de apoyo y ayudas complementarias a dichas actuaciones.

f) Que existan, o estén en tramitación, acuerdos o Convenios con otras Administraciones Públicas para llevar a cabo las actuaciones incluidas en el ámbito.

g) Que concurren otras circunstancias de carácter social que aconsejen una actuación renovadora.

h) Que la mayoría de los edificios de su ámbito presenten importantes deficiencias de conservación.

Artículo 42. Vigencia de los ámbitos de rehabilitación urbana

La vigencia de los ámbitos de rehabilitación urbana será la establecida en su declaración administrativa, y en todo caso deberá ser suficiente para el cumplimiento de sus objetivos de rehabilitación conforme a la memoria-programa presentada.

CAPÍTULO IV *Ámbitos de renovación urbana*

Artículo 43. Concepto de renovación urbana

1. La renovación urbana consiste en la remodelación, total o en una parte importante, de un barrio o área urbana, que implique la demolición de los edificios existentes, y la nueva edificación de viviendas, de forma que se garantice el mantenimiento de la población existente y se impulse el tejido social y económico.

2. El objeto de la renovación urbana contemplará actuaciones de nueva edificación, medidas para el realojo temporal o parcial de la población existente, así como los que establezcan los Planes de Vivienda.

Artículo 44. Criterios de la renovación urbana

1. La renovación urbana responderá a las condiciones recogidas en el artículo 4 de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana.

En este sentido, el planeamiento, al definir las zonas de renovación urbana, considerará la mejora del entorno urbano, la protección del medio ambiente y la conservación del patrimonio cultural.

2. Para declarar un ámbito de renovación urbana se tendrán en cuenta, como mínimo, los siguientes criterios:

a) Que la qualitat i condicions dels edificis i dels habitatges faça que la rehabilitació siga inviable.

b) Que la situació dels habitatges estiga per sota dels estàndards mínims respecte dels requisits bàsics de l'edificació establits en la Llei 3/2004, de 30 de juny, de la Generalitat, d'Ordenació i Foment de la Qualitat de l'Edificació.

c) Que les baixes condicions socioeconòmiques de la població afectada dificulten poder articular altres mesures de foment que possibiliten la renovació.

d) La necessitat d'adoptar solucions des de la intervenció pública que possibiliten la remodelació efectiva.

3. Pot establir-se la compatibilitat entre un àmbit de rehabilitació urbana i un de renovació, amb el règim d'ajudes establert per a cada cas pel pla d'habitatge vigent, mitjançant la resolució corresponent de la conselleria competent en matèria d'habitatge.

Article 45. Condicions per a la intervenció de renovació urbana

1. Les intervencions de renovació urbana requereixen unes condicions prèvies que garantisquen la seua eficàcia, i han de respondre, com a mínim, als apartats següents:

a) Consens institucional: les administracions intervinents han d'assumir els programes i mecanismes administratius i de gestió que possibiliten l'actuació de renovació.

L'ajuntament en el terme del qual s'ubique l'actuació de renovació ha de col·laborar de manera efectiva en el finançament d'aquesta, i ha d'adoptar les mesures necessàries per a facilitar la gestió i tramitació de quants permisos, llicències i autoritzacions administratives siguen pertinents en tot el procés.

b) Concertació social: les administracions implicades han d'establir punts d'acord amb els afectats, compatibles amb les possibilitats del marc legal i financer.

En aquest sentit, ha d'acreditar-se una acceptació mínima de tres cinques parts dels propietaris dels habitatges existents en l'àmbit, en el moment d'inici de les actuacions derivades de l'àrea de renovació urbana i, si és el cas, de l'actuació urbanística que corresponga, encara que hi haja propietaris que, tenint dret a formar part de l'actuació, no l'hagen acceptada.

c) Compromís amb l'actuació: les administracions han d'instrumentar les mesures de participació, informació i gestió per a fer viable l'actuació d'acord amb els terminis programats, els sistemes de gestió proposats i la proximitat als afectats, mitjançant oficines de suport a la gestió i informació, a manera de finestreta única.

2. En àmbits de renovació urbana, la normativa urbanística vigent ha de determinar els mecanismes de gestió aplicables, a fi a garantir el procés de renovació.

L'ordenació urbana i els paràmetres de la nova ordenació en què es base la remodelació han de respondre als establits en el planejament i han de mantenir criteris de sostenibilitat ambiental i social, i s'exigeix l'aprovació del corresponent planejament urbanístic que ho possibilita.

3. Les tipologies i els dissenys dels nous habitatges en l'àmbit de renovació urbana han d'adequar-se al programa de les famílies censades i possibilitar la flexibilitat en el marc normatiu que permetja introduir en els programes consideracions de tipus social, a futur, més enllà de l'estrictament derivat de la renovació i proporcionar respostes múltiples a demandes i situacions múltiples.

4. Dels habitatges resultants de les actuacions de renovació, s'ha de garantir un mínim d'habitatges amb algun tipus de protecció pública, com també les condicions relatives als usuaris, tot això d'acord amb el que disposen els plans d'habitatge.

a) Que la calidad y condiciones de los edificios y de las viviendas haga que la rehabilitación sea inviable.

b) Que la situación de las viviendas esté por debajo de los estándares mínimos respecto a los requisitos básicos de la edificación establecidos en la Ley 3/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación.

c) Que las bajas condiciones socio-económicas de la población afectada dificulten el poder articular otras medidas de fomento que posibiliten la renovación.

d) La necesidad de adoptar soluciones desde la intervención pública que posibiliten la remodelación efectiva.

3. Puede establecerse la compatibilidad entre un ámbito de rehabilitación urbana y uno de renovación, con el régimen de ayudas establecido para cada caso por el Plan de Vivienda vigente, mediando la Resolución correspondiente de la Conselleria competente en materia de vivienda.

Artículo 45. Condiciones para la intervención de renovación urbana

1. Las intervenciones de renovación urbana requieren unas condiciones previas que garanticen su eficacia; así, deberán responder, como mínimo, a los siguientes apartados:

a) Consenso institucional: las Administraciones intervinientes deberán asumir los programas y mecanismos administrativos y de gestión que posibiliten la actuación de renovación.

El Ayuntamiento en cuyo término se ubique la actuación de renovación colaborará de manera efectiva en la financiación de la misma, y adoptará las medidas necesarias para facilitar la gestión y tramitación de cuantos permisos, licencias y autorizaciones administrativas sean pertinentes en todo el proceso.

b) Concertación social: las Administraciones implicadas deberán establecer puntos de acuerdo con los afectados, compatibles con las posibilidades del marco legal y financiero.

En este sentido, deberá acreditarse una aceptación mínima de tres quintas partes de los propietarios de las viviendas existentes en el ámbito, en el momento del inicio de las actuaciones derivadas del área de renovación urbana y, en su caso, de la actuación urbanística que corresponda, aún habiendo propietarios que, teniendo derecho a formar parte de la actuación, no hayan aceptado la misma.

c) Compromiso con la actuación: las Administraciones instrumentarán las medidas de participación, información y gestión para hacer viable la actuación de acuerdo con los plazos programados, los sistemas de gestión propuestos y la proximidad a los afectados, mediante oficinas de apoyo a la gestión e información, a modo de ventanilla única.

2. En ámbitos de renovación urbana, la normativa urbanística vigente determinará los mecanismos de gestión aplicables, en aras a garantizar el proceso de renovación.

La ordenación urbana y los parámetros de la nueva ordenación en la que se base la remodelación responderán a los establecidos en el planeamiento y mantendrán criterios de sostenibilidad medioambiental y social, siendo una exigencia la aprobación del correspondiente planeamiento urbanístico que lo posibilite.

3. Las tipologías y los diseños de las nuevas viviendas en el ámbito de renovación urbana deben adecuarse al programa de las familias censadas posibilitando la flexibilidad en el marco normativo que permita introducir en los programas consideraciones de tipo social, a futuro, más allá de lo estrictamente derivado de la renovación y proporcionar respuestas múltiples a demandas y situaciones múltiples.

4. De las viviendas resultantes de las actuaciones de renovación, se deberá garantizar un mínimo de viviendas con algún tipo de protección pública, así como las condiciones relativas a los usuarios, todo ello conforme a lo dispuesto por los Planes de Vivienda.