

I. DISPOSICIONS GENERALS

1. PRESIDÈNCIA I CONSELLERIES DE LA GENERALITAT VALENCIANA

Conselleria de Territori i Habitatge

DECRET 81/2006, de 9 de juny, del Consell, de desenvolupament de les mesures i ajudes financeres a la rehabilitació d'edificis i habitatges en la Comunitat Valenciana en el marc del Pla Estatal 2005-2008 i del Programa Restauro de la Generalitat. [2006/6984]

I

El Consell impulsa una política d'habitatge que conjuga de manera eficaç, el desenvolupament de la nova construcció amb la rehabilitació amb l'objectiu de facilitar la permanència en el seu entorn urbà o rural als habitants de les ciutats i pobles de la nostra comunitat.

Per a aconseguir dit objectiu el Pla d'accés a l'habitatge de la Comunitat Valenciana, impulsa el programa Restauro desenvolupant els següents eixos estratègics:

1. Fomentar la rehabilitació del parc d'habitatges i edificis i impulsar la renovació urbana.
2. Promoure la innovació residencial, la millora de la qualitat tècnica i les mesures tendents a la sostenibilitat, i l'eficiència energètica dels habitatges.
3. Desenvolupament de les inspeccions tècniques dels edificis per a afavorir la seua conservació.
4. Impuls de les supressió de barreres arquitectòniques per a facilitar l'habitabilitat a les persones majors i a les persones amb mobilitat reduïda.

Aquests eixos complementen el que estableix l'article 26 de la Llei orgànica 1/2006, de 10 d'abril, de reforma de la Llei orgànica 5/1982, d'1 de juliol, d'Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana i possibilitar el compliment de les competències en matèria d'habitatge que disposa la Comunitat Valenciana en l'article 49.1-9é 49.1-3 a d'aquest Estatut, i l'aplicació efectiva del Reial Decret 801/2005, d'1 de juliol, que aprova el Pla estatal 2005-2008 per a afavorir l'accés als ciutadans a l'habitatge.

Sobre la base d'això s'estableix un marc normatiu autònom que, regula tant la política de rehabilitació d'habitatges en la Comunitat Valenciana com el compliment del Pla d'habitatge estatal.

Per a això el present decret regula els criteris per a accedir a les ajudes públiques en matèria de rehabilitació d'habitatges i renovació urbana, en les actuacions protegides reconegudes per la Generalitat a càrrec dels seus pressupostos, així com el desenvolupament, la gestió i el reconeixement de les ajudes finançades en rehabilitacions establides pel Reial Decret 801/2005, d'1 de juliol, per al període 2005-2008 per a afavorir l'accés als ciutadans a l'habitatge.

Conseqüència de l'estudi de necessitats i demanda d'habitatge realitzat per la Conselleria de Territori i Habitatge l'any 2004, es constata la conveniència de donar respostes a una demanda de rehabilitació, apreciando la necessitat adoptar mesures extensives per a condicionar el parc immobiliari residencial i la conveniència de fer-les més intensives en aquelles zones en què els edificis i els habitatges presenten major grau de deteriorament i en situacions on es constata que els sectors de la població amb menors recursos requereixen de l'atenció i el suport a través d'ajudes a la rehabilitació.

En tot aquest context l'entrada en vigor de la nova Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de l'habitatge de la Comunitat Valenciana, determina dins dels seus principals objectius, – fins i tot estant pendent el seu imminent desplegament reglamentari, en aquest cas el referit al del títol III, en concepte extens sobre la rehabilitació, l'atenció a l'ús, la conservació, l'adaptació i el manteniment dels habitatges, aconsellant adoptar les mesures de foment a la rehabilitació en el sentit avançat per aquesta amb diverses disposicions entre les quals cabrien destacar uns eixos fonamentals:

I. DISPOSICIONES GENERALES

1. PRESIDENCIA Y CONSELLERIAS DE LA GENERALITAT VALENCIANA

Conselleria de Territorio y Vivienda

DECRETO 81/2006, de 9 de junio, del Consell, de desarrollo de las medidas y ayudas financieras a la rehabilitación de edificios y viviendas en la Comunitat Valenciana en el marco del Plan Estatal 2005-2008 y del Programa Restauro de la Generalitat. [2006/6984]

I

El Consell impulsa una política de vivienda que conjuga de manera eficaç, el desarrollo de la nueva construcción con la rehabilitación con el objetivo de facilitar la permanencia en su entorno urbano o rural a los habitantes de las ciudades y pueblos de nuestra Comunidad.

Para conseguir dicho objetivo el Plan de Acceso a la Vivienda de la Comunitat Valenciana, impulsa el Programa Restauro desarrollando los siguientes ejes estratégicos:

1. Fomentar la rehabilitación del parque de viviendas y edificios e impulsar la renovación urbana.
2. Promover la innovación residencial, la mejora de la calidad técnica y las medidas tendentes a la sostenibilidad, y eficiencia energética de las viviendas.
3. Desarrollo de las inspecciones técnicas de los edificios para favorecer su conservación.
4. Impulso de las supresión de barreras arquitectónicas para facilitar la habitabilidad a las personas mayores y a las personas con movilidad reducida.

Dichos ejes vienen a complementar lo establecido en el artículo 26 de la Ley Orgánica 1/2006, de 10 de abril, de reforma de la Ley Orgánica 5/1982, de 1 de julio, de Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana i possibilitar el cumplimiento de las competencias en materia de vivienda que dispone la Comunitat Valenciana en el artículo 49.1-9º 49.1-3 a de dicho Estatut, y la aplicación efectiva del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, que aprueba el Plan Estatal 2005-2008 para favorecer el acceso a los ciudadanos a la vivienda.

Sobre la base de ello se establece un marco normativo autónomo que, regula tanto la política de rehabilitación de viviendas en la Comunitat Valenciana como el cumplimiento del Plan de Vivienda Estatal.

Para ello el presente Decreto regula los criterios para acceder a las ayudas públicas en materia de rehabilitación de viviendas y renovación urbana, en las actuaciones protegidas reconocidas por la Generalitat con cargo a sus presupuestos, así como el desarrollo, la gestión y el reconocimiento de las ayudas financiadas en rehabilitaciones establecidas por el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, para el período 2005-2008 para favorecer el acceso a los ciudadanos a la vivienda.

Consecuencia del Estudio de necesidades y demanda de vivienda realizado por la Conselleria de Territorio y Vivienda en el año 2004, se constata la conveniència de dar respuestas a una demanda de rehabilitación, apreciando la necesidad de adoptar medidas extensivas para acondicionar el parque inmobiliario residencial y la conveniència de hacerlas más intensivas en aquellas zonas en las que los edificios y viviendas presentan mayor grado de deterioro y en situaciones en donde se constata que los sectores de la población con menores recursos requieren de la atención y apoyo a través de ayudas a la rehabilitación.

En todo este contexto la entrada en vigor de la nueva Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, determina dentro de sus principales objetivos, –aun estando pendiente su inminente desarrollo reglamentario, en este caso el referido al del título III, en concepto extenso sobre la rehabilitación, la atención al uso, conservación, adaptación y mantenimiento de las viviendas, aconsejando adoptar las medidas de fomento a la rehabilitación en el sentido avanzado por la misma con diversas disposiciones entre las que cabrían destacar unos ejes fundamentales:

– L'atenció al foment de les obres d'adequació i rehabilitació perquè els edificis d'habitatges siguin aptes per a garantir les condicions de seguretat, funcionalitat i d'adequades instal·lacions, de conformitat amb els requisits bàsics de l'edificació, i l'adaptació preceptiva al que ha establert el Reial Decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el codi tècnic de l'edificació.

– Les necessàries condicions que els edificis i els habitatges han de reunir per a garantir l'accessibilitat a persones amb mobilitat reduïda, en línia igualment amb el que ha determinat la Llei 1/1998, de 5 de maig, de la Generalitat, d'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques, urbanístiques i de la comunicació.

– La necessitat d'establir mecanismes d'inspecció tècnica i periòdica dels edificis d'habitatge, i el desplegament d'aquestes mesures de forma coordinada amb ajuntaments per a abordar el coneixement de l'estat de conservació de les edificacions i poder planificar i objectivar les accions que s'han de recolzar des de les mesures de foment a la rehabilitació, en coherència amb la legislació urbanística i per tant amb la recent Llei 16/2005, de 30 de desembre, urbanística valenciana, en aquells relacionats amb el deure de conservació i rehabilitació i la preceptiva inspecció periòdica dels edificis catalogats o de més de cinquanta anys.

Conseqüentment, l'objecte d'aquest decret és, fonamentalment, el fet d'establir les línies d'actuació que dins del Pla d'accés a l'habitatge 2004-2007 s'estan duent a terme en l'àmbit de la rehabilitació a través del programa Restauro de la Generalitat, en ordre principalment a les mesures de foment, proporcionant l'adequada continuïtat de les ajudes i compatibilitzant tot això amb el recentment aprovat Reial Decret 801/2005, d'1 de juliol, que estableix les condicions per al desenvolupament i aplicació del Pla convingut entre l'Estat i la Comunitat Valenciana per a l'aplicació i posada en marxa del Pla d'habitatge 2005-2008, i per tant la necessària implementació d'aquest i l'adaptació en el Pla d'accés a l'habitatge, relegant alguns aspectes a l'entrada en vigor del desplegament reglamentari del títol III de la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de la Generalitat, de l'habitatge de la Comunitat Valenciana.

II

El present decret s'estructura en 6 capítols, que s'adeqüen als eixos estratègics enumerats, quinze disposicions addicionals, quatre transitòries, una derogatòria i una final.

El capítol I que recull en primer lloc, les disposicions generals, regula les diferents actuacions protegides en rehabilitació, els conceptes bàsics relatius a ingressos a efectes de les ajudes i de forma especial la definició d'aquells promotors amb escassos recursos econòmics quan participen o siga necessari que actuen els seus edificis a través de la rehabilitació.

La definició de criteris i l'adequació de la rehabilitació amb els requisits bàsics de l'edificació per a ajustar-se a les determinacions de la Llei 3/2004, de 30 de juny, de la Generalitat, d'ordenació i foment de la qualitat en l'edificació de la Comunitat Valenciana, així com les categories de les actuacions de la rehabilitació segons el seu nivell de complexitat.

La rehabilitació urbana en els termes establits per la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de l'habitatge de la Comunitat Valenciana, té el seu reflex en la definició de les àrees de rehabilitació i la seua regulació en diferents modalitats que constitueixen un altre dels continguts fonamentals del decret per a possibilitar l'articulació efectiva de la política de rehabilitació.

Les àrees de rehabilitació es relacionen així amb el Pla de revitalització de les comarques d'interior de la Comunitat Valenciana i del Pla de millora dels municipis de la Comunitat Valenciana, que permetran articular igualment tot un sistema d'intensificació de les mesures de foment a la rehabilitació.

S'aborda igualment la remodelació urbana com aquella en què és necessari la intervenció en un context urbà determinat, fortament degradat, que implica la demolició dels edificis existents i determina els mecanismes per a garantir l'accés a l'habitatge de la població existent. S'articulen les mesures per a la remodelació urbana amb el finançament adequat i necessari al promotor o ens gestor de les actuacions

– la atención al fomento de las obras de adecuación y rehabilitación para que los edificios de viviendas sean aptos para garantizar las condiciones de seguridad, funcionalidad y de adecuadas instalaciones, de conformidad con los requisitos básicos de la edificación, y la adaptación preceptiva a lo establecido por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

– las necesarias condiciones que los edificios y las viviendas deben reunir para garantizar la accesibilidad a personas con movilidad reducida, en línea igualmente con lo determinado por la Ley 1/1998, de 5 de mayo, de la Generalitat, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación.

– la necesidad de establecer mecanismos de inspección técnica y periódica de los edificios de vivienda, y el despliegue de estas medidas de forma coordinada con Ayuntamientos para abordar el conocimiento del estado de conservación de las edificaciones y poder planificar y objetivar las acciones a apoyar desde las medidas de fomento a la rehabilitación, en coherencia con la legislación urbanística y por tanto con la reciente Ley 16/2005 de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana, en aquellos relacionados con el deber de conservación y rehabilitación y la preceptiva inspección periódica de los edificios catalogados o de más de cincuenta años.

Consecuentemente, el objeto de este decreto es, fundamentalmente, el de establecer las líneas de actuación que dentro del Plan de Acceso a la Vivienda 2004-2007 se están desarrollando en el ámbito de la rehabilitación a través del Programa Restauro de la Generalitat, en orden principalmente a las medidas de fomento, proporcionando la adecuada continuidad de las ayudas y compatibilizando todo ello con el recientemente aprobado Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, que establece las condiciones para el desarrollo y aplicación del Plan convenido entre el Estado y la Comunitat Valenciana para la aplicación y puesta en marcha del Plan de Vivienda 2005-2008, y por tanto la necesaria implementación del mismo y su encaje en el Plan de Acceso a la Vivienda, relegando algunos aspectos a la entrada en vigor del desarrollo reglamentario del título III de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana.

II

El presente Decreto se estructura en 6 capítulos, que se adecuan a los ejes estratégicos enumerados, quince disposiciones adicionales, cuatro transitorias, una derogatoria y una final.

El capítulo I que recoge en primer lugar, las disposiciones generales, regula las diferentes actuaciones protegidas en rehabilitación, los conceptos básicos relativos a ingresos a efectos de las ayudas y de forma especial la definición de aquellos promotores con escasos recursos económicos cuando participan o se hace necesario actuar en sus edificios a través de la rehabilitación.

La definición de criterios y adecuación de la rehabilitación con los requisitos básicos de la edificación para ajustarse a las determinaciones de la Ley 3/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación y Fomento de la Calidad en la Edificación de la Comunitat Valenciana, así como las categorías de las actuaciones de la rehabilitación en función de su nivel de complejidad.

La rehabilitación urbana en los términos establecidos por la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, tiene su reflejo en la definición de las áreas de rehabilitación y su regulación en diferentes modalidades constituyen otro de los contenidos fundamentales del Decreto para posibilitar la articulación efectiva de la política de rehabilitación.

Las áreas de rehabilitación se incardinan así con el Plan de Revitalización de las Comarcas de Interior de la Comunitat Valenciana y del Plan de Mejora de los Municipios de la Comunitat Valenciana, permitiendo articular igualmente todo un sistema de intensificación de las medidas de fomento a la rehabilitación.

Se aborda igualmente la remodelación urbana como aquella en la que se hace necesaria la intervención en un contexto urbano determinado, fuertemente degradado, que implica la demolición de los edificios existentes y determinar los mecanismos para garantizar el acceso a la vivienda de la población existente. Se articulan las medidas para la remodelación urbana con la financiación adecuada y nece-

per mitjà de les ajudes per a la urbanització i l'accés als préstecs per a la promoció, possibilitant amb els mecanismes de l'habitatge protegit de nova construcció l'obtenció de les ajudes, reforçades considerablement per als que han d'accedir a aquests nous habitatges i amb situacions socioeconòmiques concretes.

El capítol II aborda sucintament la necessitat de l'informe relatiu a l'estat de conservació de l'edifici, que ajusta els continguts de la inspecció tècnica dels edificis, com el referent per a conèixer i portar a terme una política coherent d'intervenció sobre el parc residencial, però que en qualsevol cas queda condicionada la seua plena efectivitat al corresponent desplegament reglamentari de la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de l'habitatge de la Comunitat Valenciana.

En el capítol III es definixen les obres de rehabilitació, es fixa l'abast d'aquestes, i amb detall les actuacions i obres de rehabilitació protegibles segons la tipologia d'actuacions de rehabilitació definides.

S'establixen els criteris de coherència tècnica i constructiva de les actuacions de rehabilitació en relació amb l'estat de conservació de l'edifici i en conseqüència les condicions que han de reunir aquestes per a obtindre la qualificació protegida.

La definició del pressupost protegible constituïx el pas previ per a establir els criteris per a la definició del pressupost protegit en la rehabilitació d'edificis d'habitatges i d'habitatges, com també de l'equipament comunitari primari i edificis d'equipaments, base aquesta per a poder determinar la quantia que servirà de referent per al càlcul de les ajudes.

Els promotors de la rehabilitació es definixen com tots aquells que davall determinades condicions poden accedir a les ajudes d'aquest decret, establint-ne la definició, incloent els promotors públics i de forma específica les comunitats de propietaris i la nova figura de l'operador de rehabilitació que desenvoluparà més àmpliament el Reglament de la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de l'habitatge de la Comunitat Valenciana.

Igualment es contempla la definició dels beneficiaris de les ajudes i els requisits per a accedir a aquests, les limitacions derivades per la percepció de les ajudes i relatives a l'ús dels habitatges i la seua cessió i les garanties per a l'adequat control de la finalitat de les ajudes.

Com s'ha dit anteriorment, l'atenció necessària per a possibilitar la rehabilitació d'edificis per usuaris d'escassos recursos, mereix un apartat específic on s'establixen els objectius i els criteris generals, bé siga a títol individual o comunitats de propietaris amb precarietat socioeconòmica, les condicions d'aquests col·lectius per a accedir a les ajudes i de forma més important la possibilitat de regular la intervenció de la iniciativa pública de forma subsidiària i d'assimilar aquestes actuacions a àrees de rehabilitació.

En el capítol IV, s'arreglen d'una forma exhaustiva les diferents modalitats de préstecs i ajudes a la rehabilitació a càrrec dels pressupostos generals de l'Estat i als pressupostos de la Generalitat.

Les diferents modalitats financeres regulades pel Ministeri d'Habitatge per a la rehabilitació en les seues diferents formes, com també en les àrees de rehabilitació integral i en els centres històrics permeten diferents formes per a compatibilitzar les ajudes establides per la Generalitat.

Per primera vegada s'establix per part de la Generalitat un sistema universal d'ajudes a la rehabilitació que possibilita ajudes de caràcter objectiu dirigides a totes les comunitats de propietaris, que s'intensifiquen de forma subjectiva o personalitzada per a rendes inferiors a 4,5 i 2,5 vegades l'indicador públic de rendes d'efectes múltiples. S'establixen dos línies d'ajudes importants en tot el que es referix a millorar l'accessibilitat, la mobilitat i l'adaptació dels edificis i habitatges a persones amb algun tipus de discapacitat física o sensorial, i igualment s'incidix a caminar cap a la millora de l'eficiència energètica i la sostenibilitat en la rehabilitació dels edificis d'habitatges amb suports econòmics específics.

S'inclouen així mateix les ajudes als promotors de rehabilitació amb escassos recursos econòmics, i s'establixen els criteris per al seu reconeixement basats en les condicions individuals en aquelles situa-

saria al promotor o ente gestor de las actuaciones mediante las ayudas para la urbanización y el acceso a los préstamos para la promoción, posibilitando con los mecanismos de la vivienda protegida de nueva construcción la obtención de las ayudas, reforzadas considerablemente para quienes tienen que acceder a estas nuevas viviendas y con situaciones socioeconómicas concretas.

El capítulo II aborda sucintamente la necesidad del Informe relativo al Estado de Conservación del Edificio, que ajusta los contenidos de la Inspección Técnica de los Edificios, como referente para conocer y llevar a término una política coherente de intervención sobre el parque residencial, pero que en cualquier caso queda condicionada su plena efectividad al correspondiente desarrollo reglamentario de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana.

En el capítulo III se definen las obras de rehabilitación, fijando el alcance de las mismas, y con detalle las actuaciones y obras de rehabilitación protegibles en función de la tipología de actuaciones de rehabilitación definidas.

Se establecen los criterios de coherencia técnica y constructiva de las actuaciones de rehabilitación en relación con el estado de conservación del edificio y en consecuencia las condiciones que deben reunir las mismas para obtener la calificación protegida.

La definición del presupuesto protegible constituye el paso previo para establecer los criterios para la definición del presupuesto protegido en la rehabilitación de edificios de viviendas y de viviendas, así como del equipamiento comunitario primario y edificios de equipamientos, base este para poder determinar la cuantía que servirá de referente para el cálculo de las ayudas.

Los promotores de la rehabilitación se definen como todos aquellos que bajo determinadas condiciones pueden acceder a las ayudas de este decreto, estableciendo su definición, incluyendo los promotores públicos y de forma específica a las comunidades de propietarios y la nueva figura del operador de rehabilitación que desarrollará más ampliamente el Reglamento de la Ley 8/2004 2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana.

Igualmente se contempla la definición de los beneficiarios de las ayudas y los requisitos para acceder a estas, las limitaciones derivadas por la percepción de las ayudas y relativas al uso de las viviendas y su cesión y las garantías para el adecuado control de la finalidad de las ayudas.

Tal como se ha dicho anteriormente la necesaria atención para posibilitar la rehabilitación de edificios por usuarios de escasos recursos, merece un apartado específico donde se establecen los objetivos y criterios generales, bien sea a título individual o comunidades de propietarios con precariedad socioeconómica, las condiciones de estos colectivos para acceder a las ayudas y de forma más importante la posibilidad de regular la intervención de la iniciativa pública de forma subsidiaria y de asimilar tales actuaciones a áreas de rehabilitación.

En el capítulo IV se recogen de una forma exhaustiva las diferentes modalidades de préstamos y ayudas a la rehabilitación con cargo a los presupuestos generales del Estado y a los Presupuestos de la Generalitat.

Las diferentes modalidades financieras reguladas por el Ministerio de Vivienda para la rehabilitación en sus diferentes formas, así como en las áreas de rehabilitación integral y en los centros históricos permiten diferentes formas para compatibilizar las ayudas establecidas por la Generalitat.

Por primera vez se establece por parte de la Generalitat un sistema universal de ayudas a la rehabilitación que posibilita ayudas de carácter objetivo dirigidas a todas las comunidades de propietarios, que se van intensificando de forma subjetiva o personalizada para rentas inferiores a 4,5 y 2,5 veces el Indicador Público de Rentas de Efectos Múltiples. Se establecen dos líneas de ayudas importantes en todo lo relativo a mejorar la accesibilidad, movilidad y adaptación de los edificios y viviendas a personas con algún tipo de discapacidad física o sensorial, e igualmente se incide en caminar hacia la mejora de la eficiencia energética y la sostenibilidad en la rehabilitación de los edificios de viviendas con apoyos económicos específicos.

Se contemplan asimismo las ayudas a los promotores de rehabilitación con escasos recursos económicos, estableciendo los criterios para su reconocimiento basados en las condiciones individuales en

cions puntuals on s'ha de garantir la participació d'algun veí en la rehabilitació de l'edifici, i aquelles altres on les circumstàncies socioeconòmiques desfavorables de la majoria dels residents i la situació dels edificis requereixen de mecanismes específics de gestió i eficàcia de les ajudes.

Es recullen igualment les mesures per a subvencionar en la seua totalitat l'informe de conservació de l'edifici que constituirà el punt de referència per a garantir el coneixement del parc residencial i orientar cap a les actuacions de rehabilitació.

Un altre dels apartats dins del capítol de les ajudes de la Generalitat és el corresponent a les destinades dins d'àrees de rehabilitació a edificis d'equipament social, cultural o educatiu, sobre l'equipament comunitari primari i les ajudes per a actuacions arqueològiques.

Finalment, en l'apartat dedicat a establir les ajudes en les àrees de remodelació s'inclou un sistema d'ajudes al promotor i als residents, i tal com s'indicava més amunt fent compatibles el finançament per a la urbanització, els préstecs i ajudes per als adquirents establits en el Reial Decret 801/2005, d'1 de juliol, amb altres ajudes complementàries de la Generalitat la finalitat de les quals és la de possibilitar l'accés efectiu als nous habitatges.

En el capítol V, s'inclou l'atenció al parc públic d'habitatge, un altre aspecte que no es pot obviar en el marc de les mesures de foment, que tracta de canalitzar de forma integral els suports necessaris per a promoure la millora i la conservació del parc públic d'habitatges de manera que possibilita el seu ús i el posterior aprofitament, fixant en qualsevol cas la planificació de la rehabilitació d'aquest a través de programes concrets que permeten compatibilitzar les actuacions que s'hi realitzen i d'acord amb les mesures estatals i les pròpies determinades en aquest decret.

Finalment, en el capítol VI s'inclou de forma breu i clara el procediment de tramitació de les ajudes, els terminis per a sol·licitar-les i la qualificació de les actuacions.

Les disposicions addicionals del present decret recullen aspectes diversos però de necessària regulació que, sense ser exactament matèria de finançament, estan directament o indirectament relacionats amb aquest, afecten les actuacions protegides i exigixen uns criteris clars d'interpretació.

Per tot això, acomplits els tràmits procedimentals previstos en l'article 49 bis de la Llei 5/1983, de 30 de desembre, de Govern Valencià, a proposta del conseller de Territori i Habitatge i conforme amb el Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, i amb la deliberació prèvia del Consell, en la reunió de 9 de juny de 2006,

DECRETE

CAPÍTOL I

*Disposicions generals.
Definicions. Àmbits de rehabilitació*

Secció 1^a

Disposicions generals

Article 1. Objecte

És objecte del present decret la regulació dels criteris i els requisits per a poder accedir a les ajudes públiques, en les actuacions protegides de rehabilitació, a càrrec dels pressupostos de la Generalitat, com també el desenvolupament, la gestió i el reconeixement de les ajudes financeres establides pel Reial Decret 801/2005, d'1 de juliol, per al període 2005-2008, per a afavorir l'accés dels ciutadans a l'habitatge.

Article 2. Actuacions protegides

1. Es consideren actuacions protegibles en matèria de rehabilitació a l'efecte de les ajudes previstes en aquest decret i les incloses amb la mateixa finalitat pel Reial Decret 801/2005, d'1 de juliol, aquelles que siguen qualificades o reconegudes com a tals per la Generalitat, i complisquen els requisits establits en aquest decret i si és el cas pel Reial Decret 801/2005, d'1 de juliol, per al període 2005-2008, per a afavorir l'accés dels ciutadans a l'habitatge.

aquellas situaciones puntuales donde se debe garantizar la participación de algún vecino en la rehabilitación del edificio, y aquellas otras donde las circunstancias socioeconómicas desfavorables de la mayoría de los residentes y la situación de los edificios requieren de mecanismos específicos de gestión y eficacia de las ayudas.

Se recogen igualmente las medidas para subvencionar en su totalidad el informe de conservación del edificio que constituirá el punto de referencia para garantizar el conocimiento del parque residencial y orientar hacia las actuaciones de rehabilitación.

Otro de los apartados dentro del capítulo de las ayudas de la Generalitat es el correspondiente a las destinadas dentro de áreas de rehabilitación a edificios de equipamiento social, cultural o educativo, sobre el equipamiento comunitario primario y las ayudas para actuaciones arqueológicas.

Finalmente en lo dedicado a establecer las ayudas en las áreas de remodelación se contempla un sistema de ayudas al promotor y a los residentes, y tal como se indicaba más arriba haciendo compatibles la financiación para la urbanización, los préstamos y ayudas para los adquirentes establecidos en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, con otras ayudas complementarias de la Generalitat cuya finalidad es la de posibilitar el acceso efectivo a las nuevas viviendas.

En el capítulo V se contempla la atención al parque público de vivienda, otro aspecto que no se puede obviar en el marco de las medidas de fomento, tratando de canalizar de forma integral los apoyos necesarios para promover la mejora y conservación del parque público de viviendas de forma que posibilite su uso y posterior aprovechamiento, fijando en cualquier caso la planificación de la rehabilitación del mismo a través de programas concretos que permitan compatibilizar las actuaciones que en el se realicen y de acuerdo con las medidas estatales y las propias determinadas en este decreto.

Por último, en el capítulo VI se contempla de forma breve y clara el procedimiento de tramitación de las ayudas, los plazos para solicitarlas y la calificación de las actuaciones.

Las disposiciones adicionales del presente Decreto contemplan aspectos diversos pero de necesaria regulación que, sin ser exactamente materia de financiación, están directa o indirectamente relacionados con ésta, afectan a las actuaciones protegidas y exigen unos criterios claros de interpretación.

Por todo ello, cumplidos los trámites procedimentales previstos en el artículo 49 bis de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, de Gobierno Valenciano, a propuesta del conseller de Territorio y Vivienda y conforme con el Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, y previa deliberación del Consell, en la reunión de 9 de junio de 2006,

DECRETO

CAPÍTULO I

*Disposiciones Generales.
Definiciones. Ámbitos de rehabilitación*

Sección 1^a

Disposiciones Generales

Artículo 1. Objeto

Es objeto del presente Decreto la regulación de los criterios y requisitos para poder acceder a las ayudas públicas, en las actuaciones protegidas de rehabilitación, con cargo a los presupuestos de la Generalitat, así como el desarrollo, la gestión y el reconocimiento de las ayudas financieras establecidas por el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, para el periodo 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda.

Artículo 2. Actuaciones protegidas

1. Se consideran actuaciones protegibles en materia de rehabilitación a efectos de las ayudas previstas en este decreto y las contempladas con la misma finalidad por el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, aquellas que sean calificadas o reconocidas como tales por la Generalitat, y cumplan los requisitos establecidos en este decreto y en su caso por el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, para el periodo 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda.

2. En desplegament del que ha establert l'article 36 i 37 de la Llei 8/2004 de 20 d'octubre, d'habitatge de la Comunitat Valenciana, s'establixen com a actuacions protegides les següents:

a) La promoció, la millora i la rehabilitació del parc d'habitatge existent, que constitueixen les actuacions de rehabilitació tendents a la millora i la conservació d'habitatges i edificis, i que tenen en compte el pes de la rehabilitació dins de les necessitats i la demanda d'habitatge detectades.

b) La regulació i el foment dels plans d'inspecció periòdica dels edificis d'habitatges per mitjà d'acords amb les entitats locals, per a conèixer l'estat de conservació de l'edificació i establir mesures i ajudes a la rehabilitació.

c) Promoure la millora i la rehabilitació en àrees urbanes degradades, on es requereix adoptar mesures més intensives en aquelles zones en què els edificis i els habitatges presenten major grau de deteriorament o degradació, i que generalment també presenten la necessitat de millorar el seu entorn amb mesures de foment a la rehabilitació urbana. Aquestes àrees són principalment centres històrics, àrees perifèriques, però també es donen en municipis rurals, i s'establixen instruments diferenciats que permeten incentivar amb majors ajudes la rehabilitació en aquestes zones.

d) Promoure la millora i la conservació del parc públic d'habitatges per a permetre l'ús i la posterior assignació, si és el cas, atés que presenta unes condicions específiques, tant respecte a la seua gestió com respecte al seu manteniment i reparació, establir les adequats vies de finançament per a possibilitar les obres de rehabilitació del parc públic per part de l'ens gestor d'aquest, per mitjà de l'adequada planificació que possibilita l'accés a les ajudes regulades en el present decret i les determinades pel Reial Decret 801/2005, d'1 de juliol, per al període 2005-2008, per a afavorir l'accés dels ciutadans a l'habitatge.

Article 3. Ingressos familiars

1. Es denomina així la quantia d'ingressos dels promotors de rehabilitació, sol·licitants de les ajudes regulades en aquest decret, que es pren com a referència per a poder accedir a les ajudes personals a la rehabilitació d'habitatges i edificis.

2. Els ingressos familiars a què es referix el present decret, es determinaran d'acord amb el que preveu l'apartat següent i es referiran a la unitat familiar tal com resulta definida per les normes reguladores de l'Impost sobre la renda de les persones físiques.

A l'efecte, les referències a la unitat familiar es fan extensives a les persones que no estiguen integrades en una unitat familiar, així com a les parelles de fet reconegudes legalment segons la normativa establida respecte d'això.

3. El càlcul dels ingressos familiars es computarà de la manera següent:

a) Es partirà de la quantia de la part general i especial de la renda, regulades en els articles 39, 40 i 51, respectivament, del Text refós de l'Impost sobre la renda de les persones físiques, aprovat pel Reial Decret legislatiu 3/2004, de 5 de març, corresponent a la declaració (o declaracions) presentada per cada un dels membres de la unitat familiar relativa al període impositiu immediatament anterior (amb termini de presentació vençut) a la sol·licitud d'ajudes financeres a l'habitatge.

A l'efecte, cal ajustar-se a l'import declarat o, si és el cas, comprovat per l'administració tributària. Si l'interessat no ha presentat declaració, perquè no hi està obligat, l'acreditació dels seus ingressos familiars s'efectuarà per mitjà de declaració responsable, relativa als articles abans mencionats del Text refós de la Llei de l'impost sobre la renda de les persones físiques, sense perjudici de la possible comprovació administrativa.

b) La quantia resultant conforme al que es preveu anteriorment es convertirà en el nombre de vegades l'indicador públic de renda d'efectes múltiples.

c) El nombre de vegades l'indicador públic de renda d'efectes múltiples, a què es referix el paràgraf anterior, es ponderarà de la forma següent:

2. En desarrollo de lo establecido por el artículo 36 y 37 de la Ley 8/2004 de 20 de octubre de Vivienda de la Comunitat Valenciana, se establecen como actuaciones protegidas las siguientes:

a) La promoción la mejora y rehabilitación del parque de vivienda existente, que constituyen las actuaciones de rehabilitación tendentes a la mejora y conservación de viviendas y edificios, y que tienen en cuenta el peso de la rehabilitación dentro de las necesidades y demanda de vivienda detectadas.

b) La regulación y fomento de los Planes de inspección periódica de los edificios de viviendas mediante acuerdos con las entidades locales, para conocer el estado de conservación de la edificación y establecer medidas y ayudas a la rehabilitación.

c) Promover la mejora y rehabilitación en áreas urbanas degradadas, donde se requiere adoptar medidas más intensivas en aquellas zonas en las que los edificios y viviendas presentan mayor grado de deterioro o degradación, y que generalmente también presentan la necesidad de mejorar su entorno con medidas de fomento a la rehabilitación urbana. Estas áreas son principalmente centros históricos, áreas periféricas, pero también se dan en municipios rurales, estableciéndose instrumentos diferenciados que permitan incentivar con mayores ayudas la rehabilitación en estas zonas.

d) Promover la mejora y conservación del parque público de viviendas para permitir su uso y posterior asignación en su caso, dado que presenta unas condiciones específicas, tanto con respecto a su gestión como respecto a su mantenimiento y reparación, establecer los adecuados cauces de financiación para posibilitar las obras de rehabilitación del parque público por parte del ente gestor del mismo, mediante la adecuada planificación que posibilite el acceso a las ayudas reguladas en el presente Decreto y las determinadas por el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, para el periodo 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda.

Artículo 3. Ingresos familiares

1. Se denomina así la cuantía de ingresos de los promotores de rehabilitación, solicitantes de las ayudas reguladas en este decreto, que se toma como referencia para poder acceder a las ayudas personales a la rehabilitación de viviendas y edificios.

2. Los ingresos familiares a que se refiere el presente Decreto, se determinarán de acuerdo con lo previsto en el apartado siguiente y se referirán a la unidad familiar tal y como resulta definida por las normas reguladoras del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

A tales efectos, las referencias a la unidad familiar se hacen extensivas a las personas que no estén integradas en una unidad familiar, así como a las parejas de hecho reconocidas legalmente según la normativa establecida al respecto.

3. El cálculo de los ingresos familiares se computará del modo siguiente:

a) Se partirá de la cuantía de la parte general y especial de la renta, reguladas en los artículos 39, 40 y 51, respectivamente, del Texto Refundido del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2004, de 5 de marzo, correspondiente a la declaración (o declaraciones) presentada por cada uno de los miembros de la unidad familiar relativa al período impositivo inmediatamente anterior (con plazo de presentación vencido) a la solicitud de ayudas financieras a la vivienda.

A tal efecto, se atenderá al importe declarado o, en su caso, comprobado por la administración tributaria. Si el interesado no hubiera presentado declaración, por no estar obligado a ello, la acreditación de sus ingresos familiares se efectuará mediante declaración responsable, relativa a los artículos antes mencionados del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, sin perjuicio de la posible comprobación administrativa.

b) La cuantía resultante conforme a lo previsto anteriormente se convertirá en número de veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.

c) El número de veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, a que se refiere el párrafo anterior, se ponderará de la forma siguiente:

ZONES	NOMBRE DE MEMBRES					
	N=1	N=2	N=3	N=4	N > 5	
ATPMS (A)	0,80	0,80	0,74	0,70	0,66	0,62
ATPMS (B)	0,85	0,85	0,79	0,75	0,71	0,66
ATPMS (C)	0,90	0,90	0,84	0,79	0,75	0,70
Zona A	0,94	0,94	0,87	0,83	0,78	0,73
Zona B	0,97	0,97	0,90	0,85	0,80	0,75
Zona C	1,00	1,00	0,93	0,88	0,83	0,78

ATPMS Àmbit territorial de preu màxim superior

4. La sol·licitud de les ajudes a la rehabilitació d'edificis i habitatges, implicarà l'autorització perquè l'administració pública competent pugui sol·licitar la informació de caràcter tributari, econòmic o patrimonial que siga legalment pertinent, en el marc de la col·laboració que s'establisca amb l'agència estatal d'administració tributària, els centres de gestió cadastral i cooperació tributària, el col·legi de notaris i registradors o amb altres administracions públiques. En la mesura que, a través d'aquest marc de col·laboració, l'òrgan competent de l'administració autonòmica pugui disposar de les dites informacions, no s'exigirà als interessats l'aportació individual de certificats expedits pels organismes al·ludits, ni la presentació, en original, la còpia o el certificat, de les seues declaracions tributàries.

Article 4. Usuaris amb escassos recursos econòmics

1. La regulació de les ajudes a les actuacions de rehabilitació en edificis i habitatges habitats per usuaris amb escassos recursos econòmics, té com a objecte atendre situacions que possibiliten desbloquejar la participació d'usuaris de baixos nivells de renda en comunitats de propietaris i d'altra banda possibilitar la rehabilitació d'edificis en el cas d'atendre situacions afectades per deteriorament estructural o derivades de la utilització de ciment aluminós o greus inadequacions funcionals de l'edifici i altres obres que es requereixen per a garantir els requisits relatius a l'habitabilitat, en sectors majoritàriament amb baixos ingressos.

2. A l'efecte del que estableix el present decret en relació amb els ingressos dels promotors amb escassos recursos per a accedir a les ajudes establides, es tindran en compte les següents situacions diferenciades:

a) Són promotors a títol individual amb escassos recursos econòmics aquells promotors de rehabilitació que per qualsevol títol participen de la rehabilitació dels elements comuns de l'edifici o de l'habitatge del qual són usuaris. Els seus ingressos familiars són inferiors a l'import corresponent a una vegada l'indicador públic de renda d'efectes múltiples, o si el superaren, a 0,25 vegades aquest indicador per cada membre de la unitat familiar i no disposen de cap altra propietat susceptible de ser usada com a habitatge.

b) Són promotors agrupats o comunitats de propietaris amb escassos recursos econòmics, aquells que duguen a terme la rehabilitació d'un o més edificis d'habitatges, que es troben en alguna de les situacions següents:

– Afectats per patologies estructurals de certa gravetat.
– Les derivades d'aluminosi juntament amb altres que requereixen de l'adequació funcional de l'edifici o puntual dels habitatges.

– I en situacions on concórreguen especials circumstàncies amb caràcter majoritari de precarietat socioeconòmica dels seus usuaris, on siga complexa l'organització d'aquests en l'impuls i la gestió de les actuacions, en aquest cas és necessària la intervenció subsidiària per part de l'administració en les formes establides per aquest decret. L'acreditació de la situació socioeconòmica del col·lectiu ha d'acreditar-se de forma conjunta per l'administració municipal corresponent o en les que es requereixen d'acord amb el dret per a això.

Article 5. Beneficiaris de les ajudes a la rehabilitació

1. Podran ser beneficiaris de les ajudes establides en aquest decret els promotors de les actuacions de rehabilitació d'edificis, majoritàriament destinats a residència habitual i permanent, que reunisquen els

ZONAS	NUMERO DE MIEMBROS					
	N= 1	N=2	N=3	N=4	N > 5	
A.T.P.M.S (A)	0,80	0,80	0,74	0,70	0,66	0,62
A.T.P.M.S (B)	0,85	0,85	0,79	0,75	0,71	0,66
A.T.P.M.S (C)	0,90	0,90	0,84	0,79	0,75	0,70
Zona A	0,94	0,94	0,87	0,83	0,78	0,73
Zona B	0,97	0,97	0,90	0,85	0,80	0,75
Zona C	1,00	1,00	0,93	0,88	0,83	0,78

A.T.P.M.S. Àmbit territorial de preu màxim superior.

4. La sol·licitud de les ajudes a la rehabilitació de edificis i vivendes, implicarà la autorització para que la administració Pública competente pueda solicitar la información de carácter tributario, económico o patrimonial que fuera legalmente pertinente, en el marco de la colaboración que se establezca con la Agencia Estatal de Administración Tributaria, los Centros de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria, el Colegio de Notarios y Registradores o con otras Administraciones Públicas. En la medida en que, a través de dicho marco de colaboración, el órgano competente de la administración Autónoma pueda disponer de dichas informaciones, no se exigirá a los interesados la aportación individual de certificaciones expedidas por los organismos aludidos, ni la presentación, en original, copia o certificación, de sus declaraciones tributarias.

Artículo 4. Usuarios con escasos recursos económicos

1. La regulación de las ayudas a las actuaciones de rehabilitación en edificios y viviendas habitados por usuarios con escasos recursos económicos, tiene por objeto atender situaciones que posibiliten desbloquear la participación de usuarios de bajos niveles de renta en comunidades de propietarios y por otra parte posibilitar la rehabilitación de edificios en el caso de atender situaciones afectadas por deterioro estructural o derivadas de la utilización de cemento aluminoso o graves inadecuaciones funcionales del edificio y otras obras que se requieran para garantizar los requisitos relativos a la habitabilidad, en sectores mayoritariamente con bajos ingresos.

2. A los efectos de lo establecido en el presente Decreto en relación con los ingresos de los promotores con escasos recursos para acceder a las ayudas establecidas, se tendrán en cuenta las siguientes situaciones diferenciadas:

a) Son promotores a título individual con escasos recursos económicos aquellos promotores de rehabilitación que por cualquier título participan de la rehabilitación de los elementos comunes del edificio o de la vivienda de la cual son usuarios. Sus ingresos familiares son inferiores al importe correspondiente a una vez el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, o si lo superasen, a 0,25 veces dicho indicador por cada miembro de la unidad familiar y no dispongan de ninguna otra propiedad susceptible de ser usada como vivienda.

b) Son promotores agrupados o Comunidades de Propietarios con escasos recursos económicos, aquellos que lleven a cabo la rehabilitación de uno o más edificios de viviendas, que se encuentren en alguna de las siguientes situaciones:

– afectados por patologías estructurales de cierta gravedad,
– las derivadas de aluminosis junto con otras que requieran de la adecuación funcional del edificio o puntual de las viviendas

– y en situaciones donde concurren especiales circunstancias con carácter mayoritario de precariedad socioeconómica de sus usuarios, donde sea compleja la organización de estos en el impulso y gestión de las actuaciones, siendo en este caso necesaria la intervención subsidiaria por parte de la administración en las formas establecidas por este decreto. La acreditación de la situación socioeconómica del colectivo deberá acreditarse de forma conjunta por la administración municipal correspondiente o en las que se requieran con arreglo a derecho para ello.

Artículo 5. Beneficiarios de las ayudas a la rehabilitación

1. Podrán ser beneficiarios de las ayudas establecidas en este decreto los promotores de las actuaciones de rehabilitación de edificios, mayoritariamente destinados a residencia habitual y permanen-

requisits establits amb caràcter objectiu per a les actuacions i amb caràcter subjectiu per a les ajudes destinades a les persones que complisquen els requisits previstos relatius a nivells d'ingressos familiars i a altres circumstàncies personals, exigibles en general i per a cada tipus d'actuació protegida.

2. En qualsevol cas es consideren beneficiaris amb dret a protecció preferent en rehabilitació, els supòsits següents:

a) les persones o unitats familiars que ocupen l'habitatge amb caràcter habitual i permanent.

b) Les persones majors de 65 anys i les seues famílies.

c) Els joves de fins a 35 anys.

d) Les víctimes de la violència de gènere.

e) Les víctimes del terrorisme.

f) Les famílies nombroses.

g) Les famílies monoparentals.

h) les persones amb discapacitat i les seues famílies.

i) altres col·lectius en situació o risc d'exclusió social.

3. En els supòsits en què s'autoritze o sol·licite una actuació protegida en una localitat o emplaçament en què la destinació habitual dels habitatges allí situats siga el de segona residència, es tindran en compte, a més de les que amb caràcter general establix aquest decret, determinades condicions personals dels promotors de la rehabilitació que justifiquen la concurrència d'interés social en els termes establits en l'article 6.3 del Decret 41/2006, de 24 de març, pel qual es regulen les actuacions protegides per a facilitar l'accés a l'habitatge en la Comunitat Valenciana en el marc del Pla estatal 2005-2008 i del Pla d'accés a l'habitatge de la Comunitat Valenciana 2004-2007.

Quan, a causa de l'emplaçament de l'edifici o habitatge que s'ha de rehabilitar, a la seua tipologia, al seu règim d'ús o qualsevol altra circumstància, a través de la documentació aportada pels sol·licitants, existisquen dubtes sobre l'acreditació de l'interés social, es podrà dur a terme, d'acord amb el que disposa l'article 80.2 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, l'obertura d'un període probatori per a la justificació d'aquest, i conforme als criteris que s'establisquen per la direcció general competent en habitatge.

Secció 2ª

Actuacions de rehabilitació i rehabilitació d'edificis i habitatges

Article 6. Criteris i adequació de la rehabilitació amb els requisits bàsics de l'edificació

Les obres de rehabilitació han de guardar coherència entre l'estat de l'edifici i els requisits bàsics de l'edificació determinats per la Llei 38/1998, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació i la Llei 3/2004, de 30 de juny, d'ordenació i foment de la qualitat de l'edificació i allò que ha previst així mateix el Reial Decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el codi tècnic de l'edificació i que es refereixen a:

1. Els relatius a la funcionalitat

a) Utilització o adequació a l'ús, per a facilitar les funcions previstes en l'edifici i l'habitatge.

b) Accessibilitat, que permeta a les persones amb mobilitat i comunicació reduïdes l'accés i la circulació per l'edifici i l'habitatge.

c) Dotació d'instal·lacions que permeten els subministraments necessaris per a les funcions previstes i l'accés als serveis de telecomunicació, audiovisuals i d'informació.

2. Els relatius a la seguretat

a) Seguretat estructural, de tal forma que no es produïsquen en l'edifici danys que afecten la fonamentació, els suports, les bigues, els forjats, els murs de càrrega o altres elements estructurals.

b) Seguretat en cas d'incendi, perquè els ocupants puguen desallotjar l'edifici en condicions segures, es puga limitar l'extensió de l'incendi.

c) Seguretat d'utilització, de tal forma que l'ús normal de l'edifici no supose risc d'accident per a les persones.

3. Els relatius a l'habitabilitat

te, que reúnan los requisitos establecidos con carácter objetivo para las actuaciones y con carácter subjetivo para las ayudas destinadas a las personas que cumplan los requisitos previstos relativos a niveles de ingresos familiares y a otras circunstancias personales, exigibles en general y para cada tipo de actuación protegida.

2. En cualquier caso se consideran beneficiarios con derecho a protección preferente en rehabilitación, los siguientes supuestos:

a) Las personas o unidades familiares que ocupan la vivienda con carácter habitual y permanente.

b) Las personas mayores de 65 años y sus familias.

c) Los jóvenes de hasta 35 años.

d) Las víctimas de la violencia de género.

e) Las víctimas del terrorismo.

f) Las familias numerosas.

g) Las familias monoparentales.

h) Las personas con discapacidad y sus familias.

i) Otros colectivos en situación o riesgo de exclusión social.

3. En los supuestos en los que se autorice o solicite una actuación protegida en una localidad o emplazamiento en los que el destino habitual de las viviendas allí situadas sea el de segunda residencia, se tendrán en cuenta, además de las que con carácter general establece este decreto, determinadas condiciones personales de los promotores de la rehabilitación que justifiquen la concurrència de interés social en los términos establecidos en el artículo 6.3 del Decreto 41/2006, de 24 de marzo, por el que se regulan las actuaciones protegidas para facilitar el acceso a la vivienda en la Comunitat Valenciana en el marco del Plan Estatal 2005-2008 y del Plan de Acceso a la Vivienda de la Comunitat Valenciana 2004-2007.

Cuando, debido al emplazamiento del edificio o vivienda a rehabilitar, a su tipología, a su régimen de uso o cualquier otra circunstancia, a través de la documentación aportada por los solicitantes, existan dudas acerca de la acreditación del interés social, se podrá llevar a cabo, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 80.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, la apertura de un periodo probatorio para la justificación del mismo, y conforme a los criterios que se establezcan por la Dirección General competente en vivienda.

Sección 2ª

Actuaciones de rehabilitación y rehabilitación de edificios y viviendas.

Artículo 6. Criterios y adecuación de la rehabilitación con los requisitos básicos de la edificación

Las obras de rehabilitación deberán guardar coherencia entre el estado del edificio y los requisitos básicos de la edificación determinados por la Ley 38/1998 de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación y la Ley 3/2004 de 30 de junio de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación y lo previsto así mismo por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación y que se refieren a:

1. Los relativos a la funcionalidad:

a) Utilización o adecuación al uso, para facilitar las funciones previstas en el edificio y la vivienda.

b) Accesibilidad, que permita a las personas con movilidad y comunicación reducidas el acceso y la circulación por el edificio y la vivienda.

c) Dotación de instalaciones que permitan los suministros necesarios para las funciones previstas y el acceso a los servicios de telecomunicación, audiovisuales y de información.

2. Los relativos a la seguridad:

a) Seguridad estructural, de tal forma que no se produzcan en el edificio daños que afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales.

b) Seguridad en caso de incendio, para que los ocupantes puedan desalojar el edificio en condiciones seguras, se pueda limitar la extensión del incendio.

c) Seguridad de utilización, de tal forma que el uso normal del edificio no suponga riesgo de accidente para las personas.

3. Los relativos a la habitabilidad:

a) Higiene, salut i protecció del medi ambient, en condicions acceptables de salubritat i estanquitat en l'ambient interior de l'edifici i els habitatges garantint una adequada gestió de qualsevol classe de residus.

b) Protecció contra el soroll, que permeta realitzar satisfactoriament les activitats.

c) Estalvi d'energia i aïllament tèrmic, per a aconseguir un ús racional de l'energia necessària per a l'adequada utilització de l'edifici.

4. Tot el procés de la rehabilitació ha de tendir a una reducció dels impactes ambientals produïts per l'edifici, atesos els següents principis relatius a la protecció mediambiental i al desenvolupament sostenible:

a) L'optimització en els recursos disponibles: reutilització, reciclatge i ús eficient d'aquests, com també l'ús de recursos renovables.

b) La conservació del medi ambient, per mitjà d'un adequat ús del terreny, la gestió dels residus generats i la prevenció d'emissions i contaminació.

c) L'obtenció i el manteniment d'ambients saludables en l'interior dels edificis i habitatges, per mitjà de la prevenció de les emissions nocives i la contaminació de l'aire, així com una adequada ventilació.

Article 7. Rehabilitació d'edificis i d'habitatges

Es podran considerar protegibles les actuacions de rehabilitació d'edificis i d'habitatges que tinguen com a objecte tendir a la consecució del compliment dels requisits bàsics assenyalats conforme als àmbits, tipus d'actuacions i obres previstes en els articles 8 i 29 d'aquest decret i en les condicions assenyalades.

Les actuacions de rehabilitació susceptibles de ser protegides a l'efecte d'aquest decret, en tot o en part, sobre els béns d'interès cultural (BIC) declarats monuments conforme a la definició de l'article 26.1.A.a) de la Llei 4/1998, d'11 de juny, de la Generalitat, del Patrimoni Cultural Valencià, o s'haja incoat expedient per a la seua declaració com a tals, podran dur-se a terme dins d'àrees de rehabilitació i en les condicions assenyalades.

La qualificació de qualsevol actuació protegida de rehabilitació es realitzarà d'acord amb els criteris, condicions i limitacions regulades en el present decret, i determinarà la possibilitat d'acollir-se a les ajudes que s'hi inclouen i a les previstes, si és el cas, pel Reial Decret 801/2005, de 13 de juliol pel qual s'aprova el Pla estatal per a afavorir l'accés dels ciutadans a l'habitatge.

Article 8. Categories de la rehabilitació

D'acord amb l'àmbit on es realitzen les actuacions de rehabilitació sobre els edificis, s'establixen tres categories:

a) Rehabilitació d'elements privatis o puntuals, quan es realitza sobre un habitatge i afecta només els seus ocupants i no a la resta de l'edifici, duta a terme generalment per l'usuari d'aquest.

b) Rehabilitació dels elements comuns o parcials, s'entén com a tal quan només una o diverses parts o aspectes de l'edifici es renoven o substitueixen, amb efectes sobre tots els ocupants de l'edifici i és porta a terme generalment per la comunitat de propietaris.

c) Rehabilitació integral, quan es renova totalment l'edifici, fins i tot canviant les seues funcions i reorganitzant els seus espais, duta a terme generalment per un promotor, comprensiva de les actuacions previstes en les dos categories anteriors. Dins d'aquest apartat es diferencia el cas particular de la rehabilitació integral d'habitatge unifamiliar per promotor usuari en àmbit rural.

Secció 3ª

Rehabilitació urbana i àrees de rehabilitació

Article 9. La rehabilitació urbana

La rehabilitació urbana està referida, conforme a la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de l'habitatge de la Comunitat Valenciana, a la recuperació de la ciutat existent, especialment en les àrees més degradades socialment i urbanísticament i en les zones de la ciutat d'un espe-

a) Higiene, salud i protecció del medio ambiente, en condiciones aceptables de salubridad y estanquidad en el ambiente interior del edificio y las viviendas garantizando una adecuada gestión de toda clase de residuos.

b) Protección contra el ruido, que permita realizar satisfactoriamente las actividades.

c) Ahorro de energía y aislamiento térmico, para conseguir un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del edificio.

4. Todo el proceso de la rehabilitación deberá tender a una reducción de los impactos ambientales producidos por el edificio, atendiendo a los siguientes principios relativos a la protección medioambiental y al desarrollo sostenible:

a) La optimización en los recursos disponibles: reutilización, reciclaje y uso eficiente de los mismos, así como el empleo de recursos renovables.

b) La conservación del medio ambiente, mediante un adecuado uso del terreno, la gestión de los residuos generados y la prevención de emisiones y contaminación.

c) La obtención y el mantenimiento de ambientes saludables en el interior de los edificios y viviendas, mediante la prevención de las emisiones nocivas y la contaminación del aire, así como una adecuada ventilación.

Artículo 7. Rehabilitación de edificios y de viviendas

Se podrán considerar protegibles las actuaciones de rehabilitación de edificios y de viviendas que tengan por objeto tender a la consecución del cumplimiento de los requisitos básicos señalados conforme a los ámbitos, tipos de actuaciones y obras contempladas en los artículos 8 y 29 de este decreto y en las condiciones señaladas.

Las actuaciones de rehabilitación susceptibles de ser protegidas a los efectos de este decreto, en todo o en parte, sobre los bienes de interés cultural (BIC) declarados Monumentos conforme a la definición del artículo 26.1.A.a) de la Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat, del Patrimonio Cultural Valenciano, o se haya incoado expediente para su declaración como tales, podrán llevarse a cabo dentro de áreas de rehabilitación y en las condiciones señaladas.

La calificación de cualquier actuación protegida de rehabilitación se realizará de acuerdo con los criterios, condiciones y limitaciones regulados en el presente Decreto, y determinará la posibilidad de acogerse a las ayudas en éste contempladas y a las previstas, en su caso, por el Real Decreto 801/2005, de 13 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda.

Artículo 8. Categorías de la Rehabilitación.

De acuerdo con ámbito donde se realicen las actuaciones de rehabilitación sobre los edificios, se establecen tres categorías:

a) Rehabilitación de elementos privativos o puntual, cuando se realiza sobre una vivienda y afecta solo a sus ocupantes y no al resto del edificio, llevada a cabo generalmente por el usuario de la misma.

b) Rehabilitación de los elementos comunes o parcial, se entien- de como tal cuando solo una o varias partes o aspectos del edificio se renuevan o sustituyen, con efectos sobre todos los ocupantes del edificio y es llevada a término generalmente por la comunidad de propietarios.

c) Rehabilitación integral, cuando se renueva totalmente el edificio, incluso cambiando sus funciones y reorganizando sus espacios, llevada a cabo generalmente por un promotor, comprensiva de las actuaciones previstas en las dos categorías anteriores. Dentro de este apartado se diferencia el caso particular de la Rehabilitación integral de vivienda unifamiliar por promotor usuario en ámbito rural.

Sección 3ª

Rehabilitación urbana y áreas de rehabilitación

Artículo 9. La Rehabilitación urbana.

La rehabilitación urbana viene referida, conforme a la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, a la recuperación de la ciudad existente, especialmente en las áreas más degradadas social y urbanísticamente y en las zonas de la ciudad de

cial caràcter patrimonial, estenent-se la consideració de rehabilitació urbana a les actuacions relatives a l'adequació de l'equipament comunitari primari, entès aquest com el constituït per espais lliures, vials i infraestructures al servei de l'àrea, així com l'adequació d'edificis públics o privats destinats a l'equipament social, cultural o educatiu i excepcionalment a activitats terciàries, determinant-se les mesures de foment i les quanties de les ajudes en cada cas i les seues condicions.

Article 10. Definició d'àrees de rehabilitació

Per a fer efectiva la intensificació de les mesures de foment, en determinades àrees o zones urbanes i donar coherència al concepte de rehabilitació urbana establert en l'apartat anterior, es definixen com a àrees de rehabilitació aquelles zones urbanes en què, preferentment, el planejament urbanístic haja considerat més vulnerables o siguen d'especial protecció o intervenció urbana a causa de les seues condicions socials, patrimonials, històriques, urbanístiques, de situació i estat dels edificis d'habitatges, respecte a les seues condicions ambientals, d'accessibilitat, perifèriques, de transició entre allò rural i allò urbà, incloent en aquestes zones les situacions amb dèficits de les condicions dels edificis destinats a equipaments públics o de les condicions de l'entorn urbà, i siguen necessaris per a obtenir una qualitat òptima dels serveis urbans.

Article 11. Regulació de les àrees de rehabilitació

La necessària regulació de les àrees de rehabilitació està motivada per constituir un element vertebrador a l'hora d'abordar actuacions intenses i qualitatives de rehabilitació i han de tindre en compte els criteris següents:

a) Les àrees de rehabilitació servixen les polítiques públiques en matèria d'habitatge, rehabilitació i complementàriament, d'adequació de l'equipament primari –espais lliures, vials i infraestructures al servei de l'àrea-, social, cultural, educatiu, comercial i artesanal i que s'hi desenvolupen preferentment aquelles actuacions de foment tendents a la rehabilitació d'edificis i habitatges.

b) Excepcionalment es podran incloure en les mesures de foment establides en aquest decret, la rehabilitació, en tot o en part, dels béns d'interés cultural (BIC) declarats monuments conforme a la definició de l'article 26.1.A.a) de la Llei 4/1998, d'11 de juny, de la Generalitat, del patrimoni cultural valencià, o s'haja incoat l'expedient per a la seua declaració com a tals, mitjançant la resolució conjunta de les direccions generals d'Habitatge i Projectes Urbans i de Patrimoni Cultural Valencià, de les conselleries de Territori i Habitatge, i de Cultura, Educació i Esport i sempre que l'edifici en qüestió estiga dins una Àrea de Rehabilitació.

c) En el present decret es regulen les mesures de foment a la rehabilitació i habitatge i en especial tenint en consideració els diferents tipus d'àrees de rehabilitació que s'establixen i l'assimilació a aquestes de determinades situacions en edificis d'habitatges amb problemàtiques respecte al seu estat i condicions socioeconòmiques dels seus residents.

d) Constitueix igualment un element prioritari en les àrees de rehabilitació l'adopció de totes les mesures de caràcter urbanístic que es consideren necessàries per a fer efectives les accions a portar a terme, i en concret el grau de compromís per a adoptar per l'Ajuntament sol·licitant o que s'acorde la declaració d'àrea, allò que s'ha previst per la Llei 16/2005, urbanística valenciana respecte al deure edificar i rehabilitar, articles 204 i 205, respecte al deure de conservació d'immobles, articles 206 a 215, i respecte al règim d'edificació o rehabilitació forçosa, articles 216 a 218, de l'esmentada llei com també la instrumentació del suport a la informació i la gestió en la tramitació de les ajudes.

e) D'altra banda, i en el sentit establert per la Llei 4/2004, d'ordenació del territori i protecció del paisatge, cal ajustar especialment el deure dels municipis de destinar una part de les plusvàlues de les distintes actuacions urbanístiques, per a la millora dels entorns urbans

f) La definició de diferents tipus d'àrees de rehabilitació als efectes de poder assimilar les diferents situacions previstes en cada una d'aquestes amb les mesures de foment que es regulen en el capítol 4

un especial caràcter patrimonial, extenint-se la consideració de rehabilitació urbana a les actuacions relatives a la adecuación del equipamiento comunitario primario, entendido éste como el constituido por espacios libres, viales e infraestructuras al servicio del área, así como la adecuación de edificios públicos o privados destinados al equipamiento social, cultural o educativo y excepcionalmente a actividades terciarias, determinándose las medidas de fomento y las cuantías de las ayudas en cada caso y sus condiciones.

Artículo 10. Definición de Áreas de rehabilitación

Para hacer efectiva la intensificación de las medidas de fomento, en determinadas áreas o zonas urbanas y dar coherencia al concepto de rehabilitación urbana establecido en el apartado anterior, se definen como Áreas de rehabilitación aquellas zonas urbanas en las que, preferentemente, el planeamiento urbanístico hayan considerado más vulnerables o sean de especial protección o intervención urbana debido a sus condiciones sociales, patrimoniales, históricas, urbanísticas, de situación y estado de los edificios de viviendas, respecto a sus condiciones ambientales, de accesibilidad, periféricas, de transición entre lo rural y lo urbano, incluyendo en estas zonas las situaciones con déficits de las condiciones de los edificios destinados a equipamientos públicos o de las condiciones del entorno urbano, y sean necesarios para obtener una calidad óptima de los servicios urbanos.

Artículo 11. Regulación de las Áreas de Rehabilitación

La necesaria regulación de las áreas de rehabilitación viene motivada por constituir un elemento vertebrador a la hora de abordar actuaciones intenses y cualitativas de rehabilitación y deberán tener en cuenta los siguientes criterios:

a) Las áreas de rehabilitación sirven a las políticas públicas en materia de vivienda, rehabilitación y complementariamente, de adecuación del equipamiento primario –espacios libres, viales e infraestructuras al servicio del área-, social, cultural, educativo, comercial y artesanal y en ella se desarrollan preferentemente aquellas actuaciones de fomento tendentes a la rehabilitación de edificios y viviendas.

b) Excepcionalmente se podrán incluir en las medidas de fomento establecidas en este decreto, la rehabilitación, en todo o en parte, de los bienes de interés cultural (BIC) declarados Monumentos conforme a la definición del artículo 26.1.A.a) de la Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat, del Patrimonio Cultural Valenciano, o se haya incoado expediente para su declaración como tales, mediando Resolución conjunta de las Direcciones Generales de Vivienda y Proyectos Urbanos y de Patrimonio Cultural Valenciano, de las Consellerías de Territorio y Vivienda, y de Cultura, Educación y Deporte y siempre que el edificio en cuestión esté dentro de un Área de Rehabilitación.

c) En el presente Decreto se regulan las medidas de fomento a la Rehabilitación y Vivienda y en especial teniendo en consideración los diferentes tipos de Áreas de Rehabilitación que se establecen y la asimilación a éstas de determinadas situaciones en edificios de viviendas con problemáticas respecto a su estado y condiciones socioeconómicas de sus residentes.

d) Constituye igualmente un elemento prioritario en las Áreas de Rehabilitación la adopción de cuantas medidas de carácter urbanístico se consideren necesarias en aras a la efectividad de las acciones a llevar a término, y en concreto el grado de compromiso para adoptar por el Ayuntamiento solicitante o que se acuerde la Declaración de Área, lo previsto por la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana respecto al deber de edificar y rehabilitar, artículos 204 y 205, respecto al deber de conservación de inmuebles, artículos 206 a 215, y respecto al Régimen de Edificación o Rehabilitación Forzosa, artículos 216 a 218, de la citada Ley así como la instrumentación del apoyo a la información y gestión en la tramitación de las ayudas.

e) Por otra parte, y en el sentido establecido por la Ley 4/2004 de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, se atenderá especialmente el deber de los municipios de destinar una parte de las plusvalías de las distintas actuaciones urbanísticas, para la mejora de los entornos urbanos

f) La definición de diferentes tipos de Áreas de rehabilitación a los efectos de poder asimilar las diferentes situaciones contempladas en cada una de ellas con las medidas de fomento que se regulan en el

d'aquest decret, adaptades en conseqüència a cada situació contemplada.

Article 12. Actuacions protegibles en les àrees de rehabilitació

Dins de les diferents modalitats d'àrees de rehabilitació i atès el concepte extens que implica abordar la recuperació de la ciutat existent, es consideren com a protegibles en el marc de les mesures de foment que s'establixen, les actuacions següents:

- 1) La rehabilitació dels edificis residencials i habitatges en les condicions i tipus d'obres recollides en aquest decret.
- 2) La rehabilitació d'edificis públics o privats, destinats a equipament social, cultural o educatiu.
- 3) Els projectes urbans d'adequació de l'equipament comunitari primari, entès aquest com el constituït per espais lliures, vials i infraestructures al servei de l'àrea,
- 4) Les actuacions que tinguen com a objecte la remoció del subsòl, quan aquella constituïska una exigència prèvia a l'obtenció de llicència per a la construcció d'edificis de nova planta d'habitatges de protecció pública, determinada per raons o fins arqueològics o paleontològics.

Article 13. Àrea de rehabilitació integrada concertada

1. S'entendran com a àrees de rehabilitació integrada concertada, les que siguen declarades pel decret del Consell, a proposta del conseller competent en matèria d'habitatge, amb participació de l'ajuntament respectiu i basant-se en els criteris següents:

- a) Que els teixits urbans i aquelles zones d'aquests o barris es troben en procés de degradació, física, social o ambiental
- b) Que siguen zones predominantment de primera residència,
- c) Que tinguen un valor històric significatiu.
- d) Que per part del municipi es dispose d'un planejament adequat per a la realització de les actuacions de renovació urbana, ordenances específiques de suport i ajudes complementàries a les dites actuacions.
- e) Que existisquen o puguen existir, acords o convenis amb altres administracions públiques per a dur a terme les actuacions incloses en l'àrea.

2. Serà requisit per a la declaració, la subscripció prèvia d'un conveni amb l'ajuntament corresponent on s'establisca el programa d'inversions d'ambdós administracions, les mesures de foment específiques per part de l'administració local i l'obligació d'establir un mecanisme o òrgan d'informació i suport a la gestió específica per a les actuacions de rehabilitació pública i privada, i aquelles altres que requerisquen una gestió diferenciada, atenint-se al que estableix l'article 11 d'aquest decret respecte a la regulació d'aquesta, tot això en les condicions que es determinen en el conveni assenyalat.

3. En la declaració efectuada pel decret del Consell, es delimitarà l'àrea urbana afectada, el contingut del conveni municipal prèviament subscrit amb el detall de les actuacions que s'han de realitzar per les administracions intervinents, i les mesures de foment a la iniciativa privada que, si és el cas, s'incloguen en el mateix decret.

Article 14. Àrees de rehabilitació de centre històric o zona urbano-perifèrica

1. S'entendran com a àrees de rehabilitació de centre històric o zona urbanoperifèrica, aquelles que pel seu caràcter patrimonial, o per la seua situació perifèrica respecte del nucli urbà, o per especial degradació social o urbanística, es plantege un programa d'actuació municipal en què s'incloguen incentius a la iniciativa privada per a la conservació, la rehabilitació i la millora del patrimoni residencial i disposen del planejament adequat, siguen així declarades per resolució del conseller competent en matèria d'habitatge, a petició motivada de l'Ajuntament, amb un informe previ de la direcció general competent en matèria d'habitatge, per a aquells municipis amb una població superior a 50.000 habitants.

Per a la resta de municipis, la declaració correspon al director general competent en matèria d'habitatge, a petició motivada de l'ajuntament, amb un informe previ tècnic corresponent.

capítulo 4 de este decreto, adaptadas en consecuencia a cada situación contemplada.

Artículo 12. Actuaciones protegibles en las Áreas de Rehabilitación

Dentro de las diferentes modalidades de Áreas de Rehabilitación y dado el concepto extenso que implica abordar la recuperación de la ciudad existente, se consideran como protegibles en el marco de las medidas de fomento que se establecen, las siguientes actuaciones:

- 1) La rehabilitación de los edificios residenciales y viviendas en las condiciones y tipos de obras recogidas en este decreto.
- 2) La rehabilitación de edificios públicos o privados, destinados a equipamiento social, cultural o educativo.
- 3) Los proyectos urbanos de adecuación del equipamiento comunitario primario, entendido éste como el constituido por espacios libres, viales e infraestructuras al servicio del área,
- 4) Las actuaciones que tengan por objeto la remoción del subsuelo, cuando aquélla constituya una exigencia previa a la obtención de licencia para la construcción de edificios de nueva planta de viviendas de protección pública, determinada por razones o fines arqueológicos o paleontológicos.

Artículo 13. Área de rehabilitación integrada concertada

1. Se entenderán como áreas de rehabilitación integrada concertada, las que sean declaradas por Decreto del Consell, a propuesta del conseller competente en materia de vivienda, con participación del Ayuntamiento respectivo y basándose en los siguientes criterios:

- a) Que los tejidos urbanos y aquellas zonas de los mismos o barrios se encuentren en proceso de degradación, física, social o ambiental.
- b) Que sean zonas predominantemente de primera residencia.
- c) Que tengan un valor histórico significativo.
- d) Que por parte del municipio 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.
- e) Que existan o puedan existir, acuerdos o convenios con otras administraciones públicas para llevar a cabo las actuaciones incluidas en el área.

2. Serà requisit per a la declaració, la subscripció prèvia de un Convenio con el Ayuntamiento correspondiente donde se establezca el programa de inversiones de ambas Administraciones, las medidas de fomento específicas por parte de la administración Local y la obligación de establecer un mecanismo u órgano de información y apoyo a la gestión específica para las actuaciones de rehabilitación pública y privada, y aquellas otras que requieran una gestión diferenciada, ateniéndose a lo establecido en el artículo 11 de este decreto respecto a la regulación de la misma, todo ello en las condiciones que se determinen en el Convenio señalado.

3. En la declaración efectuada por el Decreto del Consell, se delimitará el área urbana afectada, el contenido del convenio municipal previamente suscrito con el detalle de las actuaciones a realizar por las administraciones intervinientes, y las medidas de fomento a la iniciativa privada que, en su caso, se contemplen en el mismo Decreto.

Artículo 14. Áreas de rehabilitación de centro histórico o zona urbano-periférica

1. Se entenderán como áreas de rehabilitación de centro histórico o zona urbano-periférica, aquellas que por su carácter patrimonial, o por su situación periférica respecto del núcleo urbano, o por especial degradación social y/o urbanística, se planteen un programa de actuación municipal en el que se contemplen incentivos a la iniciativa privada para la conservación, rehabilitación y mejora del patrimonio residencial y dispongan del planeamiento adecuado, sean así declaradas por resolución del conseller competente en materia de vivienda, a petición motivada del Ayuntamiento, previo informe de la Dirección General competente en materia de vivienda, para aquellos municipios con una población superior a 50.000 habitantes.

Para el resto de municipios, la declaración corresponde al director general competente en materia de vivienda, a petición motivada del Ayuntamiento, previo informe técnico correspondiente.

2. Són criteris preferents per a la declaració d'àrees de rehabilitació en centres històrics:

a) Que la zona posseïssa interès històric, urbanístic, arquitectònic i ambiental, o que estiga incoada com a bé d'interès cultural amb la classificació de conjunt historicoartístic conforme a la Llei 4/1998, d'11 de juny, de la Generalitat, del Patrimoni Cultural Valencià.

b) Que l'ajuntament dispose del Pla especial de protecció, Pla de reforma interior o planejament adequat.

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

3. Són criteris per a la declaració de les àrees de rehabilitació urbanoperifèriques:

a) Que la zona es trobe situada en la perifèria de les ciutats de la Comunitat Valenciana o en zones degradades amb marcat interès social.

b) Que es referisca a zones destinades a primera residència.

c) Que la majoria dels edificis del seu àmbit hagen sigut construïts entre els anys 1940 i 1980.

d) Que hi haja importants carències d'equipaments.

e) Que la població de la zona que s'ha de rehabilitar estiga constituïda principalment per famílies amb escassos recursos econòmics.

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

4. En tot cas, per a la declaració d'aquestes àrees cal ajustar-se al que disposa l'article 11 d'aquest decret respecte a la seua regulació i especialment en relació amb els compromisos municipals quant als instruments d'intervenció urbanística establits per la Llei 16/2006, Urbanística Valenciana.

Article 15. Cascos antics de municipis o nuclis de població que no excedisquen de 2000 habitants

1. Els cascots antics dels municipis de menys de 2000 habitants, amb delimitació conforme al document urbanístic que corresponga, i amb la sol·licitud prèvia de l'ajuntament corresponent podran ser declarats àrees de rehabilitació als efectes del règim d'ajudes en aquest decret i si és el cas en el context de plans de revitalització de comarques d'interior o de millora dels municipis de la Comunitat Valenciana.

2. Els distints districtes administratius o barris en què un ajuntament dividisca el seu terme municipal sempre que no siguen continus dins del terme municipal o les situacions de discontinuïtat que estiguen reconegudes en la legislació local, sempre que la seua població no siga major de 2.000 habitants, podran ser declarades àrees de rehabilitació amb els efectes previstos en l'apartat anterior.

3. La conselleria competent en matèria d'habitatge podrà declarar com a àrea de rehabilitació diferents municipis o nuclis de població dispersos que responguen a criteris de proximitat geogràfica, característiques arquitectòniques i problemàtiques semblants, especialment en l'entorn rural, i per a una major eficàcia en informació, gestió i assessorament de les ajudes que s'han d'agrupar, es pot encomanar aquesta comesa a una sola finestreta única o entitat col·laboradora.

Així mateix, la conselleria podrà convindre amb les diputacions provincials, amb entitats locals de caràcter supramunicipal, o bé amb les entitats locals on se situe l'àrea de rehabilitació declarada o per mitjà de la pertinent contractació administrativa, els recursos necessaris per a la informació, gestió i assessorament a través de finestretes úniques de qualsevol àrea de rehabilitació regulada en el present article i en especial quan la declaració afecte dos o més municipis o nuclis de població, en les condicions de finançament que si és el cas es determinen.

Article 16. Àrees de rehabilitació en conjunts declarats com a béns d'interès cultural amb classificació de conjunts històrics

La declaració de conjunts històrics com a béns d'interès cultural, conforme a la normativa de patrimoni cultural, portarà implícita la declaració d'àrea de rehabilitació de forma automàtica, amb vigència il·limitada i el gaudi del màxim nivell d'ajudes a la rehabilitació que

2. Son criterios preferentes para la declaración de Áreas de Rehabilitación en Centros Históricos:

a) Que la zona posea interés histórico, urbanístico, arquitectónico y ambiental, o que esté incoada como Bien de Interés Cultural con la clasificación de Conjunto Histórico Artístico conforme a la Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat, del Patrimonio Cultural Valenciano.

b) Que por parte del Ayuntamiento se disponga de Plan Especial de Protección, Plan de Reforma Interior o planeamiento adecuado.

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

3. Son criterios para la declaración de las Áreas de Rehabilitación Urbano-Periféricas:

a) Que la zona se encuentre situada en la periferia de las ciudades de la Comunitat Valenciana o en zonas degradadas con marcado interés social.

b) Que se refiera a zonas destinadas a primera residencia.

c) Que la mayoría de los edificios de su ámbito hayan sido construidos entre los años 1940 y 1980.

d) Que haya importantes carencias de equipamientos.

e) Que la población de la zona a rehabilitar esté constituida principalmente por familias con escasos recursos económicos.

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

4. En cualquier caso, para la Declaración de éstas áreas se estará a lo dispuesto en el artículo 11 de este decreto respecto a la regulación de las mismas y especialmente en relación con los compromisos municipales en cuanto a los instrumentos de intervención urbanística establecidos por la Ley 16/2006, Urbanística Valenciana.

Artículo 15. Cascos antiguos de municipios o núcleos de población que no excedan de 2.000 habitantes

1. Los cascots antiguos de los municipios de menos de 2.000 habitantes, con delimitación conforme al documento urbanístico que corresponda, y previa solicitud del Ayuntamiento correspondiente podrán ser declarados áreas de rehabilitación a los efectos del régimen de ayudas en este decreto y en su caso en el contexto de Planes de Revitalización de comarcas de interior o de Mejora de los Municipios de la Comunitat Valenciana.

2. Los distintos distritos administrativos o barrios en los que un Ayuntamiento divida su término municipal siempre que no sean continuos dentro del término municipal o las situaciones de discontinuidad que estén reconocidas en la legislación local, siempre que su población no sea mayor de 2.000 habitantes, podrán ser declaradas áreas de rehabilitación con los efectos previstos en el apartado anterior.

3. La Conselleria competente en materia de vivienda podrá declarar como área de rehabilitación diferentes municipios o núcleos de población dispersos que respondan a criterios de proximidad geográfica, características arquitectónicas y problemática similares, especialmente en entorno rural, y en aras a una mayor eficacia en información, gestión y asesoramiento de las ayudas agrupar, pudiéndose encomendar este cometido a una sola ventanilla única o entidad colaboradora.

Así mismo, la Conselleria podrá convenir con las Diputaciones Provinciales, con entidades locales de carácter supramunicipal, o bien con las entidades locales donde se sitúe el área de rehabilitación declarada o mediante la pertinente contratación administrativa, los recursos necesarios para la información, gestión y asesoramiento a través de ventanillas únicas de cualquier área de rehabilitación regulada en el presente artículo y en especial cuando la declaración afecte a dos o más municipios o núcleos de población, en las condiciones de financiación que en su caso se determinen.

Artículo 16. Areas de Rehabilitación en Conjuntos declarados como Bienes de Interés Cultural con clasificación de Conjuntos Históricos

La declaración de Conjuntos Históricos como Bienes de Interés Cultural, conforme a la normativa de patrimonio cultural, llevará implícita la declaración de Área de Rehabilitación de forma automática, con vigencia ilimitada y el disfrute del máximo nivel de ayudas

es regulen en aquest decret i que es corresponen si és el cas, amb les àrees de rehabilitació integrada concertada. Per a fer efectiva l'aplicació d'ajudes, l'ajuntament corresponent notificarà a aquests efectes a la direcció general competent en matèria d'habitatge dels edificis inclosos en aquest i la còpia del Pla especial.

Article 17. Àrees de rehabilitació en l'entorn de monuments

L'aprovació definitiva d'un pla especial, adaptat a la Llei 4/1998, d'11 de juny, de la Generalitat, del patrimoni cultural valencià de protecció d'entorns de monuments declarats bé d'interès cultural portarà implícita la declaració de forma automàtica d'àrea de rehabilitació, amb el mateix règim d'ajudes que l'establert per a les àrees de rehabilitació. Per a fer efectiva l'aplicació d'ajudes, l'ajuntament corresponent notificarà a l'efecte a la direcció general competent en matèria d'habitatge dels edificis inclosos en aquest i la còpia del Pla especial.

Article 18. Àrees de rehabilitació en edificis o grups d'habitatges habitats per col·lectius d'escassos recursos econòmics i intervenció subsidiària per l'administració o ens gestor

1. Objecte

Es podran declarar com a àrees de rehabilitació, els edificis, grups o conjunts d'habitatges de disseny unitari, situats preferentment en la perifèria de les ciutats, destinats a residència habitual i permanent d'usuaris amb escassos recursos econòmics definits en l'article 4.2.b) d'aquest decret, sobre els quals siga necessari realitzar i programar intervencions amb l'objecte de promoure la rehabilitació integral per trobar-se en procés de degradació i afectats per qualsevol tipus de patologia per a garantir el compliment dels requisits bàsics de seguretat i funcionalitat i els derivats d'aquestes que afecten els d'habitabilitat, i on es faça convenient la intervenció subsidiària de l'administració per a poder realitzar les actuacions necessàries d'intervenció rehabilitadora.

Les actuacions s'atindran a garantir els requisits exigits en el present decret respecte a les condicions dels edificis i dels habitatges, de conformitat amb les previstes en l'article 29 d'aquest decret, per a garantir la coherència de la intervenció.

2. Acreditació dels ingressos

Ateses les circumstàncies especialment quant a les condicions socioeconòmiques dels residents i les dificultats en l'organització d'aquests en l'impuls i la gestió de les actuacions, és convenient la intervenció subsidiària per part de l'administració en les formes que regula aquest decret.

Al respecte, l'acreditació de les condicions socioeconòmiques dels residents als efectes d'aplicar les ajudes establides s'ha de realitzar de forma conjunta i relativa al global d'aquests per part de l'administració municipal corresponent d'acord amb els informes dels serveis socials i aquelles altres proves suficients per a acreditar aquesta condició.

3. Declaració de l'àrea i règim d'ajudes

La declaració d'aquest tipus d'àrea de rehabilitació, serà acordada mitjançant una resolució del director general competent en matèria habitatge, a petició motivada de l'ajuntament del municipi afectat amb un informe previ tècnic corresponent, tenint en compte el que ha disposat quant al procediment la Llei 30/1992, de 26 de novembre.

La resolució de la direcció general competent en habitatge que declara l'àrea inclourà la designació de l'entitat, ens gestor o operador de rehabilitació, com a promotor de les actuacions a favor dels residents usuaris, i el pla d'intervenció rehabilitadora per a escometre-les en les fases que es prevegen les actuacions incloses i inclourà l'adequació al règim ordinari d'ajudes establides per a la rehabilitació d'edificis en àrees de rehabilitació i les condicions per a l'actuació del promotor o si és el cas de l'ens gestor.

Si és el cas, de forma excepcional, quan les circumstàncies així ho aconsellen per les característiques i els costos de les actuacions i en atenció al que han previst els articles 208 respecte al deure de reha-

la rehabilitación que se regulan en este decreto y que se corresponden en su caso, con las áreas de rehabilitación integrada concertada. Para hacer efectiva la aplicación de ayudas, el Ayuntamiento correspondiente notificará a estos efectos a la Dirección General competente en materia de vivienda de los edificios incluidos en el mismo y copia del Plan Especial.

Artículo 17. Áreas de Rehabilitación en Entorno de Monumentos

La aprobación definitiva de un Plan Especial, adaptado a la Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat, del Patrimonio Cultural Valenciano de Protección de Entornos de Monumentos declarados Bien de Interés Cultural llevará implícita la declaración de forma automática de área de rehabilitación, con igual régimen de ayudas que el establecido para las áreas de rehabilitación. Para hacer efectiva la aplicación de ayudas, el Ayuntamiento correspondiente notificará a estos efectos a la Dirección General competente en materia de vivienda de los edificios incluidos en el mismo y copia del Plan Especial.

Artículo 18. Áreas de rehabilitación en edificios o grupos de viviendas habitados por colectivos de escasos recursos económicos e intervención subsidiaria por la administración o ente gestor

1. Objeto.

Se podrán declarar como áreas de rehabilitación, los edificios, grupos o conjuntos de viviendas de diseño unitario, situados preferentemente en la periferia de las ciudades, destinados a residencia habitual y permanente de usuarios con escasos recursos económicos definidos en el artículo 4.2.b) de este decreto, sobre los que sea necesario realizar y programar intervenciones con el objeto de promover la rehabilitación integral por hallarse en proceso de degradación por hallarse afectados por cualquier tipo de patología para garantizar el cumplimiento de los requisitos básicos de seguridad y funcionalidad y los derivados de éstas que afecten a los de habitabilidad, y donde se haga conveniente la intervención subsidiaria de la administración para poder realizar las actuaciones necesarias de intervención rehabilitadora.

Las actuaciones se atenderán a garantizar los requisitos exigidos en el presente Decreto respecto a las condiciones de los edificios y de las viviendas, de conformidad con las previstas en el artículo 29 de este decreto, en aras a garantizar la coherencia de la intervención.

2. Acreditación de los ingresos.

Dadas las circunstancias especialmente en lo relativo a las condiciones socioeconómicas de los residentes y las dificultades en la organización de estos en el impulso y gestión de las actuaciones, se hace conveniente la intervención subsidiaria por parte de la administración en las formas reguladas por este decreto.

A este respecto, la acreditación de las condiciones socioeconómicas de los residentes a los efectos de aplicar las ayudas establecidas se deberá realizar de forma conjunta y relativa al global de los mismos por parte de la administración municipal correspondiente de acuerdo con los informes de los servicios sociales y aquellas otras pruebas suficientes para acreditar tal condición.

3. Declaración del área y régimen de ayudas.

La declaración de este tipo de área de rehabilitación, será acordada mediante resolución del director general competente en materia vivienda, a petición motivada del Ayuntamiento del municipio afectado previo informe técnico correspondiente, teniendo en cuenta lo dispuesto en lo relativo al procedimiento por la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

La resolución de la Dirección General competente en vivienda declarando el Área incluirá la designación de la entidad, ente gestor u operador de rehabilitación, como promotor de las actuaciones a favor de los residentes usuarios, y el plan de intervención rehabilitadora para acometerlas en las fases que se prevean las actuaciones incluidas y contemplará la adecuación al régimen ordinario de ayudas establecidas para la rehabilitación de edificios en áreas de rehabilitación y las condiciones para la actuación del promotor o en su caso del ente gestor.

En su caso, de forma excepcional, cuando las circunstancias así lo aconsejen por las características y costes de las actuaciones y en atención a lo previsto por los artículos 208 respecto al deber de reha-

bilitació, 209 respecte a les ajudes públiques per a la conservació i la rehabilitació i 210 relatives a la situació legal de ruïna, de la Llei 16/2005, de 30 de desembre, urbanística valenciana, a proposta de la direcció general competent en habitatge, mitjançant una resolució del conseller s'arbitrarà un règim excepcional d'ajudes complementàries a les anteriors que no superarà en qualsevol cas el màxim pressupost protegit que corresponga a l'actuació.

4. Documentació que s'ha d'aportar

L'Ajuntament del municipi afectat juntament amb la sol·licitud de declaració de l'àrea de rehabilitació aportarà la documentació necessària per mitjà d'una memòria on s'arreglen les corresponents delimitacions urbanes i territorials de l'àrea, l'emplaçament dels edificis, els elements sociològics, econòmics i tècnics essencials de les actuacions rehabilitadores previstes i una estimació dels costos, com també la sol·licitud d'intervenció subsidiària que incloga la proposta de designació de l'ens gestor, si és el cas.

Igualment, l'Ajuntament ha d'adoptar els compromisos necessaris en aplicació del que estableix l'article 11 d'aquest decret respecte a la regulació de les àrees de rehabilitació, i si fóra el cas les actuacions de millora d'espais públics que es puguin dur a terme, complementàries de la intervenció residencial.

El promotor de l'actuació o ens gestor designat per a dur a terme les actuacions, aportarà a la direcció general competent en habitatge, la documentació corresponent per a acomplir el tràmit administratiu de la qualificació de les actuacions que possibilita acollir-se a les ajudes establides, conforme recull el present decret.

5. En les dites àrees podran ser protegides les operacions de rehabilitació d'edificis i habitatges, incloent, si és necessari l'execució de la urbanització o la reurbanització puntual de l'àmbit considerat, com prenent, si és el cas, les obres de demolició conforme al que ha previst per a aquest supòsit el Reial Decret 801/2005, d'1 de juliol.

Article 19. Àrees de rehabilitació en edificis o grups d'habitatges amb patologies estructurals o derivades de l'ús de ciment aluminós

1. Objecte

Es podran declarar com a àrees de rehabilitació, els edificis o grups o conjunts d'habitatges de disseny unitari, destinats a residència habitual i permanent, sobre els quals siga necessari promoure intervencions amb l'objecte impulsar la rehabilitació d'edificis i habitatges que presenten patologies estructurals o amb altres derivades de la utilització de ciment aluminós, per a garantir el compliment dels requisits bàsics de seguretat i funcionalitat i els derivats d'aquestes que afecten els d'habitabilitat.

Les actuacions podran ser dutes a terme directament pels titulars dels habitatges en qualitat de promotors o bé per un operador de rehabilitació, en les condicions establides en aquest decret.

Les actuacions s'atindran a garantir els requisits exigits en el present decret respecte a les condicions dels edificis i dels habitatges, de conformitat amb les previstes en l'article 29 d'aquest decret, a fi de garantir la coherència de la intervenció.

2. Documentació que s'ha d'aportar

El o els promotors de les actuacions han de presentar la sol·licitud de declaració davant de la direcció general competent en habitatge.

A aquesta sol·licitud s'ha d'acompanyar la documentació necessària per mitjà d'una memòria on es recullen les corresponents delimitacions urbanes i territorials de l'àrea, l'emplaçament dels edificis, i els principals elements sociològics i juntament amb una memòria tècnica que reculla els aspectes essencials de les actuacions rehabilitadores previstes i una estimació dels costos i el pla d'intervenció rehabilitadora si s'han d'acometre per fases les actuacions.

Acompanyarà, així mateix, la documentació que acredite el grau de participació i compromís municipal, amb vista al que ha regulat l'article 11 d'aquest decret, i si és el cas les actuacions de millora d'espais públics.

3. Acreditació dels ingressos

tación, 209 respecto a las ayudas públicas para la conservación y rehabilitación y 210 relativo a la situación legal de ruina, de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana, a propuesta de la Dirección General competente en vivienda, mediante Resolución del conseller se arbitrarà un régimen excepcional de ayudas complementarias a las anteriores que no superará en cualquier caso el máximo presupuesto protegido que corresponda a la actuación.

4. Documentación a aportar.

El Ayuntamiento del municipio afectado junto con la solicitud de Declaración del Área de Rehabilitación aportará la documentación necesaria mediante una Memoria donde se recoja las correspondientes delimitaciones urbanas y territoriales del área, el emplazamiento de los edificios, los elementos sociológicos, económicos y técnicos esenciales de las actuaciones rehabilitadoras previstas y una estimación de los costes., así, como la solicitud de intervención subsidiaria que incluya la propuesta de designación del ente gestor en su caso.

Igualmente, el Ayuntamiento deberá adoptar los compromisos necesarios en aplicación de lo establecido en el artículo 11 de este decreto respecto a la regulación de las áreas de rehabilitación, y si fuera el caso las actuaciones de mejora de espacios públicos que se puedan llevar a cabo, complementarias de la intervención residencial.

El promotor de la actuación o ente gestor designado para llevar a cabo las actuaciones, aportará a la Dirección General competente en vivienda, la documentación correspondiente para cumplimentar el trámite administrativo de la calificación de las actuaciones que posibilita acogerse a las ayudas establecidas, conforme se recoge en el presente Decreto.

5. En dichas áreas podrán ser protegidas las operaciones de rehabilitación de edificios y viviendas, incluyendo, si fuera necesario la ejecución de la urbanización o reurbanización puntual del ámbito considerado, comprendiendo, en su caso, las obras de demolición conforme a lo previsto para este supuesto en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio.

Artículo 19. Áreas de rehabilitación en edificios o grupos de viviendas con patologías estructurales o derivadas del uso de cemento aluminoso

1. Objeto.

Se podrán declarar como áreas de rehabilitación, los edificios o grupos o conjuntos de viviendas de diseño unitario, destinados a residencia habitual y permanente, sobre los que sean necesario promover intervenciones con el objeto impulsar la rehabilitación de edificios y viviendas que presenten patologías estructurales o con otras derivadas de la utilización de cemento aluminoso, para garantizar el cumplimiento de los requisitos básicos de seguridad y funcionalidad y los derivados de éstas que afecten a los de habitabilidad.

Las actuaciones podrán ser llevadas a cabo directamente por los titulares de las viviendas en calidad de promotores o bien por un operador de rehabilitación, en las condiciones establecidas en este decreto.

Las actuaciones se atenderán a garantizar los requisitos exigidos en el presente Decreto respecto a las condiciones de los edificios y de las viviendas, de conformidad con las previstas en el artículo 29 de este decreto, en aras de garantizar la coherencia de la intervención.

2. Documentación a aportar.

El o los promotores de las actuaciones deberá presentar la solicitud de Declaración ante la Dirección General competente en vivienda.

A dicha solicitud acompañarán la documentación necesaria mediante una Memoria donde se recoja las correspondientes delimitaciones urbanas y territoriales del área, el emplazamiento de los edificios, y los principales elementos sociológicos y junto con una memoria técnica que recoja los aspectos esenciales de las actuaciones rehabilitadoras previstas y una estimación de los costes y el plan de intervención rehabilitadora si se tuvieran que acometer por fases las actuaciones.

Acompanyarà así mismo la documentación que acredite el grado de participación y compromiso municipal, en orden a lo regulado en el artículo 11 de este decreto, y si fuera el caso las actuaciones de mejora de espacios públicos.

3. Acreditación de los ingresos.

Al respecte, i per a l'acreditació de les condicions socioeconòmiques dels residents a l'efecte d'aplicar les ajudes establides respecte a les actuacions previstes en aquest article, s'ha de realitzar de forma conjunta i relativa al global d'aquestes per part de l'administració municipal corresponent d'acord amb els informes dels serveis socials i aquelles altres proves suficients per a acreditar la condició referida respecte al nivell mitjà global d'ingressos de tots els residents, fins i tot de l'administració tributària.

L'acreditació de les condicions socioeconòmiques dels residents per a acollir-se a les ajudes d'altres actuacions no assenyalades explícitament en l'apartat anterior, es realitzarà de conformitat amb el procediment ordinari per a la seua justificació.

4. Declaració de l'àrea i règim d'ajudes

La declaració com a àrea de rehabilitació serà acordada mitjançant una resolució del director general competent en matèria d'habitatge, a petició expressa dels promotors de les actuacions comptant amb el suport i el compromís explícit de l'Ajuntament del municipi afectat respecte a les mesures i accions que realitzarà per a donar suport a les actuacions i inclourà el pla d'intervenció rehabilitadora per a escometre-les, si és el cas, en les fases que es prevegen.

La resolució que declare l'àrea inclourà les actuacions incloses i l'adequació al règim ordinari d'ajudes establides per a la rehabilitació d'edificis en àrees de rehabilitació, ajustant aquest conforme al nivell mitjà global d'ingressos acreditat i les condicions per a l'actuació del promotor o si és el cas de l'operador de rehabilitació. Complementàriament, i a fi a garantir el compliment dels requisits bàsics regulats i la coherència de l'actuació, podran incloure's altres actuacions respecte als elements comuns de l'edifici el règim d'ajudes del qual serà l'establert amb caràcter subjectiu i segons el nivell de renda conforme al règim ordinari d'ajudes.

De forma excepcional, quan les circumstàncies així ho aconsellen per les característiques i els costos de les actuacions i en atenció al que han previst els articles 208 respecte al deure de rehabilitació, 209 respecte a les ajudes públiques per a la conservació i la rehabilitació i 210 relatiu a la situació legal de ruïna, de la Llei 16/2005, de 30 de desembre, urbanística valenciana, a proposta de la direcció general competent en habitatge, mitjançant una resolució del conseller es podrà arbitrar un règim excepcional d'ajudes complementàries a les anteriors que no superarà en qualsevol cas el màxim presupost protegit que corresponga a l'actuació.

5. En les dites àrees podran ser protegides les operacions de rehabilitació d'edificis i habitatges, incloent, si és necessària l'execució de la urbanització o la reurbanització puntual de l'àmbit considerat, sempre que en aquest cas hi haja l'acord ferm de l'ajuntament, comprènent si és el cas, les obres de demolició conforme al que ha previst per a aquest supòsit el Reial Decret 801/2005, d'1 de juliol.

Article 20. La declaració d'àrees de rehabilitació en edificis d'habitatges catalogats

La rehabilitació d'edificis d'habitatges catalogats d'un o diversos edificis que suposen un conjunt amb entitat pròpia, que figuren en l'Inventari general del patrimoni cultural, regulat l'article 15 i següent en la Llei 4/1998, d'11 de juny, del patrimoni cultural valencià o, si és el cas, els que dins del planejament aprovat tinguen algun nivell de protecció, de conformitat amb el que estableix l'article 211 i concordants de la Llei 16/2005, de 30 de desembre, urbanística valenciana, i sempre que es plantege de forma conjunta la rehabilitació d'elements comuns podran optar al règim d'ajudes establides per a la rehabilitació d'edificis en àrees de rehabilitació.

Amb caràcter previ a la resolució de la direcció general competent en matèria d'habitatge per a declarar com a àrea de rehabilitació les actuacions plantejades, es requerirà l'informe de la direcció general competent en patrimoni cultural respecte a les mesures que s'han d'adoptar en la intervenció, i els criteris de rehabilitació que s'han de tindre en compte en el projecte i l'execució de les obres.

Els promotors de les actuacions han de presentar davant de la direcció general competent en habitatge una memòria programa de

A este respecto, y para la acreditación de las condiciones socioeconómicas de los residentes a los efectos de aplicar las ayudas establecidas respecto a las actuaciones contempladas en este artículo, se deberá realizar de forma conjunta y relativa al global de los mismos por parte de la administración municipal correspondiente de acuerdo con los informes de los Servicios Sociales y aquellas otras pruebas suficientes para acreditar la condición referida con respecto al nivel medio global de ingresos de todos los residentes, incluso de la administración Tributaria.

La acreditación de las condiciones socioeconómicas de los residentes para acogerse a las ayudas de otras actuaciones no señaladas explícitamente en el apartado anterior, se realizará de conformidad con el procedimiento ordinario para su justificación

4. Declaración del área y régimen de ayudas.

La Declaración como Área de Rehabilitación será acordada mediante Resolución del director general competente en materia de vivienda, a petición expresa de los promotores de las actuaciones contando con el apoyo y compromiso explícito del Ayuntamiento del municipio afectado respecto a las medidas y acciones que realizará para apoyar las actuaciones e incluirá el plan de intervención rehabilitadora para acometerlas, en su caso, en las fases que se prevean.

La resolución declarando el Área contemplará las actuaciones incluidas y la adecuación al régimen ordinario de ayudas establecidas para la rehabilitación de edificios en áreas de rehabilitación, ajustando el mismo conforme al nivel medio global de ingresos acreditado y las condiciones para la actuación del promotor o en su caso del operador de rehabilitación. Complementariamente, y en aras a garantizar el cumplimiento de los requisitos básicos regulados y la coherencia de la actuación, podrán incluirse otras actuaciones respecto a los elementos comunes del edificio cuyo régimen de ayudas será el establecido con carácter subjetivo y en función del nivel de renta conforme al régimen ordinario de ayudas.

De forma excepcional, cuando las circunstancias así lo aconsejen por las características y costes de las actuaciones, y en atención a lo previsto por los artículos 208 respecto al deber de rehabilitación, 209 respecto a las ayudas públicas para la conservación y rehabilitación y 210 relativo a la situación legal de ruina, de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana, a propuesta de la Dirección General competente en vivienda, mediante Resolución del conseller se podrá arbitrar un régimen excepcional de ayudas complementarias a las anteriores que no superarà en cualquier caso el máximo presupuesto protegido que corresponda a la actuación.

5. En dichas áreas podrán ser protegidas las operaciones de rehabilitación de edificios y viviendas, incluyendo, si fuera necesario la ejecución de la urbanización o reurbanización puntual del ámbito considerado, siempre que en este caso medie acuerdo firme del Ayuntamiento, comprendiendo en su caso, las obras de demolición conforme a lo previsto para este supuesto en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio.

Artículo 20. La declaración de áreas de rehabilitación en edificios de viviendas catalogados

La rehabilitación de edificios de viviendas catalogados de uno o varios edificios que supongan un conjunto con entidad propia, que figuren en el Inventario General del Patrimonio Cultural, regulado el artículo 15 y siguiente en la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano o, en su caso, los que dentro del planeamiento aprobado tengan algún nivel de protección, de conformidad con lo establecido en el artículo 211 y concordantes de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana, y siempre que se plantee de forma conjunta la rehabilitación de elementos comunes podrán optar al régimen de ayudas establecidas para la rehabilitación de edificios en áreas de rehabilitación.

Con carácter previo a la resolución de la Dirección General competente en materia de vivienda para declarar como área de rehabilitación las actuaciones planteadas, se requerirá el informe de la Dirección General competente en patrimonio cultural con respecto a las medidas a adoptar en la intervención, y los criterios de rehabilitación a tener en cuenta en el proyecto y ejecución de las obras.

Los promotores de las actuaciones deberán presentar ante la Dirección General competente en vivienda una memoria-programa de las

les actuacions que s'han de realitzar i els acords de la comunitat de propietaris, juntament amb la sol·licitud de declaració d'àrea.

La declaració de l'àrea pel director general competent en habitatge, contemplarà el règim d'ajudes a què puguen acollir-se les actuacions de conformitat amb el procediment establert, els terminis i les condicions de qualificació com a protegides basant-se en la normativa vigent en el moment de la seua sol·licitud i les recomanacions de la direcció general competent en patrimoni cultural.

Article 21. Compatibilitat de les àrees de rehabilitació amb les previstes en el Reial Decret 801/2005, d'1 de juliol, Pla Estatal d'Habitatge 2005-2008

1. La a través de la conselleria competent en habitatge, amb l'acord previ i la participació de l'ajuntament afectat, pot acordar en el marc de la Comissió Bilateral de Seguiment del Pla d'habitatge 2005-2008, la declaració d'àrees de rehabilitació integral i d'àrea de rehabilitació de centre històric previstes respectivament en els articles 50 i 51 del Reial Decret 801/2005, d'1 de juliol.

2. L'esmentada declaració pot ser compatible amb les diferents modalitats d'àrees de rehabilitació establides en aquest capítol la competència de les quals correspon declarar-la a la conselleria competent en habitatge, amb el règim de finançament i ajudes establert per a aquestes a càrrec dels pressupostos de la que serà compatible amb el determinat pel citat Reial Decret 801/2005 d'1 de juliol.

3. Serà la direcció general competent en matèria d'habitatge qui realitzarà la proposta motivada per a la subscripció de l'acord amb el Ministeri d'Habitatge sobre la base de criteris coherents amb els determinats per a la declaració d'aquestes en aquest capítol, atés igualment a criteris d'oportunitat i a fi d'intensificar i optimitzar les mesures de foment establides, i en les condicions que s'establisquen.

Secció 4^a La remodelació urbana

Article 22. Concepte de remodelació urbana

1. La remodelació es planteja com una intervenció a partir de la situació de la ciutat existent i implica renovar-la totalment o parcialment significativa d'un barri o d'una àrea urbana, recurrent a la demolició de tot o una part important dels edificis existents, per a construir un nou barri davall un model predeterminat tant per als edificis com per als espais públics, de manera que es garantisca el manteniment de la població resident, del teixit social i econòmic, fins i tot durant tot el procés.

2. Les condicions que fan aconsellable recórrer a aquest tipus d'actuació respondran com a mínim als criteris següents:

a) Que la qualitat dels habitatges siga tan ínfima que la rehabilitació siga inviable.

b) La situació dels habitatges estiga per davall dels estàndards mínims respecte als requisits bàsics de l'edificació establits en la Llei 3/2004, d'ordenació i foment de la qualitat de l'edificació.

c) Les baixes condicions socioeconòmiques de la població afectada dificulten el 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 en una determinada àrea entre les actuacions previstes en les àrees de remodelació i les de rehabilitació, amb el règim d'ajudes establert per a cada cas, mitjançant la resolució corresponent.

Article 23. Condicions de la remodelació urbana. Resolució i conveni de l'àrea de remodelació urbana

1. Condicions

Les intervencions de remodelació urbana requereixen unes condicions per a possibilitar la seua eficàcia i que han d'estar referides com a mínim als aspectes següents:

actuaciones a realizar y los acuerdos de la comunidad de propietarios, junto con la solicitud de declaración de área.

La declaración del área por el director general competente en vivienda, contemplará el régimen de ayudas a que puedan acogerse las actuaciones de conformidad con el procedimiento establecido, los plazos y las condiciones de calificación como protegidas basándose en la normativa vigente en el momento de su solicitud y las recomendaciones de la Dirección General competente en patrimonio cultural.

Artículo 21. Compatibilidad de las Áreas de Rehabilitación con las previstas en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, Plan Estatal de Vivienda 2005-2008

1. La Generalitat a través de la Conselleria competente en vivienda, previo acuerdo y participación del Ayuntamiento afectado, podrá acordar en el marco de la Comisión Bilateral de Seguimiento del Plan de Vivienda 2005-2008, la declaración de Áreas de Rehabilitación Integral y de Área de Rehabilitación de Centro Histórico previstas respectivamente en los artículos 50 y 51 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio.

2. La citada declaración podrá ser compatible con las diferentes modalidades de áreas de rehabilitación establecidas en este capítulo cuya competencia corresponde declarar a la Conselleria competente en vivienda, con el régimen de financiación y ayudas establecido para éstas con cargo a los presupuestos de la Generalitat que será compatible con el determinado por el citado Real Decreto 801/2005, de 1 de julio.

3. Será la Dirección General competente en materia de vivienda quien realizará la propuesta motivada para la suscripción del acuerdo con el Ministerio de Vivienda sobre la base de criterios coherentes con los determinados para la declaración de las mismas en este capítulo, atendiendo igualmente a criterios de oportunidad y con el fin de intensificar y optimizar las medidas de fomento establecidas, y en las condiciones que se establezcan.

Sección 4^a La remodelación urbana

Artículo 22. Concepto de Remodelación Urbana

1. La remodelación se plantea como una intervención a partir de la situación de la ciudad existente e implica proceder a la renovación total o parcialmente significativa de un barrio o de un área urbana, recurriendo a la demolición de todo o una parte importante de los edificios existentes, para construir un nuevo barrio bajo un modelo predeterminado tanto para los edificios como para los espacios públicos, de forma que se garantice el mantenimiento de la población residente, del tejido social y económico, incluso durante todo el proceso.

2. Las condiciones que hacen aconsejable recurrir a este tipo de actuación responderán como mínimo a los siguientes criterios:

a) Que la calidad de las viviendas sea tan ínfima que la rehabilitación sea inviable.

b) 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 Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación.

c) Las bajas condiciones socio-económicas de la población afectada dificultan el poder articular otras medidas de fomento que possibiliten la renovación.

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

3. Puede establecerse la compatibilidad en una determinada área entre las actuaciones previstas en las áreas de remodelación y las de rehabilitación, con el régimen de ayudas establecido para cada caso, mediando la resolución correspondiente.

Artículo 23. Condiciones de la remodelación urbana. Resolución y Convenio del Área de Remodelación Urbana

1. Condiciones.

Las intervenciones de remodelación urbana requieren de unas condiciones para possibilitar su eficacia y que deben venir referidas como mínimo a los siguientes aspectos:

a) Consens institucional: que reflectisca la participació i els compromisos de les administracions que intervien.

b) Concertació social: per mitjà dels acords necessaris i fórmules de participació amb els residents i ateses les situacions de reallotjament i readjudicació.

c) Compromís amb l'actuació: per part de les administracions s'instrumentaran les mesures de participació, informació i gestió per a fer viable l'actuació d'acord amb els terminis programats, els sistemes de gestió proposats, la proximitat als afectats, per mitjà d'oficines de suport a la gestió i informació, a manera de finestreta única. L'ordenació urbana i planejament urbanístic adequat relatiu a les actuacions de remodelació i reurbanització, ha de comptar amb les aprovacions pertinents.

d) S'ha d'atendre especialment l'adequació de les tipologies i dissenys dels habitatges, amb vista als col·lectius destinataris d'aquests, la seua compatibilitat a mig termini per als habitatges de les generacions següents a qui hui envellides les ocuparan, l'adequació al programa familiar de les famílies empadronades, i possibilitar la flexibilitat en el marc normatiu per al disseny dels habitatges.

2. Sol·licitud i resolució de la direcció general competent en habitatge

La sol·licitud per a realitzar el conveni per a la intervenció per mitjà d'una àrea de remodelació urbana, es realitzarà per l'Ajuntament afectat aportant la documentació relativa a les condicions establides en l'apartat anterior i els compromisos respecte a les actuacions urbanístiques necessàries que s'han d'adoptar per a portar endavant les actuacions.

La sol·licitud es formalitzarà davant de la direcció general competent en habitatge, qui demanarà, si és el cas, els corresponents informes tècnics a l'ajuntament i altres organismes i els que es realitzen a l'efecte per la direcció general.

A la vista de tot açò, la direcció general competent en matèria d'habitatge es pronunciarà mitjançant una resolució motivada sobre l'actuació de remodelació plantejada amb l'objecte d'establir el règim d'ajudes financeres aplicable i tots els criteris que es consideren adequats per a garantir la viabilitat i la programació de les actuacions.

3. Formalització del conveni

La resolució de la direcció general servirà de base per a la subscripció del conveni corresponent entre la conselleria competent en habitatge, l'ajuntament afectat i si és el cas el Ministeri d'Habitatge, i quedarà constància expressa de les condicions marc de la intervenció relatives als compromisos institucionals, socials i d'informació recollits en l'apartat 1 d'aquest article.

Article 24. Condicions de finançament i viabilitat en la remodelació urbana

1. Serà inherent a l'operació de remodelació acollir-se als recursos de caràcter ordinari establits per les mesures de foment, regulades per la Generalitat i les establides pel Reial Decret 801/2005, d'1 de juliol, per a habitatge de nova construcció, i en atenció a l'interès social de les actuacions, acollir-se a la promoció d'habitatges de protecció pública, ajustant-se el règim segons les característiques socioeconòmiques de la població i la viabilitat de l'actuació, amb preferència pel règim especial, com també a les ajudes de rehabilitació establides si és el cas, i les d'urbanització de sòl que en les seues diverses modalitats puguen correspondre.

2. Simultàniament, es podrà establir l'aplicació d'un sistema d'ajudes complementari a l'ordinari, a càrrec dels pressupostos de la Generalitat en atenció a les situacions específiques dels residents, i sempre per a garantir la minoració en l'esforç per a l'accés a l'habitatge, i que es regula en els articles 79 i 80 d'aquest decret.

Als efectes de la valoració dels habitatges preexistents pot aplicar-se complementàriament com a màxima repercussió del sòl respecte als nous habitatges, la màxima que corresponga en relació amb l'establida per als habitatges protegits de nova construcció, que serà del 15 per cent del preu màxim de venda o del 20 per cent d'aquest en cas de conjunts superiors a 500 habitatges, o el que dins reglamentàriament

a) Consenso institucional: que refleje la participación y compromisos de las Administraciones que intervienen.

b) Concertación social: mediante los acuerdos necesarios y fórmulas de participación con los residentes y atendiendo a las situaciones de realojo y readjudicación.

c) Compromiso con la actuación: por parte de las administraciones se instrumentarán las medidas de participación, información y gestión para hacer viable la actuación de acuerdo a los plazos programados, los sistemas de gestión propuestos la proximidad a los afectados, mediante oficinas de apoyo a la gestión e información, a modo de ventanilla única. La ordenación urbana y planeamiento urbanístico adecuado relativo a las actuaciones de remodelación y reurbanización, deberá contar con las aprobaciones pertinentes.

d) Se deberá atender especialmente la adecuación de las tipologías y diseños de las viviendas, en orden a los colectivos destinatarios de las mismas, su compatibilidad a medio plazo para las viviendas de las generaciones siguientes a las que hoy envejecidas van a ocuparlas, la adecuación al programa familiar de las familias censadas, y posibilitar la flexibilidad en el marco normativo para el diseño de las viviendas.

2. Solicitud y Resolución de la Dirección General competente en vivienda

La solicitud para proceder al Convenio para la intervención mediante un área de Remodelación Urbana, se realizará por el Ayuntamiento afectado aportando la documentación relativa a las condiciones establecidas en el apartado anterior y los compromisos respecto a las actuaciones urbanísticas necesarias a adoptar para llevar adelante las actuaciones.

La solicitud se formalizará ante la Dirección General competente en vivienda, quien recabará en su caso los correspondientes informes técnicos al Ayuntamiento y otros organismos y los que se realicen al efecto por la Dirección General.

A la vista de todo ello la Dirección General competente en materia de vivienda, se pronunciará mediante Resolución motivada sobre la actuación de remodelación planteada con el objeto de establecer el régimen de ayudas financieras aplicable y cuantos criterios se consideren adecuados para garantizar la viabilidad y programación de las actuaciones.

3. Formalización del Convenio

La resolución de la Dirección General servirà de base para la suscripción del Convenio correspondiente entre la Conselleria competente en vivienda, el Ayuntamiento afectado y en su caso el Ministerio de Vivienda, quedando constancia expresa de las condiciones marco de la intervención relativas a los compromisos institucionales, sociales y de información recogidos en el apartado 1 de este artículo.

Artículo 24. Condiciones de financiación y viabilidad en la remodelación urbana

1. Será inherente a la operación de remodelación acogerse a los recursos de carácter ordinario establecidos por las medidas de fomento, reguladas por la Generalitat y las establecidas por el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, para vivienda de nueva construcción, y en atención al interés social de las actuaciones, acogerse a la promoción de viviendas de protección pública, ajustándose el régimen en función de las características socioeconómicas de la población y la viabilidad de la actuación, con preferencia por el régimen especial, así como a las ayudas de rehabilitación establecidas si fuera el caso, y las de urbanización de suelo que en sus diversas modalidades puedan corresponder.

2. Simultáneamente, se podrá establecer la aplicación de un sistema de ayudas complementario al ordinario, con cargo a los presupuestos de la Generalitat en atención a las situaciones específicas de los residentes, y siempre en aras a garantizar la minoración en el esfuerzo para el acceso a la vivienda, y que se regula en los artículos 79 y 80 de este decreto.

A los efectos de la valoración de las viviendas preexistentes podrá aplicarse complementariamente como máxima repercusión del suelo respecto a las nuevas viviendas, la máxima que corresponda en relación con la establecida para las viviendas protegidas de nueva construcción, que será del 15 por ciento del precio máximo de venta o del 20 por ciento del mismo en caso de conjuntos superiores a 500 vivien-

es puga determinar i que es concretarà en la resolució de declaració de l'àrea de remodelació.

3. Igualment, el promotor o ens gestor de la remodelació, en les actuacions d'urbanització derivades d'aquesta, es podrà acollir a les mesures de foment establides per a la urbanització del sòl per als habitatges protegits de nova construcció i, si és el cas, a les determinades per a la rehabilitació urbana respecte als edificis d'habitatges que es puguen rehabilitar i equipament comunitari primari i la rehabilitació d'edificis d'equipaments de caràcter social cultural o educatiu, que s'inclouen en les àrees de rehabilitació.

4. En qualsevol cas l'aplicació del règim de les ajudes es realitzarà mitjançant una resolució motivada de la direcció general competent en matèria d'habitatge i es tindrà en compte per a recollir-les en el conveni que s'ha de subscriure.

CAPÍTOL II

L'estat de conservació del parc d'habitatges

Article 25. Objecte del coneixement de l'estat de conservació del parc d'habitatges

1. La conselleria competent en matèria d'habitatge prendrà les mesures oportunes per a poder disposar d'informació sobre la situació del parc residencial, que respondrà a una triple finalitat:

a) Possibilitar el compliment de l'exigència urbanística de realitzar la inspecció tècnica periòdica en edificis catalogats i de més de cinquanta anys.

b) Donar suport amb mesures de foment a l'obligació dels propietaris dels edificis d'habitatges i la resta de béns immobles de caràcter residencial, de conservar-los en estat de seguretat, salubritat i ornament públic, així com, el deure de rehabilitació d'acord amb la legislació urbanística aplicable.

c) Avaluat tècnicament les deficiències dels edificis d'ús residencial amb una antiguitat major o igual a vint-i-cinc anys, abans d'iniciar una actuació de rehabilitació protegida sobre la qual es pretenga sol·licitar ajudes públiques, amb les excepcions que si és el cas s'establixen, així com en tots els edificis inclosos en àrees de rehabilitació

2. Per a conèixer la situació dels edificis residencials quant a deficiències estructurals, o funcionals es realitzarà l'informe de conservació de l'edifici (ICE).

3. La informació relativa a l'estat dels habitatges individuals, dins d'un edifici, es realitzarà per mitjà de l'informe d'adequació de l'habitatge (IAV)

Tant l'informe de conservació de l'edifici (ICE), com l'informe d'adequació de l'habitatge (IAV), es regularan en els seus continguts, compatibilitat, aplicació i criteris de redacció en el corresponent reglament que desenvolupe la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, d'habitatge de la Comunitat Valenciana.

Article 26. Realització de l'informe de conservació

En el cas d'establir plans d'actuació per a l'obtenció de l'informe de conservació de l'edifici (ICE), per mitjà de conveni entre la Generalitat i els ajuntaments o com a exigència prèvia a les ajudes i la qualificació provisional de rehabilitació, a través de la conselleria competent en habitatge, s'establiran les condicions, per a assegurar la correcta i àgil realització d'aquest en tot el territori de la Comunitat Valenciana.

El corresponent desplegament reglamentari que es derive de la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, establirà i concretarà els objectius, les condicions, els continguts i les característiques d'aquests informes, i es poden formalitzar convenis amb els col·legis professionals o organitzacions competents per a la seua realització i que tindran en compte els xicotets municipis d'àmbit rural, a l'hora de garantir l'adequada efectivitat en la realització dels informes.

Els col·legis professionals i altres entitats amb què s'establisquen els convenis han de supervisar i donar, si és el cas, la validesa dels informes d'acord amb els criteris tècnics establits que possibiliten la conformitat per part de la direcció general competent en habitatge, igualment ha de facilitar, en el suport informàtic adequat, tota la informació relativa respecte als extrems requerits.

das, o el que dentro reglamentariamente se pueda determinar y que se concretará en la Resolución de Declaración del Area de Remodelación.

3. Igualmente, el promotor o ente gestor de la remodelación, en las actuaciones de urbanización derivadas de la misma, se podrá acoger a las medidas de fomento establecidas para la urbanización del suelo para las viviendas protegidas de nueva construcción y, si fuera el caso, a las determinadas para la rehabilitación urbana respecto a los edificios de viviendas que se puedan rehabilitar y equipamiento comunitario primario y la rehabilitación de edificios de equipamientos de carácter social cultural o educativo, que se contemplan en las áreas de rehabilitación.

4. En cualquier caso la aplicación del régimen de las ayudas se realizará mediante Resolución motivada de la Dirección General competente en materia de vivienda y se tendrá en cuenta para recogerlas en el Convenio a suscribir.

CAPÍTULO II

El estado de conservación del parque de viviendas

Artículo 25. Objeto del conocimiento del Estado de Conservación del parque de viviendas

1. La Conselleria competente en materia de vivienda tomará las medidas oportunas para poder disponer de información sobre la situación del parque residencial, respondiendo a una triple finalidad:

a) Posibilitar el cumplimiento de la exigencia urbanística de realizar la inspección técnica periódica en edificios catalogados y de más de cincuenta años.

b) Apoyar con medidas de fomento a la obligación de los propietarios de los edificios de viviendas y demás bienes inmuebles de carácter residencial, de conservarlos en estado de seguridad, salubridad y ornato público, así como, el deber de rehabilitación de acuerdo con la legislación urbanística aplicable.

c) Evaluar técnicamente las deficiencias de los edificios de uso residencial con una antigüedad mayor o igual a veinticinco años, antes de iniciar una actuación de rehabilitación protegida sobre la que se pretenda solicitar ayudas públicas, con las salvedades que en su caso se establecen, así como en todos los edificios incluidos en Áreas de Rehabilitación.

2. Para conocer la situación de los edificios residenciales en cuanto a deficiencias estructurales, y/o funcionales se realizará el Informe de Conservación del Edificio (ICE).

3. La información relativa al estado de las viviendas individuales, dentro de un edificio, se realizará mediante el Informe de adecuación de la vivienda (IAV).

Tanto el Informe de Conservación del Edificio (ICE), como el Informe de adecuación de la vivienda (IAV), se regularán en sus contenidos, compatibilidad, aplicación y criterios de redacción en el correspondiente reglamento que desarrolle la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de Vivienda de la Comunitat Valenciana.

Artículo 26. Realización del Informe de conservación

En el caso de establecer Planes de actuación para la obtención del Informe de Conservación del Edificio (ICE), mediante convenio entre la Generalitat y los Ayuntamientos o como exigencia previa a las ayudas y la Calificación Provisional de Rehabilitación, a través de la Conselleria competente en vivienda, se establecerán las condiciones, para asegurar la correcta y ágil realización del mismo en todo el territorio de la Comunitat Valenciana.

El correspondiente desarrollo reglamentario que se derive de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, establecerá y concretará los objetivos, las condiciones, contenidos y características de dichos informes, pudiéndose formalizar convenios con los colegios profesionales u organizaciones competentes para su realización y que tendrán en cuenta los pequeños municipios de ámbito rural, a la hora de garantizar la adecuada efectividad en la realización de los informes.

Los colegios profesionales y otras entidades con los que se establezcan los convenios deberán supervisar y dar en su caso, la validez de los Informes de acuerdo con los criterios técnicos establecidos que posibiliten la conformidad por parte de la Dirección General competente en vivienda, debiendo igualmente facilitar en el soporte informático adecuado toda la información relativa respecto a los extremos requeridos.

Article 27. Ajudes per a l'elaboració d'informes per a conèixer l'estat de conservació del parc d'habitatges. Els informes per a la detecció del ciment aluminós

1. El cost corresponent a la redacció de l'informe de conservació de l'edifici serà assumit en la seua totalitat per la Generalitat a càrrec dels pressupostos de la conselleria competent en habitatge, excepte en aquells casos on es duga a terme una actuació conjunta amb ajuntaments, i en aquest cas es podran establir fórmules de cofinançament si així fóra oportú.

2. El pagament dels imports d'aquests informes es farà si és el cas directament al col·legi professional amb què s'haja convingut.

3. Les ajudes i les condicions exigides per a la seua efectiva aplicació, esdevindran efectives en el moment de l'entrada en vigor del corresponent reglament de rehabilitació que desenvolupa la Llei 8/2004, d'habitatge de la Comunitat Valenciana.

4. Els informes de detecció d'aluminosi

Mentre es determine el desenvolupament i l'abast de l'informe de conservació de l'edifici, quan existisca risc per deteriorament estructural ha d'acreditar-se si l'existència d'aquest és produïda per la presència de ciment aluminós per mitjà d'un informe d'inspecció preliminar de l'estructura de l'edifici, que ha d'ajustar-se a les condicions tècniques establides a l'efecte amb el Col·legi Oficial d'Arquitectes de la Comunitat Valenciana, els Col·legis d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics d'Alacant i Castelló o altres convenis amb professionals que s'establisquen per a la mateixa finalitat, el cost dels informes serà a càrrec de la Generalitat, i sempre que estiguen referits a edificis d'habitatges construïts en el període comprés entre 1950 i 1980.

CAPÍTOL III

Actuacions i criteris en la rehabilitació d'edificis i habitatges

Secció 1^a

Obres de rehabilitació

Article 28. Abast respecte a la protecció de les obres de rehabilitació

Les obres de rehabilitació, als efectes de la seua protecció, podran referir-se als aspectes següents:

- a) Els elements comuns de l'immoble,
- b) Els elements privatis de cada un dels habitatges.
- c) L'ampliació de la superfície construïda de l'habitatge o edifici unifamiliar exclusivament fins a un límit de 120 m² de superfície útil de l'habitatge.
- d) La rehabilitació d'elements comuns o integral d'edificis d'habitatges, podrà protegir-se atesa la superfície resultant de la rehabilitació dels habitatges i locals, amb independència d'aquests, i amb la limitació a efectes de finançament de 120 m² útils per habitatge o local.
 - e) A l'adaptació de l'espai habitable.
 - f) A l'adequació dels patis per a usos comunitaris.
- g) Possibilitar l'adaptació a la normativa vigent i eliminació de barreres arquitectòniques
- h) A la conservació, manteniment o restitució dels valors arquitectònics, històrics, patrimonials o ambientals.
- i) I si és el cas, a les referides com a conseqüència i en relació a l'aplicació d'allò que han disposat els articles 209, Ajudes públiques per a la conservació i rehabilitació del patrimoni arquitectònic, 211, Intervenció en edificis catalogats, 212, Ordres d'execució d'obres de conservació i obres d'intervenció i 215, Ordres d'adaptació a l'ambient, de la Llei 16/2005, de 30 de desembre, urbanística valenciana.

Article 29. Actuacions i obres de rehabilitació protegibles

De conformitat amb les categories de rehabilitació establides en l'article 8 d'aquest decret i els criteris de la intervenció de la rehabilitació amb els requisits bàsics de l'edificació assenyalats en l'article 6 d'aquest, les obres que es poden realitzar i que són susceptibles de ser protegides estan referides a tot això i són les que s'assenyalen a continuació:

Artículo 27. Ayudas para la elaboración de Informes a fin de conocer el estado de conservación del parque de viviendas. Los informes para la detección del cemento aluminoso

1. El coste correspondiente a la redacción del Informe de Conservación del Edificio será asumido en su totalidad por la Generalitat con cargo a los presupuestos de la Conselleria competente en vivienda, salvo en aquellos casos donde se lleve a cabo una actuación conjunta con Ayuntamientos, en cuyo caso se podrá establecer fórmulas de cofinanciación si así fuera oportuno.

2. El pago de los importes de dichos informes se hará en su caso directamente al colegio profesional con el que se haya convenido.

3. Las ayudas y las condiciones exigidas para su efectiva aplicación, devendrán efectivas en el momento de la entrada en vigor del correspondiente reglamento de rehabilitación que desarrolla la Ley 8/2004, de Vivienda de la Comunitat Valenciana.

4. Los informes de detección de aluminosis.

En tanto se determine el desarrollo y alcance del Informe de Conservación del Edificio, cuando exista riesgo por deterioro estructural deberá acreditarse si la existencia del mismo es producida por la presencia de cemento aluminoso mediante un informe de inspección preliminar de la estructura del edificio, que deberá ajustarse a las condiciones técnicas establecidas al efecto con el Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunitat Valenciana, los Colegios de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Alicante y Castellón u otros convenios con profesionales que se establezcan para la misma finalidad, siendo el coste de los informes a cargo de la Generalitat, y siempre que vayan referidos a edificios de viviendas construidos en el período comprendido entre 1950 y 1980.

CAPÍTULO III

Actuaciones y criterios en la rehabilitación de edificios y viviendas

Sección 1^a

Obras de rehabilitación

Artículo 28. Alcance respecto a la protección de las obras de rehabilitación

Las obras de rehabilitación, a los efectos de su protección, podrán referirse a los siguientes aspectos:

- a) Los elementos comunes del inmueble.
- b) Los elementos privativos de cada una de las viviendas.
- c) La ampliación de la superficie construida de la vivienda o edificio unifamiliar exclusivamente hasta un límite de 120 m² de superficie útil de la vivienda.
- d) La rehabilitación de elementos comunes o integral de edificios de viviendas, podrá protegerse atendiendo a la superficie resultante de la rehabilitación de las viviendas y locales, con independencia de éstas, y con la limitación a efectos de financiación de 120 m². útiles por vivienda o local.
 - e) A la adaptación del espacio habitable.
 - f) A la adecuación de los patios para usos comunitarios.
- g) Posibilitar la adaptación a la normativa vigente y eliminación de barreras arquitectónicas
- h) A la conservación, mantenimiento o restitución de los valores arquitectónicos, históricos, patrimoniales o ambientales.
- i) Y en su caso, a las referidas como consecuencia y en relación a la aplicación de lo dispuesto por los artículos 209, Ayudas públicas para la conservación y rehabilitación del patrimonio arquitectónico, 211, Intervención en edificios catalogados, 212, Ordenes de ejecución de obras de conservación y obras de intervención y 215, Ordenes de adaptación al ambiente, de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana.

Artículo 29. Actuaciones y obras de rehabilitación protegibles

De conformidad con las categorías de rehabilitación establecidas en el artículo 8 de este decreto y los criterios de la intervención de la rehabilitación con los requisitos básicos de la edificación señalados en el artículo 6 del mismo, las obras que se pueden realizar y que son susceptibles de ser protegidas vienen referidas a todo ello y son las que se señalan a continuación:

1. La rehabilitació dels elements comuns d'edificis o rehabilitació parcial.

Les actuacions de rehabilitació d'elements comuns comprenen totes aquelles obres susceptibles de ser protegides referides a:

a) Rehabilitació de patologies de diversa intensitat:

A.1) Per a garantir els requisits bàsics respecte a seguretat estructural.

A.1.1) Patologies en elements estructurals (fonamentació, pilars, forjats, estructura de coberta, bigues, volades) que afecten l'estabilitat, la solidesa i la seguretat de l'edifici, bé per deteriorament estructural, mala qualitat o execució deficient.

A.1.2) Patologies en forjats derivades de l'ús del ciment aluminós, que afecten l'estabilitat, la solidesa i la seguretat.

Són les actuacions de rehabilitació que tinguen com a objecte l'adequació estructural en edificis d'habitatges de promoció privada construïts entre 1950 i 1980, ambdós inclusivament, quan existisca risc estructural produït per la utilització de ciment aluminós, i s'haja així acreditat per mitjà de l'informe d'inspecció de l'estructura de l'edifici.

a.2) Per a garantir els requisits bàsics relatius a funcionalitat i seguretat d'utilització.

a.2.1) Deficiències constructives en elements comuns, de caràcter funcional, (façanes, mitgeres, o altres tancaments que conformen l'envoltant de l'edifici, vestíbuls, escales, etc.) que afecten les condicions d'estanquitat enfront de la pluja i la humitat, serveis generals, seguretat enfront d'accidents, reparació de llindes, sanejat de balcons, substitució o reparació de fusteria i baranes.

a.2.2) Deficiències en façanes, a causa del deteriorament de revestiments, o millora de l'ornament, quan s'actue per mitjà d'un tractament superficial.

a.2.3) Deficiències en cobertes a causa del deteriorament dels seus components, excloent la intervenció en elements estructurals.

b) Millora de les condicions d'accessibilitat física i supressió de barreres arquitectòniques, de conformitat amb la Llei 1/1998, de 5 de maig, de la Generalitat, d'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques, urbanístiques i de la comunicació i els seus desenvolupaments reglamentaris per a garantir els requisits bàsics relatius a funcionalitat i accessibilitat:

b.1) Nova instal·lació d'ascensor i establir un itinerari practicable que permeti, en funció de les possibilitats de l'edifici, la seua utilització autònoma per persones amb discapacitat, possibilitant l'accés des del carrer a l'habitatge.

b.2) Renovació i adaptació d'ascensors a la normativa vigent, o col·locació d'altres mitjans mecànics, perquè siguin practicables a persones amb discapacitat, adaptats a la situació i possibilitats de l'edifici o si és el cas la supressió de barreres arquitectòniques per mitjà d'obres d'adaptació entre la via pública i l'ascensor existent.

c) Adequació de les instal·lacions comunitàries de l'edifici, derivada de l'estat de deteriorament d'aquestes, dels seus materials obsolets, que no tinguen dimensionament suficient, que presenten risc per a les persones o la seua necessitat d'adaptació a la normativa tècnica vigent aplicable, quan aquesta haja entrat en vigor amb posterioritat a la terminació de l'edifici o que milloren de forma eficaç l'eficiència energètica de l'edifici, d'acord si és el cas amb la normativa.

Es podran portar a terme totalment o parcialment segons la coherència tècnica de les actuacions, les obres relatives a:

c.1) Garantir els requisits bàsics relatius a funcionalitat i dotació d'instal·lacions.

c.1.1) Instal·lacions de sanejament i evacuació d'aigües pluvials.

c.1.2) Instal·lacions d'abastiment d'aigua.

c.1.3) Instal·lacions d'electricitat i centralització de quadres i comptadors.

c.1.4) Instal·lacions de gas canalitzat i si és el cas implantació d'aquestes.

c.1.5) Instal·lacions de telecomunicacions.

c.2) Per a garantir els requisits bàsics relatius a seguretat en cas d'incendis les instal·lacions i les mesures pertinents de protecció contra incendis.

1. La Rehabilitación de los elementos comunes de edificios o rehabilitación parcial.

Las actuaciones de rehabilitación de elementos comunes comprenden todas aquellas obras susceptibles de ser protegidas referidas a:

a) Rehabilitación de patologías de diversa intensidad:

a.1) Para garantizar los requisitos básicos respecto a seguridad estructural.

a.1.1) Patologías en elementos estructurales (cimentación, pilares, forjados, estructura de cubierta, vigas, voladizos,..) que afectan a la estabilidad, solidez y seguridad del edificio, bien por deterioro estructural, mala calidad o ejecución deficiente.

a.1.2) Patologías en forjados derivadas del uso del cemento aluminoso, que afectan a la estabilidad, solidez y seguridad.

Son las actuaciones de rehabilitación que tengan por objeto la adecuación estructural en edificios de viviendas de promoción privada construidos entre 1950 y 1980, ambos inclusive, cuando exista riesgo estructural producido por la utilización de cemento aluminoso, y se haya así acreditado mediante el informe de inspección de la estructura del edificio.

a.2) Para garantizar los requisitos básicos relativos a funcionalidad y seguridad de utilización.

a.2.1) Deficiencias constructivas en elementos comunes, de carácter funcional, (fachadas, medianeras, u otros cerramientos que conformen la envolvente del edificio, zaguanes, escaleras, etc) que afectan a las condiciones de estanqueidad frente a la lluvia y humedad, servicios generales, seguridad frente a accidentes, reparación de dinteles, saneado de balcones, sustitución o reparación de carpintería y barandillas.

a.2.2) Deficiencias en fachadas, debidas al deterioro de revestimientos, o mejora del ornato, cuando se actúe mediante un tratamiento superficial.

a.2.3) Deficiencias en cubiertas debidas al deterioro de sus componentes, excluyendo la intervención en elementos estructurales.

b) Mejora de las condiciones de accesibilidad física y supresión de barreras arquitectónicas, de conformidad con la Ley 1/1998, de 5 de mayo, de la Generalitat, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación y sus desarrollo reglamentarios para garantizar los requisitos básicos relativos a funcionalidad y accesibilidad:

b.1) Nueva instalación de ascensor y estableciendo un itinerario practicable que permita, en función de las posibilidades del edificio, su utilización autónoma por personas con discapacidad, posibilitando el acceso desde la calle a la vivienda.

b.2) Renovación y adaptación de ascensores a la normativa vigente, o colocación de otros medios mecánicos, para que sean practicables a personas con discapacidad, adaptados a la situación y posibilidades del edificio o en su caso la supresión de barreras arquitectónicas mediante obras de adaptación entre la vía pública y el ascensor existente.

c) Adequación de las instalaciones comunitarias del edificio, derivada del estado de deterioro de las mismas, de sus materiales obsoletos, que carezcan de dimensionado suficiente, que presenten riesgo para las personas o su necesidad de adaptación a la normativa técnica vigente aplicable, cuando ésta hubiera entrado en vigor con posterioridad a la terminación del edificio o que mejoren de forma eficaz la eficiencia energética del edificio, de acuerdo en su caso con la normativa.

Se podrán llevar a término total o parcialmente en función de la coherencia técnica de las actuaciones, las obras relativas a:

c.1) Garantizar los requisitos básicos relativos a funcionalidad y dotación de instalaciones

c.1.1) Instalaciones de saneamiento y evacuación de aguas pluviales.

c.1.2) Instalaciones de abastecimiento de agua.

c.1.3) Instalaciones de electricidad y centralización de cuadros y contadores.

c.1.4) Instalaciones de gas canalizado y en su caso implantación de estas.

c.1.5) Instalaciones de telecomunicaciones.

c.2) Para garantizar los requisitos básicos relativos a seguridad en caso de incendios las instalaciones y medidas pertinentes de protección contra incendios.

c.3) Per a garantir els requisits bàsics relatius a habitabilitat en relació amb la higiene, la salut i la protecció del medi ambient, les instal·lacions relacionades amb la reutilització i el reciclatge de residus.

d) Millora de l'eficiència energètica i la sostenibilitat en els edificis d'habitatges.

En la mesura que es porta a terme la transposició de la Directiva 2002/91/CE sobre l'eficiència energètica i s'aproven els instruments adequats per a determinar les característiques i els requisits per a l'acreditació de les obres de millora en eficiència energètica, l'aprovació de l'ordre corresponent del Ministeri d'Habitatge i el que a l'efecte regule la Generalitat, les actuacions protegibles podran incloure les obres relatives a:

d.1) Garantir els requisits bàsics respecte a l'habitabilitat i l'estalvi d'energia i l'aïllament tèrmic, comprnent les obres de millora de l'aïllament tèrmic per a adaptar l'edifici a les normatives vigents, en façanes, mitgeres o altres tancaments, que conformen l'envoltant de l'edifici, incloses les actuacions tendents a eliminar la humitat per capilaritat.

d.2) L'atenció a la protecció mediambiental i el desenvolupament sostenible, comprn les obres relatives als sistemes d'energies alternatives per a l'obtenció d'aigua calenta sanitària o energia elèctrica, –com ara plaques d'energia solar, tèrmica o fotovoltaica, o altres sistemes energètics emergents– que fomenten l'estalvi energètic i reduïsquen l'emissió de CO2 en els edificis.

e) Garantir els requisits bàsics d'habitabilitat respecte a la protecció contra el soroll, comprnent les obres de millora de l'aïllament acústic per a possibilitar el desenvolupament de les activitats satisfactoriament.

2. La rehabilitació dels elements privatiu o puntuals, està referida a la que es du a terme en els habitatges i comprnen totes aquelles obres susceptibles de ser protegides referides a:

a) Garantir els requisits bàsics relatius a funcionalitat amb l'ús i d'habitabilitat en relació amb la higiene i la salut.

Per mitjà del compliment dels mínims de les condicions d'habitabilitat realitzant obres justificades per la necessitat d'adaptació a la normativa vigent fent referència concreta a l'adequada distribució d'espais interiors, de manera que proporcionen a l'habitatge les condicions necessàries de superfícies, programa especialment quant a serveis sanitaris i cuina, il·luminació i ventilació.

b) Per a garantir els requisits bàsics relatius a funcionalitat respecte a l'accessibilitat i la mobilitat a l'habitatge.

Adequació de les condicions d'accessibilitat dels habitatges amb l'objectiu de facilitar la seua adaptació a les necessitats específiques de la discapacitat o limitacions de persones majors de 65 anys que l'habiten o vagen a habitar i que en la mesura que siga possible garantisquen la seua utilització autònoma i còmoda per aquelles, que afecten les condicions interiors de l'habitatge, duent a terme actuacions com la creació d'un itinerari practicable, adaptació de serveis sanitaris i cuina, o altres que es consideren necessàries per a l'adaptació al tipus de discapacitat de l'usuari.

c) Per a garantir els requisits bàsics relatius a la funcionalitat en relació amb les instal·lacions de l'habitatge.

Adequació de les instal·lacions de l'habitatge amb la finalitat de garantir el funcionament correcte i la millora d'aquestes, com també el compliment de la normativa vigent afectant totalment o parcialment les instal·lacions d'electricitat, sanejament i llanterneria, extracció de fums i ventilació, gas per a cuina i aigua calenta sanitària, i sistemes de calefacció que atendran criteris d'eficiència energètica, preferentment.

d) Garantir els requisits bàsics relatius a habitabilitat en relació amb l'estalvi d'energia i aïllament tèrmic en l'habitatge, i l'atenció a la protecció mediambiental i desenvolupament sostenible.

Les obres estaran referides a:

d.1) La millora de l'aïllament termicoacústic, per a adaptar l'habitatge a les normatives vigents.

d.2) La instal·lació de sistemes d'estalvi energètic per mitjà d'energies renovables, ventilació i aireig natural a l'habitatge i calefacció que reduïsquen l'emissió de CO2 en els habitatges.

c.3) Para garantizar los requisitos básicos relativos a habitabilidad en relación con la higiene salud y protección del medio ambiente, las instalaciones relacionadas con la reutilización y reciclaje de residuos.

d) Mejora de la eficiencia energética y la sostenibilidad en los edificios de viviendas.

En la medida que se lleva a cabo la transposición de la Directiva 2002/91/CE sobre eficiencia energética y se aprueben los instrumentos adecuados para determinar las características y requisitos para la acreditación de las obras de mejora en eficiencia energética, la aprobación de la orden correspondiente del Ministerio de Vivienda y lo que a tal efecto se regule por la Generalitat, las actuaciones protegibles podrán incluir las obras relativas a:

d.1) Garantizar los requisitos básicos respecto a la habitabilidad y el ahorro de energía y aislamiento térmico, comprendiendo las obras de mejora del aislamiento térmico para adaptar el edificio a las normativas vigentes, en fachadas, medianeras u otros cerramientos, que conformen la envolvente del edificio, incluyendo las actuaciones tendentes a eliminar la humedad por capilaridad.

d.2) La atención a la protección medioambiental y desarrollo sostenible, comprendiendo las obras relativas a los sistemas de energías alternativas para la obtención de agua caliente sanitaria y/o energía eléctrica, –tales como placas de energía solar, térmica y/o fotovoltaica, u otros sistemas energéticos emergentes– que fomenten el ahorro energético y reduzcan la emisión de CO2 en los edificios.

e.) Garantizar los requisitos básicos de habitabilidad respecto a la protección contra el ruido, comprendiendo las obras de mejora del aislamiento acústico para posibilitar el desarrollo de las actividades satisfactoriamente.

2. La Rehabilitación de los elementos privativos o puntual, viene referida a la que se lleva a cabo en las viviendas y comprnen todas aquellas obras susceptibles de ser protegidas referidas a:

a) Garantizar los requisitos básicos relativos a funcionalidad con el uso y de habitabilidad en relación con la higiene y salud.

Mediante el cumplimiento de los mínimos de las condiciones de habitabilidad realizando obras justificadas por la necesidad de adaptación a la normativa vigente haciendo referencia concreta a la adecuada distribución de espacios interiores, de forma que proporcionen a la vivienda las condiciones necesarias de superficies, programa especialmente en cuanto a servicios sanitarios y cocina, iluminación y ventilación.

b) Para garantizar los requisitos básicos relativos a funcionalidad respecto a la accesibilidad y movilidad en la vivienda.

Adecuación de las condiciones de accesibilidad de las viviendas con el objetivo de facilitar su adaptación a las necesidades específicas de la discapacidad o limitaciones de personas mayores de 65 años que la habiten o vayan a habitar y que en la medida de lo posible garanticen su utilización autónoma y cómoda por aquellas, que afectan a las condiciones interiores de la vivienda, llevando a cabo actuaciones como la creación de un itinerario practicable, adaptación de servicios sanitarios y cocina, u otras que se consideren necesarias para la adaptación al tipo de discapacidad del usuario.

c) Para garantizar los requisitos básicos relativos a la funcionalidad en relación con las instalaciones de la vivienda.

Adecuación de las instalaciones de la vivienda con la finalidad de garantizar el correcto funcionamiento y mejora de las mismas, así como el cumplimiento de la normativa vigente afectando a total o parcialmente a las instalaciones de electricidad, saneamiento y fontanería, extracción de humos y ventilación, gas para cocina y agua caliente sanitaria, y sistemas de calefacción que atenderán a criterios de eficiencia energética, preferentemente.

d) Garantizar los requisitos básicos relativos a habitabilidad en relación con el ahorro de energía y aislamiento térmico en la vivienda, y la atención a la protección medioambiental y desarrollo sostenible.

Las obras vendrán referidas a:

d.1) La mejora del aislamiento térmico y/o acústico, para adaptar la vivienda a las normativas vigentes.

d.2) La instalación de sistemas de ahorro energético mediante energías renovables, ventilación y aireación natural en la vivienda y calefacción que reduzcan la emisión de CO2 en las viviendas.

e) Garantir els requisits bàsics d'habitabilitat respecte a la protecció contra el soroll.

Comprendran les obres relatives a la millora de l'aïllament acústic per a possibilitar el desenvolupament de les activitats satisfactòriament.

3. La rehabilitació integral o comprensiva de les anteriors està referida a la que es du a terme quan es renova totalment l'edifici, fins i tot canviant les seues funcions i reorganitzant els seus espais, incidint tant en els components de la rehabilitació parcial o elements comuns de l'edifici com en els de la rehabilitació puntual o privatis dels habitatges i per tant totes les actuacions mencionades en els apartats anteriors seran si és el cas susceptibles de ser protegides d'acord amb les mesures de foment establides.

Dins d'aquest apartat, es presta especial atenció per a atendre de forma diferenciada la rehabilitació integral d'edificis que responen a tipologies tradicionals, fonamentalment en cascos urbans històrics i al medi rural-casa de poble— fonamentalment d'habitatge unifamiliar, duta a terme pel promotor usuari, que podrà agrupar totes les actuacions mencionades en els apartats anteriors, i que es protegiran d'acord amb les mesures de foment establides.

S'establix així mateix un tractament diferenciat en la rehabilitació d'aquests edificis que responen a tipologies tradicionals, que en qualsevol cas compten amb un nombre inferior als 4 habitatges, on les actuacions es duen a terme pels promotors usuaris, i que es protegiran d'acord amb les mesures de foment establides en el capítol IV d'aquest decret.

Secció 2ª

Criteris de coherència i condicions generals

Article 30. Criteris de coherència

L'execució de les obres de rehabilitació en edificis i habitatges, per a obtenir la qualificació com a actuacions protegides, ha de ser coherent tècnicament i constructivament amb l'estat de conservació de l'edifici, i si és el cas amb el d'adequació de l'habitatge, així com amb les restants obres que puguen realitzar-se d'acord amb els requisits de l'edificació establiment i específicament amb les condicions següents:

a) Les obres utilitzaran solucions constructives, tipològiques i formals coherents amb les característiques arquitectòniques originals i pròpies de l'edifici i el seu entorn.

b) La protecció de l'execució d'obres en els respectius habitatges s'efectuarà quan s'acredite prèviament la seua necessitat per causes que afecten la seguretat, accessibilitat, instal·lacions o quan les obres siguen exigides per la realització simultània d'altres obres de rehabilitació.

c) Per a qualificar com a protegides les actuacions de rehabilitació que tinguen com a objecte aconseguir els requisits de funcionalitat de l'edifici, s'exigirà que, prèviament o simultàniament, s'haja aconseguit el compliment dels requisits de seguretat, especialment els referits a la seguretat estructural.

d) Per a qualificar com a protegides les actuacions de rehabilitació que tinguen com a objecte aconseguir els requisits relatius a l'habitabilitat, s'exigirà que prèviament o simultàniament, s'hagen aconseguit les adequacions estructurals i funcionals de l'edifici.

e) En les actuacions realitzades sobre façanes o cobertes, ha d'acreditar-se el compliment dels requisits de seguretat i funcionalitat de l'edifici o si és el cas es justificarà que, prèviament o simultàniament, s'aconsegueixen amb les obres que s'han de realitzar.

Quan existisca un pla d'intervenció rehabilitadora, la regulació del qual s'establirà reglamentàriament, les actuacions podran dur-se a terme per fases, atesa la seqüencialitat fixada en aquest.

Article 31. Informe de coherència

1. Per a qualificar unes obres de rehabilitació com a actuació protegida, ha d'existir un document que acredite que les obres que es pretenen dur a terme són coherents amb l'estat de conservació de

e) Garantizar los requisitos básicos de habitabilidad respecto a la protección contra el ruido.

Comprenderán las obras relativas a la mejora del aislamiento acústico para posibilitar el desarrollo de las actividades satisfactoriamente.

3. La Rehabilitación integral o comprensiva de las anteriores, viene referida a la que se lleva a cabo cuando se renueva totalmente el edificio, incluso cambiando sus funciones y reorganizando sus espacios, incidiendo tanto en los componentes de la rehabilitación parcial o elementos comunes del edificio como los de la rehabilitación puntual o privativos de las viviendas y por tanto todas las actuaciones mencionadas en los apartados anteriores serán en su caso susceptibles de ser protegidas de acuerdo con las medidas de fomento establecidas.

Dentro de este apartado, se presta especial atención para atender de forma diferenciada la rehabilitación integral de edificios que responden a tipologías tradicionales, fundamentalmente en cascos urbanos históricos y en medio rural— "casa de poble" fundamentalmente de vivienda unifamiliar, llevada a cabo por el promotor usuario, que podrá agrupar todas las actuaciones mencionadas en los apartados anteriores, y que se protegerán de acuerdo con las medidas de fomento establecidas.

Se establece así mismo un tratamiento diferenciado en la rehabilitación de estos edificios que responden a tipologías tradicionales, que en cualquier caso cuenten con un número inferior a las 4 viviendas, donde las actuaciones se llevan a cabo por los promotores usuarios, y que se protegerán de acuerdo con las medidas de fomento establecidas en el capítulo IV de este decreto.

Sección 2ª

Criterios de coherencia y condiciones generales

Artículo 30. Criterios de coherencia

La ejecución de las obras de rehabilitación en edificios y viviendas, para obtener la calificación como actuaciones protegidas, deberá ser coherente técnica y constructivamente con el estado de conservación del edificio, y en su caso con el de adecuación de la vivienda, así como con las restantes obras que pudieran realizarse de acuerdo con los requisitos de la edificación establecidos y específicamente con las siguientes condiciones:

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

b) La protección de la ejecución de obras en las respectivas viviendas se efectuará cuando se acredite previamente su necesidad por causas que afecten a la seguridad, accesibilidad, instalaciones o cuando las obras fueran exigidas por la realización simultánea de otras obras de rehabilitación.

c) Para calificar como protegidas las actuaciones de rehabilitación que tengan por objeto alcanzar 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.

d) Para calificar como protegidas las actuaciones de rehabilitación que tengan por objeto alcanzar los requisitos relativos a la habitabilidad, se exigirá que previa o simultáneamente, se hayan alcanzado las adecuaciones estructural y funcional del edificio.

e) En las actuaciones realizadas sobre fachadas y/o cubiertas, deberá acreditarse el cumplimiento de los requisitos de seguridad y funcionalidad del edificio o en su caso se justificará que, previa o simultáneamente, se alcanzan con las obras a realizar.

Cuando exista un Plan de Intervención rehabilitadora, cuya regulación se establecerá reglamentariamente, las actuaciones podrán llevarse a cabo por fases, atendiendo a la secuencialidad fijada en el mismo.

Artículo 31. Informe de coherencia

1. Para calificar unas obras de rehabilitación como actuación protegida, deberá existir un documento que acredite que las obras que se pretenden llevar a cabo son coherentes con el estado de conserva-

l'edifici o d'adequació de l'habitatge. Aquest document es coneixerà com a informe de coherència, i ha d'acreditar el compliment dels requisits bàsics de l'edificació conforme al que ha regulat la llei 3/2004, de 30 de juny, de la, d'ordenació i foment de la qualitat de l'edificació.

2. L'informe de coherència es realitzarà en les condicions que el desplegament reglamentari estableixca. Mentre aquest entre en vigor, el personal tècnic adscrit a l'òrgan administratiu dependent de la conselleria competent en matèria d'habitatge es pronunciarà respecte a la viabilitat i la coherència de les actuacions, per mitjà de l'emissió d'un informe previ a la concessió de la qualificació de l'actuació, sense perjudici de la responsabilitat de la direcció facultativa de les obres.

Article 32. Condicions generals de les actuacions de rehabilitació per a obtenir la qualificació de protegida

1. Per a poder qualificar una actuació de rehabilitació com a protegida als efectes d'acollir-se a les mesures de foment establides en aquest decret, es compliran les condicions següents:

a) L'antiguitat de l'edifici serà superior a vint-i-cinc anys per a optar a les ajudes de rehabilitació parcial o dels elements comuns i de quinze en el cas d'habitatge quan es referisca a rehabilitació puntual o elements privatis.

No serà obligatori complir aquest requisit en els supòsits en què les obres tinguin com a objecte garantir l'accessibilitat física i l'eliminació de barreres arquitectòniques a persones amb discapacitat, les necessàries per a l'adaptació de les instal·lacions a la normativa vigent o aquelles obres la finalitat de les quals siga la reducció del consum energètic.

b) Per a la qualificació de les actuacions de rehabilitació d'edificis i habitatges, serà determinant la concurrència d'interés social en les mateixes condicions que les establides per l'article 6.3 del Decret 41/2006, de 24 de març, del Consell. Tindran prioritat per a la qualificació d'actuacions protegides aquelles que es duguen a terme en emplaçaments on els habitatges es destinen preferentment a residència habitual i permanent, tot això segons el grau de compliment dels objectius convinguts i limitacions pressupostàries.

c) Les obres s'ajustaran al planejament urbanístic vigent, i estaran en condicions d'obtenir la llicència municipal d'edificació que ha de ser aportada, en tot cas, amb anterioritat a la seua qualificació definitiva.

d) Una vegada finalitzades les obres de rehabilitació, es comprovarà que aquestes 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, sense perjudici de la responsabilitat corresponent a la direcció facultativa de les obres.

e) Les obres de rehabilitació exclouran el buidatge total, així com la demolició de façanes, excepte en la reconstrucció de façana motiada per la regularització d'alineacions urbanístiques.

En les actuacions de rehabilitació integral d'edificis en àrees de rehabilitació integrada concertada, o en altres àrees de rehabilitació que específicament assenyalen aquesta possibilitat, així com en els supòsits de protecció patrimonial emparats per la Llei 4/1998, d'11 de juny, del patrimoni cultural valencià, prèvia resolució de la direcció general competent en habitatge en cada cas, es permetrà el buidatge total o la demolició de façanes i si és el cas atés el que estableix la Llei 16/2005, de 30 de desembre, en els seus articles 209, 211, 214 i 215.

Es considera buidatge total quan les obres suposen la reconstrucció de més del 50 per 100 de la superfície construïda resultant de l'edifici, exclosa la coberta.

f) Les obres no es podran iniciar fins a l'obtenció de la qualificació provisional excepte per motius d'urgència degudament justificats i comunicats i de conformitat amb les instruccions que s'estableixca la direcció general.

g) Les solucions emprades en la rehabilitació d'edificis, habitatges i equipaments obeiran a criteris d'economia i eficiència i s'atindran a les exigències d'adaptació a l'ambient dels edificis, i si és el cas la restitució del seu aspecte originari o coadjuvar a la seua millor con-

ció del edifici o de adequació de la vivienda. Este documento se conocerá como Informe de Coherencia, y deberá acreditar el cumplimiento de los requisitos básicos de la edificación conforme a lo regulado en la ley 3/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación

2. El informe de coherencia se realizará en las condiciones que el desarrollo reglamentario establezca. En tanto éste entre en vigor, el personal técnico adscrito al órgano administrativo dependiente de la Conselleria competente en materia de vivienda se pronunciará respecto a la viabilidad y coherencia de las actuaciones, mediante la emisión de un informe previo a la concesión de la calificación de la actuación, sin perjuicio de la responsabilidad de la dirección facultativa de las obras.

Artículo 32. Condiciones generales de las actuaciones de rehabilitación para obtener la calificación de protegida

1. Para poder calificar una actuación de rehabilitación como protegida a los efectos de acogerse a las medidas de fomento establecidas en este decreto, se cumplirán las siguientes condiciones:

a) La antigüedad del edificio será superior a veinticinco años para optar a las ayudas de rehabilitación parcial o de los elementos comunes y de quince en el caso de vivienda cuando se refiera a rehabilitación puntual o elementos privativos.

No será obligatorio cumplir este requisito en los supuestos en que las obras tengan por objeto garantizar la accesibilidad física y eliminación de barreras arquitectónicas a personas con discapacidad, las necesarias por adaptación de las instalaciones a la normativa vigente o aquellas obras cuya finalidad sea la reducción del consumo energético.

b) Para la calificación de las actuaciones de rehabilitación de edificios y viviendas, será determinante la concurrencia de interés social en las mismas condiciones que las establecidas por el artículo 6.3 del Decreto 41/ 2006, de 24 de marzo, del Consell. Tendrán prioridad para la calificación de actuaciones protegidas aquellas que se lleven a cabo en emplazamientos donde las viviendas se destinen preferentemente a residencia habitual y permanente, todo ello en función del grado de cumplimiento de los objetivos convenidos y limitaciones presupuestarias.

c) 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.

d) Una vez finalizadas las obras de rehabilitación, se comprobará que estas 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, sin perjuicio de la responsabilidad correspondiente a la dirección facultativa de las obras.

e) Las obras de rehabilitación excluirán el vaciado total, así como la demolición de fachadas, salvo en la reconstrucción de fachada motiada por la regularización de alineaciones urbanísticas.

En las actuaciones de rehabilitación integral de edificios en Áreas de Rehabilitación Integrada Concertada, o en otras Áreas de Rehabilitación que específicamente señalen tal posibilidad, así como en los supuestos de protección patrimonial amparados por la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, previa Resolución de la Dirección General competente en vivienda en cada caso, se permitirá el vaciado total o demolición de fachadas y en su caso atendiendo lo establecido en la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, en sus artículos 209, 211, 214 y 215.

Se considera vaciado total cuando las obras suponen la reconstrucción de más del 50 por 100 de la superficie construida resultante del edificio, excluida la cubierta.

f) Las obras no se podrán iniciar hasta la obtención de la calificación provisional salvo por motivos de urgencia debidamente justificados y comunicados y de conformidad con las instrucciones que se establezcan por la Dirección General.

g) Las soluciones empleadas en la rehabilitación de edificios, viviendas y equipamientos 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

servació, de conformitat amb l'article 215 de la Llei 16/2005, de 30 de desembre, urbanística valenciana.

h) El pressupost protegit mínim a l'efecte de poder acollir-se a les ajudes de rehabilitació es fixa, per a qualsevol tipus d'actuació ja siga en elements comuns o privatis, per un import mínim de 1.500 euros per habitatge o local, excepte excepcionalitat declarada de forma expressa per la direcció general competent en habitatge en intervencions en grups o conjunts d'edificis.

2. En les actuacions de rehabilitació d'edificis o habitatges, les parts o elements d'obra que siguen objecte de reforma o rehabilitació s'ajustaran com a mínim als requisits bàsics d'edificació i a les condicions establides per a l'habitatge existent per les normes d'habitabilitat i disseny. Les actuacions de rehabilitació tendiran a proporcionar les condicions mínimes establides per als habitatges de nova planta vigents en el moment de la qualificació provisional, i en el cas de rehabilitació integral proporcionaran als habitatges les condicions mínimes per als habitatges de nova planta vigents en el moment de la qualificació provisional de l'actuació, excepte en aquells casos degudament justificats d'impossibilitat manifesta.

3. Condicions específiques que han de complir els edificis:

No disposar de les condicions per a garantir el compliment dels requisits bàsics de l'edificació establits en l'article 6, i siga necessari realitzar obres i actuacions per a aconseguir les que han de referir-se a les assenyalades en l'article 29.1 d'aquest decret.

Almenys un 50 per 100 de la superfície útil, sobre rasant, resultant de les obres, serà destinada a habitatge, excepte en edificis situats en àrees de rehabilitació, per a actuacions en façanes i cobertes i exclusivament per a acollir-se a les ajudes establides a càrrec de la Generalitat.

4. Condicions específiques que han de complir els habitatges:

No disposar de les condicions per a garantir el compliment dels requisits bàsics de l'edificació establits en l'article 6, i siga necessari realitzar obres i actuacions per a aconseguir les que han de referir-se a les assenyalades en l'article 29.2 d'aquest decret.

Secció 3ª

Pressupost protegit per a la determinació del finançament qualificat

Article 33. Pressupost protegit

1. Es considera pressupost protegit 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, els tributs satisfets per raó de les actuacions, així com, si és el cas, el cost dels sondejos, assajos, fitacions i de les excavacions arqueològiques necessàries realitzades pel promotor.

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

2. Quan en un mateix edifici es realitzen diferents actuacions en les obres de rehabilitació de les previstes en aquest decret, ha d'adjuntar-se un pressupost amb el suficient detall per a permetre el corresponent desglossament conforme als conceptes determinats per als tipus d'obres en l'article 29 d'aquest decret, distribuint els costos de caràcter conjunt, com a llicències, honoraris de projecte, taxes, etc. a cada actuació en proporció a la seua quantia.

3. Les actuacions per a les quals se sol·licita qualificació han de coincidir amb les obres incloses en la llicència municipal d'edificació.

Article 34. Pressupost protegit en la rehabilitació d'edificis residencials i habitatges

1. El pressupost protegit és el que s'estableix a l'efecte de determinar la quantia, si és el cas màxima, que servirà de referent per al càlcul de

coadyuvar a su mejor conservación, de conformidad con el artículo 215 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana.

h) El presupuesto protegido mínimo a efectos de poder acogerse a las ayudas de rehabilitación se fija, para cualquier tipo de actuación ya sea en elementos comunes o privativos, por un importe mínimo de 1.500 euros por vivienda o local, salvo excepcionalidad declarada de forma expresa por la Dirección General competente en vivienda en intervenciones en grupos o conjuntos de edificios.

2. En las actuaciones de rehabilitación de edificios o viviendas, las partes o elementos de obra que sean objeto de reforma o rehabilitación se ajustarán como mínimo a los requisitos básicos de edificación y a las condiciones establecidas para la vivienda existente por las Normas de Habitabilidad y Diseño. Las actuaciones de rehabilitación tenderán a proporcionar las condiciones mínimas establecidas para las viviendas de nueva planta vigentes en el momento de la Calificación provisional, y en el caso de rehabilitación integral proporcionarán a las viviendas las condiciones mínimas para las viviendas de nueva planta vigentes en el momento de la Calificación provisional de la actuación, excepto en aquellos casos debidamente justificados de imposibilidad manifiesta.

3. Condiciones específicas que deben cumplir los edificios:

No disponer de las condiciones para garantizar el cumplimiento de los requisitos básicos de la edificación establecidos en el artículo 6, y sea necesario realizar obras y actuaciones para alcanzar las mismas que deberán venir referidas a las señaladas en el artículo 29.1 de este decreto.

Al menos un 50 por 100 de la superficie útil, sobre rasante, resultante de las obras, será destinada a vivienda, salvo en edificios situados en áreas de rehabilitación, para actuaciones en fachadas y cubiertas y exclusivamente para acogerse a las ayudas establecidas con cargo a la Generalitat.

4. Condiciones específicas que deben cumplir las viviendas:

No disponer de las condiciones para garantizar el cumplimiento de los requisitos básicos de la edificación establecidos en el artículo 6, y sea necesario realizar obras y actuaciones para alcanzar las mismas que deberán venir referidas a las señaladas en el artículo 29.2 de este decreto.

Sección 3ª

Presupuesto protegido para la determinación de la financiación cualificada

Artículo 33. Presupuesto protegido

1. Se considera presupuesto protegido de las actuaciones de rehabilitación, el coste real de aquellas, determinado por el precio total del contrato de ejecución de obra, los honorarios facultativos por proyecto y dirección de obra, los tributos satisfechos por razón de las actuaciones, así como, en su caso, el coste de los sondeos, ensayos, apeos y de las excavaciones arqueológicas necesarias realizadas por el promotor.

Quando las actuaciones de rehabilitación tengan por objeto la adecuación estructural en edificios con patologías estructurales, se podrá incluir en el presupuesto protegido, 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.

2. Cuando en un mismo edificio se vayan a realizar diferentes actuaciones en las obras de rehabilitación de las previstas en este decreto, deberá adjuntarse un presupuesto con el suficiente detalle para permitir su debido desglose conforme a los conceptos determinados para los tipos de obras en el artículo 29 de este decreto, distribuyendo los gastos de carácter conjunto, como licencias, honorarios de proyecto, tasas, etc a cada actuación en proporción a su cuantía.

3. Las actuaciones para las que se solicita calificación deberán coincidir con las obras incluidas en la Licencia municipal de edificación.

Artículo 34. Presupuesto protegido en la rehabilitación de edificios residenciales y viviendas

1. El presupuesto protegido es el que se establece a efectos de determinar la cuantía, en su caso máxima, que servirà de referente para el cálculo de

les ajudes corresponents als préstecs convinguts, ajudes estatals i de la Generalitat regulats en aquest decret.

La quantia màxima del pressupost protegit es defineix com el producte de la superfície útil de l'habitatge pel valor del 70 per 100 del preu bàsic nacional vigent en el moment de la qualificació de l'actuació com a rehabilitació protegida.

2. En la rehabilitació d'habitatges es computaran com a màxim 120 m² útils per habitatge, independentment que la seua superfície real siga major, bé per les característiques de l'habitatge, o com a conseqüència d'una actuació de rehabilitació integral. Es podrà incloure a més la superfície del garatge o traster, si aquests estan vinculats en projecte i registralment a l'habitatge, i es computaran un màxim de 25 m² en garatge i de 8 m² en traster, amb independència que la seua superfície real siga major.

3. En la rehabilitació d'edificis, el pressupost protegit és el corresponent a la superfície útil total de l'edifici que serà la suma de les superfícies útils dels habitatges i els locals comercials, quan aquests participen en les obres, computant com a màxim 120 m² útils per habitatge o local.

4. Per al còmput de la superfície útil dels habitatges, s'aplicaran els criteris de mesurament establert per als habitatges protegits i quan l'actuació supose la modificació de la superfície útil, el pressupost protegit es calcularà sobre la superfície útil computable resultant de les obres de rehabilitació, amb el límit establert.

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

6. La determinació del pressupost protegit en edificis d'habitatges unifamiliars que responguen a tipologies tradicionals, especialment, en cascos històrics i medi rural es determinarà d'acord amb els límits establert per a l'habitatge i per a l'edifici, segons les condicions següents:

a) als efectes d'acollir-se a les ajudes de la Generalitat conforme al tipus d'actuacions que es realitzen sense excedir en cap cas el producte de la superfície útil de l'edifici habitatge unifamiliar pel valor de l'1,10 del preu bàsic nacional vigent en el moment de la qualificació de l'actuació com a rehabilitació protegida.

b) En tot cas, i a l'efecte de la qualificació per a les ajudes corresponents del Ministeri d'Habitatge, el pressupost protegit màxim serà del 70 per cent del preu bàsic nacional, corresponent les ajudes en relació amb aquelles que siguin més significatives conforme a les actuacions que s'han de realitzar.

Article 35. Pressupost protegit en la rehabilitació d'equipament comunitari primari i edificis d'equipaments

1. És el que s'estableix a l'efecte de determinar una quantia màxima per a servir de referent al càlcul de les ajudes regulades en l'article 71 d'aquest decret a càrrec de la Generalitat.

2. En l'adequació de l'equipament comunitari primari el pressupost protegit d'actuacions d'adequació d'espais lliures i infraestructures quedarà definit pel cost real d'aquest, i amb el límit del 40 per 100 del preu bàsic nacional vigent en el moment de la qualificació de l'actuació com a protegida, per la superfície de l'actuació.

3. Rehabilitació d'edificis d'equipament de caràcter social, cultural o educatiu serà el cost real amb el límit del 70 per 100 del preu bàsic nacional vigent en el moment de la qualificació de l'actuació com a protegida per la superfície construïda de l'actuació:

Secció 4^a Promotors de la rehabilitació

Article 36. Promotors

1. Podran ser promotors de la rehabilitació d'edificis i habitatges les persones físiques o jurídiques, públiques o privades, que siguin usuàries o no usuàries dels habitatges.

culo de las ayudas correspondientes a los préstamos convenidos, ayudas estatales y de la Generalitat regulados en este decreto.

La cuantía máxima del presupuesto protegido se define como el producto de la superficie útil de la vivienda por el valor del 70 por 100 del Precio Básico Nacional vigente en el momento de la calificación de la actuación como rehabilitación protegida.

2. En la rehabilitación de viviendas se computarán como máximo 120 m² útiles por vivienda, independientemente de que su superficie real sea mayor, bien por las características de la vivienda, o como consecuencia de una actuación de rehabilitación integral. Se podrá incluir además la superficie del garaje o trastero, si estos están vinculados en proyecto y registralmente a la vivienda, computándose un máximo de 25 m² en garaje y de 8 m² en trastero, con independencia de que su superficie real sea mayor.

3. En la rehabilitación de edificios, el presupuesto protegido es el correspondiente a la superficie útil total del edificio que será la suma de las superficies útiles de las viviendas y los locales comerciales, cuando estos participen en las obras, computando como máximo 120 m² útiles por vivienda o local.

4. Para el cómputo de la superficie útil de las viviendas, se aplicarán los criterios de medición establecidos para las viviendas protegidas y cuando la actuación suponga la modificación de la superficie útil, el presupuesto protegido se calculará sobre la superficie útil computable resultante de las obras de rehabilitación, con el límite establecido.

5. Cuando de una rehabilitación estructural y/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 estructural y/o funcional.

6. La determinación del presupuesto protegido en edificios de viviendas unifamiliares que respondan a tipologías tradicionales, especialmente, en cascos históricos y medio rural se determinará de acuerdo con los límites establecido para la vivienda y para el edificio, según las siguientes condiciones:

a) A los efectos de acogerse a las ayudas de la Generalitat conforme al tipo de actuaciones que se realice sin exceder en ningún caso el producto de la superficie útil del edificio vivienda unifamiliar por el valor del 1,10 del Precio Básico Nacional vigente en el momento de la calificación de la actuación como rehabilitación protegida.

b) En cualquier caso, y a los efectos de la calificación para las ayudas correspondientes del Ministerio de Vivienda, el presupuesto protegit máximo será del 70 por ciento del Precio Básico Nacional, correspondiendo las ayudas en relación con aquellas que sean más significativas conforme a las actuaciones a realizar.

Artículo 35. Presupuesto protegido en la rehabilitación de equipamiento comunitario primario y edificios de equipamientos

1. Es el que se establece a efectos de determinar una cuantía máxima para servir de referente al cálculo de las ayudas reguladas en el artículo 71 de este decreto con cargo a la Generalitat.

2. En la Adecuación del equipamiento comunitario primario el presupuesto protegido de actuaciones de adecuación de espacios libres e infraestructuras quedará definido por el coste real del mismo, y con el límite del 40 por 100 Precio Básico Nacional vigente en el momento de la calificación de la actuación como protegida, por la superficie de la actuación.

3. Rehabilitación de edificios de equipamiento de carácter social, cultural o educativo será el coste real con el límite del 70 por 100 Precio Básico Nacional vigente en el momento de la calificación de la actuación como protegida por la superficie construida de la actuación:

Sección 4^a Promotores de la rehabilitación

Artículo 36. Promotores

1. Podrán ser promotores de la rehabilitación de edificios y viviendas las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, ya sean usuarias o no de las viviendas.

2. La rehabilitació podrà ser d'iniciativa pública o privada i es podrà realitzar amb o sense finalitat lucrativa, tant pels particulars com per l'administració, els seus agents i concessionaris.

3. Tindrà la condició de promotor usuari la persona física, que per qualsevol títol, decidix, programa o impulsa la rehabilitació d'un edifici o habitatge, per a destinar-lo a residència habitual i en les condicions d'aquest decret.

4. Tindrà la consideració de promotor de la rehabilitació l'adjudicatari públic o privat d'un programa per a la reedificació, intervenció o rehabilitació d'un immoble, conforme a l'article 218 de la Llei 16/2005, de 30 de desembre, urbanística valenciana, sempre que en l'alternativa presentada a través del Programa de rehabilitació, s'incloua un Pla d'intervenció rehabilitadora, en els termes que es regulen.

5. Gaudiran també d'aquesta condició de promotor, aquells que acometen obres, determinades per ordres d'execució, de conservació i d'intervenció, de reconstrucció d'elements catalogats i d'adaptació al medi ambient, siga quin siga el títol pel qual s'intervenga.

6. Tindrà així mateix la consideració de promotor la persona física o jurídica, pública o privada, que sense ostentar cap títol sobre l'immoble o immobles que ha de rehabilitar presente un pla d'intervenció rehabilitadora acompanyat, si és el cas, d'un programa d'ús, destinació i gestió de l'edifici per pròpia iniciativa o a instància de la mateixa administració.

7. En tot cas, tindrà la consideració de promotor el que s'establisca d'acord amb les determinacions del desplegament reglamentari de la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, d'habitatge de la Comunitat Valenciana.

Article 37. Actuacions dels promotors públics

1. Les actuacions que duguen a terme els promotors públics es desenvoluparan preferentment a través dels plans d'intervenció rehabilitadora, que podran comprendre tot l'àmbit d'una àrea de rehabilitació i fins i tot delimitar-la o referir-se a un conjunt d'edificis.

2. Les empreses creades per la Generalitat de capital íntegrament públic amb l'objecte de fomentar la rehabilitació quan a través d'un pla d'intervenció delimiten una àrea de rehabilitació, tindran reconeguda la cessió dels drets de tanteig i retracte sobre els edificis i els habitatges rehabilitats, mentre que les empreses de capital mixt i majoritàriament públiques se'ls podrà reconèixer la cessió dels drets de tanteig i retracte d'acord amb règim jurídic previst en els articles 50 a 53 de la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana.

En la mateixa situació, gaudiran de la condició d'ens gestor d'actuacions de rehabilitació o de remodelació, de conformitat amb la resolució a l'efecte de la direcció general competent en matèria d'habitatge.

3. Quan les empreses siguen creades per entitats locals, aquestes podran exercir els drets de tanteig i retracte, sempre que s'observe el procediment previst en l'apartat anterior i en el planejament s'haja delimitat una àrea conforme establix respecte d'això la Llei 16/2005, de 30 de desembre, urbanística valenciana.

4. Les modalitats d'intervenció pública estaran d'acord amb l'article 54 de la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, d'habitatge i si és el cas amb les prescripcions establides en aquesta respecte a la programació i gestió dels habitatges.

5. En el mateix sentit, la intervenció dels promotors públics en l'àmbit de les ajudes del present decret, podrà fer-se extensiva a les actuacions determinades en l'article 58 de la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de l'habitatge de la Comunitat Valenciana respecte a l'adequació d'entorns i equipaments i per afinitat amb les previstes en l'article 5 de la Llei 4/2004, de 30 de juny, d'ordenació del territori i protecció del paisatge, en la millora d'entorns urbans, sempre que es tracte de les actuacions assenyalades que es duguen a terme en una àrea de rehabilitació.

Article 38. Comunitats de propietaris

1. Exigència de constituir la comunitat de propietaris

La rehabilitació parcial o d'elements comuns dels edificis requerirà necessàriament la constitució de la comunitat de propietaris con-

2. La rehabilitación podrá ser de iniciativa pública o privada y se podrá realizar con o sin ánimo de lucro, tanto por los particulares como por la administración sus agentes y concesionarios.

3. Tendrá la condición de promotor usuario la persona física, que por cualquier título, decide, programa o impulsa la rehabilitación de un edificio o vivienda, para su destino a residencia habitual y en las condiciones de este decreto.

4. Tendrá la consideración de promotor de la rehabilitación el adjudicatario público o privado de un programa para la reedificación, intervención o rehabilitación de un inmueble, conforme al artículo 218 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana, siempre que en la alternativa presentada a través del Programa de rehabilitación, se incluya un Plan de intervención rehabilitadora, en los términos que se regulen.

5. Gozarán también de tal condición de promotor, aquellos que acometan obras, determinadas por órdenes de ejecución, de conservación y de intervención, de reconstrucción de elementos catalogados y de adaptación al medio ambiente, sea cual sea el título por el que se intervenga.

6. Tendrá así mismo la consideración de promotor la persona física o jurídica, pública o privada, que sin ostentar ningún título sobre el inmueble o inmuebles a rehabilitar presente un Plan de intervención rehabilitadora acompañado en su caso de un programa de uso, destino y gestión del edificio por propia iniciativa o a instancia de la propia Administración.

7. En cualquier caso, tendrán la consideración de promotor lo que se establezca de acuerdo con las determinaciones del desarrollo reglamentario de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de Vivienda de la Comunitat Valenciana.

Artículo 37. Actuaciones de los promotores públicos

1. Las actuaciones que lleven a cabo los promotores públicos se desarrollarán preferentemente a través de los planes de intervención rehabilitadora, que podrán abarcar todo el ámbito de una área de rehabilitación e incluso delimitar esta o venir referidas a un conjunto de edificios.

2. Las empresas creadas por la Generalitat de capital íntegramente público con el objeto de fomentar la rehabilitación cuando a través de un plan de intervención delimiten una área de rehabilitación, tendrán reconocida la cesión de los derechos de tanteo y retracto sobre los edificios y viviendas rehabilitados, en tanto que las empresas de capital mixto y mayoritariamente públicas se les podrá reconocer la cesión de los derechos de tanteo y retracto conforme al régimen jurídico previsto en los artículos 50 a 53 de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana.

En igual situación, gozarán de la condición de ente gestor de actuaciones de rehabilitación o de remodelación, de conformidad con la resolución a tal efecto de la Dirección General competente en materia de vivienda.

3. Cuando las empresas sean creadas por Entidades Locales, éstas podrán ejercer los derechos de tanteo y retracto, siempre y cuando se observe el procedimiento previsto en el apartado anterior y en el planeamiento se haya delimitado una área conforme se establece al respecto por la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana.

4. Las modalidades de intervención pública serán conformes con el artículo 54 de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de Vivienda, y, en su caso, con las prescripciones establecidas en la misma respecto a la programación y gestión de las viviendas.

5. En el mismo sentido, la intervención de los promotores públicos en el ámbito de las ayudas del presente Decreto, podrá hacerse extensiva a las actuaciones determinadas en el artículo 58 de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana respecto a la adecuación de entornos y equipamientos y por afinidad con las contempladas en el artículo 5 de la Ley 4/2004, de 30 de junio, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, en la mejora de entornos urbanos, siempre que se trate de las actuaciones señaladas se lleven a cabo en un área de rehabilitación.

Artículo 38. Comunidades de propietarios

1. Exigencia de constitución de la Comunidad de propietarios.

La rehabilitación parcial o de elementos comunes de los edificios requerirá necesariamente la constitución de la comunidad de propie-

forme al que estableix la llei sobre propietat horitzontal, excepte en aquells edificis de quatre o menys habitatges, inclosos en municipis d'àmbit rural de menys de 2.000 habitants o amb les mateixes característiques inclosos en cascós històrics delimitats pel planejament.

2. Presa d'acords

La presa d'acords s'ajustarà al que disposa la Llei de propietat horitzontal i les seues modificacions, i en qualsevol cas serà requisit per a acreditar la voluntat efectiva de realitzar les actuacions i el repartiment conforme a les quotes de participació establides en el mateix règim de propietat horitzontal o si és el cas les que per unanimitat s'adopten de conformitat amb la legislació vigent de la propietat horitzontal.

L'adopció dels acords ha de sotmetre's al règim establert en la legislació de propietat horitzontal i, si és el cas, l'administrador ha d'acreditar-los.

Article 39. Operador de la rehabilitació

Les determinacions establides en aquest article són sense perjudici del que regula en el desplegament reglamentari la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, d'habitatge de la Comunitat Valenciana.

1. Definició

És la persona pública o privada que sense ostentar cap títol sobre l'edifici o conjunt d'edificis, executa per si o per tercers la rehabilitació, gestionant les ajudes que corresponen i obté el benefici de la gestió conforme a un pla d'intervenció rehabilitadora.

2. Règim jurídic de l'operador

En el cas que es tracte d'un operador privat de rehabilitació, li serà aplicable el règim jurídic establert en els articles 12 i subsegüents de la Llei 38/2003, de 17 de novembre, General de Subvencions, i la conselleria competent en habitatge durà a terme la seua regulació específica a proposta de la direcció general.

3. Relacions de l'operador de rehabilitació

Les relacions entre l'operador privat de la rehabilitació i la propietat seran de caràcter privat, aquestes han de traslladar-se a l'administració perquè en prenga coneixement i s'atinguen, si és el cas, a la reglamentació oportuna.

Secció 5ª

Beneficiaris de les ajudes i requisits per a l'accés al finançament qualificat

Article 40. Beneficiaris de les ajudes

1 Seran beneficiaris, o perceptors de les ajudes els promotors de les actuacions protegides de rehabilitació, qualificades de conformitat amb el que estableix el present decret.

En tots els casos serà perceptor de les ajudes el promotor, amb l'única excepció d'aquells supòsits en què les actuacions de rehabilitació es realitzen a través d'un ens gestor designat a l'efecte, i en aquest cas, aquest podrà ser designat com el perceptor de les esmentades ajudes, mitjançant una resolució de la direcció general competent en habitatge.

2. Jòvens i majors de 65 anys

A l'efecte de les ajudes establides, es consideren jòvens les persones que, en el moment de la sol·licitud del finançament qualificat tinguen una edat compresa entre 18 i 35 anys, ambdues inclusivament, i serà necessari que la resta de membres de la unitat familiar tampoc hagen complert els 36 anys i s'assimilen al supòsit de jòvens els menors de 18 anys emancipats legalment, sempre que els seus ingressos s'acrediten independentment de la unitat familiar.

Es consideren als mateixos efectes com persones majors de 65 anys, quan almenys un dels membres titulars de la unitat familiar tinga complert els 65 anys.

Article 41. Requisits per a l'accés al finançament qualificat

1. Els promotors de les actuacions de rehabilitació d'edificis i d'habitatges, per a accedir al finançament qualificat, han de complir les condicions següents:

tarios conforme a lo establecido en la ley sobre propiedad horizontal, salvo en aquellos edificios de cuatro o menos viviendas, incluidos en municipios de ámbito rural de menos de 2.000 habitantes o con las mismas características incluidos en cascos históricos delimitados por el planeamiento.

2. Toma de acuerdos

La toma de acuerdos se ajustará a lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal y sus modificaciones, y en cualquier caso será requisito para acreditar la voluntad efectiva de realizar las actuaciones y el reparto conforme a las cuotas de participación establecidas en el propio régimen de propiedad horizontal o en su caso las que por unanimidad se adopten de conformidad con la legislación vigente de propiedad horizontal.

La adopción de los acuerdos deberá someterse al régimen establecido en la legislación de propiedad horizontal y deberán ser acreditados, en su caso por el administrador.

Artículo 39. Operador de la rehabilitación

Las determinaciones establecidas en este artículo lo son sin perjuicio de las que se regulen en el desarrollo reglamentario de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de Vivienda de la Comunitat Valenciana.

1. Definición.

Es la persona pública ó privada que sin ostentar título alguno sobre el edificio o conjunto de edificios, ejecuta por sí o por terceros la rehabilitación, gestionando las ayudas que correspondan y obtiene el beneficio de la gestión conforme a un Plan de intervención rehabilitadora.

2. Régimen jurídico del operador

En caso de que se trate de un operador privado de rehabilitación, le será aplicable el régimen jurídico establecido en los artículos 12 y subsiguientes de la ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, y su regulación específica será desarrollada por la Conselleria competente en vivienda a propuesta de la Dirección General.

3. Relaciones del operador de rehabilitación

Las relaciones entre el operador privado de la rehabilitación y la propiedad tendrán carácter privado, debiéndose dar traslado de las mismas a la administración para su conocimiento y ateniéndose en su caso a la reglamentación oportuna

Sección 5ª

Beneficiarios de las ayudas y requisitos para el acceso a la financiación cualificada.

Artículo 40. Beneficiarios de las ayudas

1 Serán beneficiarios, o perceptores de las ayudas los promotores de las actuaciones protegidas de rehabilitación, calificadas de conformidad con lo establecido en el presente Decreto.

En todos los casos será perceptor de las ayudas el promotor, con la única excepción de aquellos supuestos en que las actuaciones de rehabilitación se realicen a través de un ente gestor designado al efecto, en cuyo caso, este podrá ser designado como el perceptor de dichas ayudas, mediante resolución de la Dirección General competente en vivienda.

2. Jóvenes y mayores de 65 años.

A los efectos de las ayudas establecidas al efecto, se consideran jóvenes las personas que, en el momento de la solicitud de la financiación cualificada tengan una edad comprendida entre 18 y 35 años, ambos inclusive, siendo necesario que los restantes miembros de la unidad familiar tampoco hayan cumplido los 36 años y se asimilan al supuesto de jóvenes los menores de 18 años emancipados legalmente, siempre que sus ingresos se acrediten independientemente de la unidad familiar.

Se consideran a los mismos efectos como mayores de 65 años, cuando al menos uno de los miembros titulares de la unidad familiar tenga cumplidos los 65 años.

Artículo 41. Requisitos para el acceso a la financiación cualificada

1. Los promotores de las actuaciones de rehabilitación de edificios y de viviendas, para acceder a la financiación cualificada, deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Les actuacions per què se sol·liciten les ajudes financeres per a la rehabilitació han de ser qualificades per l'òrgan competent, i els habitatges objecte d'aquestes han de destinar-se a residència habitual i permanent dels seus destinataris, sense perjudici del que estableixen les disposicions particulars d'actuacions concretes.

b) La destinació dels habitatges a domicili habitual i permanent, que s'acreditarà mitjançant el certificat municipal d'empadronament, s'entendrà acomplida, en el cas de comunitats de propietaris que rehabiliten elements comuns i sol·liciten les ajudes objectives, quan almenys el 70 per cent dels habitatges de l'edifici constituïsquen la residència habitual i permanent dels seus usuaris.

c) S'exclourà de l'exigència de destinar els habitatges a domicili habitual i permanent per a les ajudes objectives en qualsevol, per l'adequació estructural a causa de l'ús de ciment aluminós segons l'article 29 a 1 2) i per l'adequació de façanes i cobertes en les condicions assenyalades en l'article 29.A 2 2 i a 2 3).

d) El termini en què els habitatges han de destinar-se a domicili habitual i permanent dels seus ocupants serà de 5 anys tant per a promotors usuaris com per a aquells habitatges destinats a lloguer.

e) No haver obtingut prèviament ajudes financeres per a la rehabilitació aïllada d'edificis o habitatges, bé per formalització del préstec convingut o que s'haja expedit resolució administrativa reconeixent la subvenció, pel mateix concepte i a l'empara d'altres plans d'habitatge estatals o de la Generalitat pel mateix objecte de rehabilitació, durant els deu anys anteriors a la sol·licitud actual.

No obstant això, si s'han rebut ajudes per la compra d'habitatge usat, no es qualificaran adequacions d'habitabilitat d'aquest –excepte les relatives a accessibilitat– fins que hagen transcorregut cinc anys des de la concessió d'ajudes a la compra i en tot cas si es podran sol·licitar en les condicions que corresponguen ajudes per rehabilitació d'elements comuns.

2. Els promotors de les actuacions de rehabilitació d'edificis d'equipaments, per a accedir al finançament qualificat, han de complir les condicions específiques que s'estableixen en la regulació d'aquestes.

Secció 6ª

Limitacions a l'ús i cessió i garanties en les actuacions de rehabilitació

Article 42. Limitacions a l'ús i cessió dels habitatges rehabilitats

1. La destinació dels habitatges rehabilitats per a ús propi o per a la seua cessió en règim d'arrendament, serà la de residència habitual i permanent del propietari, de l'inquilí o usuari per qualsevol títol.

En determinades situacions podran cedir-se temporalment a víctimes de la violència de gènere, del terrorisme, en situacions d'emergència social, o els afectats per actuacions de remodelació o rehabilitació efectuades per iniciativa pública i sempre que se'n derive la necessitat de reallojaments temporals.

2. Limitacions respecte a la transmissió i la cessió d'habitatges rehabilitats realitzats per promotors usuaris.

2.a) Els habitatges que s'han rehabilitat i pels quals s'han rebut ajudes econòmiques subjectives, no podran ser objecte de cessió inter vivos, totalment o parcialment, per cap títol, durant el termini de deu anys a partir de la data de la qualificació definitiva de l'expedient de rehabilitació, si no és que es reintegra la totalitat de l'import percebut incrementat en els interessos legals, excepte aquells supòsits recollits en la normativa relativa a l'adquisició d'habitatges amb protecció pública.

2.b) Serà exigible la limitació de cessió durant deu anys, en els casos següents:

2.b.1) En els habitatges inclosos en aquelles actuacions regulades per l'article 18 en les àrees de rehabilitació en edificis o grups d'habitatges habitats per col·lectius d'escassos recursos econòmics i intervenció subsidiària per l'administració o ens gestor i l'article 19 per a les àrees de rehabilitació en edificis o grups d'habitatges amb patologies estructurals o derivades de l'ús de ciment aluminós,

a) Las actuaciones por las que se solicitan las ayudas financieras para rehabilitación deberán ser calificadas por el órgano competente, y las viviendas objeto de las mismas deberán destinarse a residencia habitual y permanente de sus destinatarios, sin perjuicio de lo establecido en las disposiciones particulares de actuaciones concretas.

b) El destino de las viviendas a domicilio habitual y permanente, que se acreditará mediante el certificado municipal de empadronamiento, se entenderá cumplido, en el caso de comunidades de propietarios que rehabiliten elementos comunes y soliciten las ayudas objetivas, cuando al menos el 70 por ciento de las viviendas del edificio constituyan la residencia habitual y permanente de sus usuarios.

c) Se excluirá de la exigencia de destinar las viviendas a domicilio habitual y permanente para las ayudas objetivas en cualquier, por adecuación estructural debida al uso de cemento aluminoso según el artículo 29 a 1 2) y por adecuación de fachadas y cubiertas en las condiciones señaladas en el artículo 29.a 2 2 y a 2 3).

d) El plazo en el que las viviendas deben destinarse a domicilio habitual y permanente de sus ocupantes será de 5 años tanto para promotores usuarios como para aquellas viviendas destinadas a alquiler.

e) No haber obtenido previamente ayudas financieras para la rehabilitación aislada de edificios o viviendas, bien por formalización del préstamo convingut o que se haya expedito resolución administrativa reconociendo la subvención, por el mismo concepto y al amparo de otros planes de vivienda estatales o de la Generalitat por el mismo objeto de rehabilitación, durante los diez años anteriores a la solicitud actual.

No obstante, si se han recibido ayudas por compra de vivienda usada, no se calificarán adecuaciones de habitabilidad de la misma –salvo las relativas a accesibilidad– hasta que hayan transcurrido cinco años desde la concesión de ayudas a la compra y en todo caso si se podrán solicitar en las condiciones que correspondan ayudas por rehabilitación de elementos comunes.

2. Los promotores de las actuaciones de rehabilitación de edificios de equipamientos, para acceder a la financiación cualificada, deberán cumplir las condiciones específicas que se establecen en la regulación de las mismas

Sección 6ª

Limitaciones al uso y cesión y garantías en las actuaciones de rehabilitación

Artículo 42. Limitaciones al uso y cesión de las viviendas rehabilitadas

1. El destino de las viviendas rehabilitadas para uso propio o para su cesión en régimen de arrendamiento, será el de residencia habitual y permanente del propietario, del inquilino o usuario por cualquier título.

En determinadas situaciones podrán cederse temporalmente a víctimas de la violencia de género, del terrorismo, en situaciones de emergencia social, o los afectados por actuaciones de remodelación o rehabilitación efectuadas por iniciativa pública y siempre que de las mismas se derive la necesidad de realojos temporales.

2. Limitaciones respecto a la transmisión y cesión de viviendas rehabilitadas realizadas por promotores usuarios.

2.a) Las viviendas que se hayan rehabilitado por las que se hayan recibido ayudas económicas subjetivas, no podrán ser objeto de cesión inter vivos, total o parcialmente, por ningún título, durante el plazo de diez años a partir de la fecha de la calificación definitiva del expediente de rehabilitación, 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.

2.b) Será exigible la limitación de cesión durante diez años, en los siguientes casos:

2.b.1) en las viviendas incluidas en aquellas actuaciones reguladas por el artículo 18 en las Áreas de rehabilitación en edificios o grupos de viviendas habitados por colectivos de escasos recursos económicos e intervención subsidiaria por la administración o ente gestor y el artículo 19 para las Áreas de rehabilitación en edificios o grupos de viviendas con patologías estructurales o derivadas del uso de cemento aluminoso,

2.b.2) En la rehabilitació d'edificis i d'habitatges quan l'import de la resolució individualitzada de les ajudes supere els 12.000 €.

2.c) Les actuacions de rehabilitació en elements comuns d'un edifici promogudes per la comunitat de propietaris no comportaran limitació de cessió dels habitatges de l'immoble.

El títol hàbil per a fer constar la limitació serà la qualificació definitiva i que possibilitarà l'anotació registral, que s'entendrà en tot cas amb el propietari de l'immoble, i a l'efecte que una vegada el Registre de la Propietat els haja formalitzat, es resolguen efectivament les ajudes.

Article 43. Limitacions per a les actuacions de rehabilitació integral d'edifici d'habitatges per a venda o arrendament

Quan es rehabiliti integral un edifici per a destinar-lo a habitatges es podrà optar a alguna de les opcions següents:

a) El promotor pot sol·licitar la qualificació dels habitatges com de nova construcció acollint-se al règim de protecció pública, bé amb per a destinar-los a venda o arrendament, i en aquest cas s'assimilaran a les limitacions establides per als habitatges protegits de nova construcció i el seu règim de finançament, en cas de destinar-los a arrendament pot optar de forma complementària a les ajudes de caràcter objectiu d'aquest decret i conforme a les actuacions de l'article 29 d'aquest.

b) Alternativament, el promotor pot optar pel finançament qualificat establert per a la rehabilitació d'edificis i habitatges conforme a les actuacions d'aquest decret i respecte a les ajudes de caràcter objectiu.

Article 44. Limitacions per a les actuacions de rehabilitació d'edificis d'equipaments en àrees de rehabilitació

En els supòsits de rehabilitació d'equipaments, els immobles sobre els quals recaiga l'actuació protegida han de vincular-se a destinació social, cultural o educativa que motive la subvenció concedida, durant un període mínim de deu anys des de la qualificació definitiva, acreditant la inscripció registral d'aquesta limitació, i ha de reintegrar les ajudes econòmiques directes rebudes a l'administració concedent, si és el cas, més els interessos legals produïts des del moment de la percepció si es modifica aquesta destinació.

El títol hàbil per a fer constar la limitació serà la qualificació definitiva que possibilitarà l'anotació registral, que s'entendrà en tot cas amb el propietari de l'immoble, i a l'efecte que una vegada el Registre de la Propietat ho formalitze, es resoldran efectivament les ajudes.

Secció 7ª

Rehabilitació d'edificis i habitatges amb usuaris d'escassos recursos econòmics

Article 45. Grup objectiu i criteris generals

1. De conformitat amb els criteris establits en l'article 4 d'aquest decret per a la definició de promotors d'escassos recursos econòmics, es considera com un grup objecte d'especial atenció aquells usuaris dels habitatges, a títol individual o agrupats en comunitats de propietaris en què concórreguen especials circumstàncies de precarietat socioeconòmica que en dificulten l'organització, l'impuls corresponent i la gestió de les actuacions de rehabilitació per si mateixos.

En aquests supòsits l'administració pública adoptarà especials mesures per a atendre aquestes situacions o actuar subsidiàriament com a promotora, bé directament o a través d'un ens gestor al qual se li encomane aquesta funció, compatible en qualsevol cas amb el que ha establert l'article 18 d'aquest decret.

2. Podran accedir al finançament qualificat que es regula en aquest decret, els promotors per qualsevol títol que participen o intervinguen de les actuacions de rehabilitació dels elements comuns dels edificis i d'habitabilitat dels habitatges i el seu perfil socioeconòmic responga a l'establert en l'article 4.a) d'aquest decret.

2.b.2) en la rehabilitación de edificios y de viviendas cuando el importe de la Resolución individualizada de las ayudas supere los 12.000 euros.

2.c) Las actuaciones de rehabilitación en elementos comunes de un edificio promovidas por la Comunidad de Propietarios no conllevarán limitación de cesión de las viviendas del inmueble.

El título hábil para hacer constar la limitación será la calificación definitiva y que posibilitará la anotación registral, que se entenderá en todo caso con el propietario del inmueble, y a los efectos de que una vez cumplimentado por el Registro de la Propiedad, proceder a la resolución efectiva de las ayudas.

Artículo 43. Limitaciones para las actuaciones de rehabilitación integral de edificio de viviendas para venta o arrendamiento

Quando se proceda a la rehabilitación integral de un edificio para destinarlo a viviendas se podrá optar a alguna de las siguientes opciones:

a) El promotor podrá solicitar la calificación de las viviendas como de nueva construcción acogiendo al régimen de protección pública, bien con destino a venta o arrendamiento, en cuyo caso se asimilarán a las limitaciones establecidas para las viviendas protegidas de nueva construcción y su régimen de financiación, pudiendo en caso de destinarlas a arrendamiento, optar de forma complementaria a las ayudas de carácter objetivo de este decreto y conforme a las actuaciones del artículo 29 del mismo.

b) Alternativamente, el promotor podrá optar por la financiación cualificada establecida para la rehabilitación de edificios y viviendas conforme a las actuaciones de este decreto y respecto a las ayudas de carácter objetivo.

Artículo 44. Limitaciones para las actuaciones de rehabilitación de edificios de equipamientos en Áreas de Rehabilitación

En los supuestos de rehabilitación de equipamientos, los inmuebles sobre los que recaiga la actuación protegida deberán vincularse al destino social, cultural o educativo que motiva la subvención concedida, durante un periodo mínimo de diez años desde la calificación definitiva, acreditando la inscripción registral de tal limitación, debiéndose proceder al reintegro de las ayudas económicas directas recibidas a la administración concedente, en su caso, más los intereses legales producidos desde el momento de la percepción si se modifica tal destino.

El título hábil para hacer constar la limitación será la calificación definitiva y que posibilitará la anotación registral, que se entenderá en todo caso con el propietario del inmueble, y a los efectos de que una vez cumplimentado por el Registro de la Propiedad, proceder a la resolución efectiva de las ayudas.

Sección 7ª

Rehabilitación de edificios y viviendas con usuarios de escasos recursos económicos

Artículo 45. Grupo Objetivo y Criterios generales

1. De conformidad con los criterios establecidos en el artículo 4 de este decreto para la definición de promotores de escasos recursos económicos, se considera como un grupo objeto de especial atención aquellos usuarios de las viviendas, a título individual o agrupados en Comunidades de Propietarios en los que concurren especiales circunstancias de precariedad socio-económica que dificulten la organización de los mismos y el debido impulso y gestión de las actuaciones rehabilitadoras por sí mismos.

En estos supuestos la administración pública adoptará especiales medidas para atender estas situaciones o actuar subsidiariamente como promotora de las mismas, bien directamente o a través de un ente gestor al que se le encomiende esta función, compatible en cualquier caso con lo establecido por el artículo 18 de este decreto.

2. Podrán acceder a la financiación cualificada que se regula en este decreto, los promotores por cualquier título que participen o intervengan de las actuaciones de rehabilitación de los elementos comunes de los edificios y de habitabilidad de las viviendas y su perfil socioeconómico responda al establecido en el artículo 4.a) de este decreto.

3. Quan es donen les circumstàncies establides en promotors agrupats o comunitats de propietaris de conformitat amb l'article 4.b) d'aquest decret, en edificis de titularitat privada o en edificis d'habitatges de promoció pública de qualsevol tipus o que pertanguen o hagen pertangut al parc d'habitatges de la Generalitat, es podrà determinar la intervenció de l'administració de forma subsidiària, directament o a través d'un ens gestor designat per aquesta, mitjançant una resolució del director general competent en habitatge i amb l'acord previ amb l'ajuntament del municipi on radique l'actuació.

4. Les actuacions de rehabilitació objecte de protecció sota aquests criteris respondran preferentment a l'execució d'obres relacionades amb l'adequació per patologies estructurals i especialment les de ciment aluminós, o per una greu inadequació funcional de l'edifici incloent, si és el cas, o ateses exclusivament les condicions d'habitabilitat dels habitatges a àrees o entorns degradats.

Article 46. Condicions per a accedir a les ajudes en les actuacions promogudes directament per usuaris amb escassos recursos econòmics

1. Són condicions per a accedir al finançament complementari regulat per a les situacions identificades com d'escassos recursos en el present decret, a més de les establides de forma general, les següents:

a) Que els usuaris promotors de la rehabilitació tinguen constituït el seu domicili habitual i permanent en l'edifici o habitatge objecte de la rehabilitació durant almenys els dos últims anys.

b) Que no disposen de cap altra propietat susceptible de ser utilitzada com a habitatge.

c) Que es donen alguna de les situacions respecte als ingressos i recursos econòmics previstos en l'article 4 d'aquest decret.

2. El reconeixement de les ajudes es realitzarà, complides les condicions i concedida la qualificació de les actuacions:

a) De forma individualitzada en el cas de promotors individuals.

b) Quan es tracte de comunitats o hi haja un ens gestor en qualitat de promotor, de conformitat amb la resolució a l'efecte de la direcció general competent en habitatge, conforme a l'article 18 d'aquest decret, i resolguera únicament a favor d'aquest, i es fraccionara si és el cas el pagament conforme al pla d'intervenció de rehabilitació.

Article 47. Acreditació per a les actuacions en edificis o grups d'habitatges habitats per col·lectius d'escassos recursos econòmics amb la intervenció subsidiària de l'administració o ens gestor

1. Pot optar al finançament qualificat el promotor de la iniciativa pública que ho faça de forma subsidiària, a edificis d'habitatges de promoció pública de qualsevol tipus o que pertanguen o hagen pertangut al parc d'habitatges de la Generalitat. En aquest últim cas les actuacions poden dur-se a terme per la conselleria competent en habitatge, bé directament o a través de qualsevol ens gestor que així haja designat la conselleria competent en habitatge, per mitjà del procediment que apareix en els apartats següents.

2. Determinació de l'actuació subsidiària

L'actuació subsidiària de la conselleria competent en habitatge podrà realitzar-se amb l'acord previ amb l'ajuntament del municipi on radique l'actuació.

Mitjançant una resolució de la direcció general competent en habitatge, es concretaran les característiques i la gestió de la intervenció, que pot realitzar-se directament per l'ajuntament o a través d'un ens gestor designat per aquesta, determinant el règim de les aportacions financeres, els compromisos de les administracions interessades, els costos de les actuacions de rehabilitació inclòs, si és el cas, dins del pressupost protegit el cost dels reallotjaments dels ocupants de l'edifici i s'acorde expressament amb l'ajuntament afectat i les fórmules específiques de seguiment per a la liquidació efectiva de les ajudes econòmiques així com tots els extrems que siga necessari establir per a l'efectiu l'èxit dels objectius.

3. Cuando se den las circunstancias establecidas en promotores agrupados o comunidades de propietarios de conformidad con el artículo 4.b) de este decreto, en edificios de titularidad privada o en edificios de viviendas de promoción pública de cualquier tipo o que pertenezcan o hubieran pertenecido al parque de viviendas de la Generalitat, se podrá determinar la intervención de la administración de forma subsidiaria, directamente o a través de un ente gestor designado por ésta, mediante resolución del director general competente en vivienda y previo Acuerdo con el Ayuntamiento del municipio donde radique la actuación.

4. Las actuaciones de rehabilitación objeto de protección bajo estos criterios responderán preferentemente a la ejecución de obras relacionadas con la adecuación por patologías estructurales y especialmente las de cemento aluminoso, o por una grave inadecuación funcional del edificio incluyendo en su caso o atendiendo exclusivamente las condiciones de habitabilidad de las viviendas en áreas o entornos degradados.

Artículo 46. Condiciones para acceder a las ayudas en las actuaciones promovidas directamente por usuarios con escasos recursos económicos

1. Son condiciones para acceder a la financiación complementaria regulada para las situaciones identificadas como de escasos recursos en el presente Decreto, además de las establecidas de forma general, las siguientes:

a) Que los usuarios promotores de la rehabilitación tengan constituido su domicilio habitual y permanente en el edificio o vivienda objeto de la rehabilitación durante al menos los dos últimos años.

b) Que no dispongan de ninguna otra propiedad susceptible de ser utilizada como vivienda.

c) Que se den alguna de las situaciones respecto a los ingresos y recursos económicos contemplada en el artículo 4 de este decreto.

2. El reconocimiento de las ayudas se realizará, cumplidas las condiciones y concedida la calificación de las actuaciones:

a) De forma individualizada en el caso de promotores individuales.

b) Cuando se trate de comunidades o medie un ente gestor en calidad de promotor, de conformidad con la resolución a tal efecto de la Dirección General competente en vivienda, conforme al artículo 18 de este decreto, y se procederá a la resolución única a favor del mismo, fraccionándose en su caso el pago conforme al plan de intervención de rehabilitadora.

Artículo 47. Acreditación para las actuaciones en edificios o grupos de viviendas habitados por colectivos de escasos recursos económicos con la intervención subsidiaria por la administración o ente gestor

1. Podrá optar a la financiación cualificada el promotor de la iniciativa pública que lo haga de forma subsidiaria, en edificios de viviendas de promoción pública de cualquier tipo o que pertenezcan o hubieran pertenecido al parque de viviendas de la Generalitat. En este último caso las actuaciones podrán llevarse a cabo por la Conselleria competente en vivienda, bien directamente o a través de cualquier ente gestor que así se haya designado por la Conselleria competente en vivienda, mediante el procedimiento reflejado en los apartados siguientes.

2. Determinación de la actuación subsidiaria.

La actuación subsidiaria de la Conselleria competente en vivienda podrá realizarse previo Acuerdo con el Ayuntamiento del municipio donde radique la actuación.

Mediante resolución de la Dirección General competente en vivienda, se concretará las características y gestión de la intervención, que podrá realizarse directamente por el Ayuntamiento o a través de un ente gestor designado por ésta, determinando el régimen de las aportaciones financieras, los compromisos de las Administraciones interesadas, los costos de las actuaciones de rehabilitación incluido si fuera el caso dentro del presupuesto protegido el coste de los realojos de los ocupantes del edificio y se acuerde expresamente con el Ayuntamiento afectado y las fórmulas específicas de seguimiento para la liquidación efectiva de las ayudas económicas así como cuantos extremos sea necesario establecer para el efectivo logro de los objetivos.

3. Documentació per al tràmit de la declaració de l'actuació subsidiària

L'Ajuntament interessat remetrà prèviament a la direcció general competent en habitatge, una memòria programa on es recullen almenys, les corresponents delimitacions geogràfiques, els elements sociològics, tècnics i econòmics essencials de les actuacions rehabilitadores previstes i la seua programació, en especial l'estimació dels costos, i es justifique la viabilitat financera de l'operació.

Atés el nombre d'habitatges afectats o les especials circumstàncies de precarietat social que dificulten l'acreditació dels ingressos de manera individualitzada i altres requisits dels usuaris, l'ajuntament que done suport o promoga la iniciativa de realització de les actuacions per mitjà d'un informe socioeconòmic dels serveis socials municipals ha d'acreditar en el seu conjunt la situació de les unitats familiars usuàries dels habitatges que constitueixen l'actuació. Aquest informe justificarà la necessitat social d'aquest i serà substitutiu de l'acreditació individualitzada dels ingressos familiars dels usuaris o propietaris dels habitatges, de conformitat amb el que estableix l'article 4.b) d'aquest decret.

Article 48. Àrees de rehabilitació integral concertades amb el Ministeri d'Habitatge i actuacions en edificis o grups d'habitatges habitats per col·lectius d'escassos recursos econòmics amb la intervenció subsidiària de l'administració o ens gestor

Quan les actuacions de rehabilitació es realitzen de conformitat amb l'article 4 i el que ha regulat aquesta secció, en edificis o conjunts residencials habitats per col·lectius d'escassos recursos econòmics i es declare àrea de rehabilitació de conformitat amb l'article 18 d'aquest decret es podrà si és el cas, proposar la declaració com a àrea de rehabilitació integral a l'efecte del que preveu l'article 50 i següents de RD 801/2005, d'1 de juliol, per mitjà d'un acord individualitzat per a cada àrea i dins del nombre d'objectius i del volum de recursos estatals convinguts, en l'àmbit de la Comissió Bilateral de Seguiment a què es referix l'article 78.c), del Reial Decret 801/2005, d'1 de juliol, i es concreten, així mateix, les aportacions financeres, els compromisos de les administracions interessades i les fórmules específiques de seguiment per a la liquidació efectiva de la subvenció.

La subscripció d'aquest acord comportarà la possibilitat que s'eximisca al promotor de les actuacions incloses en l'àrea, conforme a l'article 58 del Reial Decret 801/2005, d'1 de juliol, de complir les limitacions establides en el present capítol relatives a metres quadrats computables a l'efecte del càlcul del pressupost protegit, ingressos familiars dels usuaris dels habitatges i antiguitat mínima dels edificis i habitatges.

CAPÍTOL IV

Ajudes econòmiques per a la rehabilitació

Secció 1ª

Modalitats de les ajudes econòmiques

Article 49. Ajudes financeres a la rehabilitació

1. Les ajudes financeres establides, susceptibles de ser reconegudes per la direcció general competent en matèria d'habitatge, de conformitat amb els criteris i requisits del present decret, estaran referides a les modalitats següents:

a) Préstecs convinguts o concertats: són aquells concedits per les entitats de crèdit públiques i privades, en l'àmbit dels convenis de col·laboració suscrits entre el Ministeri d'Habitatge i les referides entitats o els que s'establisquen, si és el cas, per la Generalitat.

b) Ajudes econòmiques directes del Ministeri d'Habitatge, a càrrec dels pressupostos generals de l'Estat que poden ser:

1r. Subsidiacions dels préstecs convinguts.

2n. Subvencions

c) Ajudes econòmiques directes, a càrrec dels pressupostos de la Generalitat:

3. Documentación para el trámite de la declaración de la actuación subsidiaria.

El Ayuntamiento interesado remitirá previamente a la Dirección General competente en vivienda, una Memoria-Programa donde se recojan al menos, las correspondientes delimitaciones geográficas, los elementos sociológicos, técnicos y económicos esenciales de las actuaciones rehabilitadoras previstas y su programación, en especial la estimación de los costes, y se justifique la viabilidad financiera de la operación.

Dado el número de viviendas afectadas o las especiales circunstancias de precariedad social que dificultan la acreditación de los ingresos de manera individualizada y otros requisitos de los usuarios, el Ayuntamiento que apoye o promueva la iniciativa de realización de las actuaciones deberá mediante un Informe socioeconómico de los Servicios Sociales municipales acreditar en su conjunto la situación de las unidades familiares usuarias de las viviendas que constituyen la actuación. Dicho informe justificará la necesidad social de la misma y será sustitutivo de la acreditación individualizada de los ingresos familiares de los usuarios o propietarios de las viviendas, de conformidad con lo establecido en el artículo 4.b) de este decreto.

Artículo 48. Áreas de rehabilitación Integral concertadas con el Ministerio de Vivienda y actuaciones en edificios o grupos de viviendas habitados por colectivos de escasos recursos económicos con la intervención subsidiaria por la administración o ente gestor

Cuando las actuaciones de rehabilitación se realicen de conformidad con el artículo 4 y lo regulado en esta sección, en edificios o conjuntos residenciales habitados por colectivos de escasos recursos económicos y se proceda a la declaración de área de rehabilitación de conformidad con el artículo 18 de este decreto se podrá en su caso, proponer la declaración como Área de Rehabilitación Integral a los efectos de lo previsto en el artículo 50 y siguientes de Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, mediante un acuerdo individualizado para cada área y dentro del número de objetivos y del volumen de recursos estatales convenidos, en el ámbito de la Comisión Bilateral de Seguimiento a la que se refiere el artículo 78.c), del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, concretándose, asimismo, las aportaciones financieras, los compromisos de las Administraciones interesadas y las fórmulas específicas de seguimiento para la liquidación efectiva de la subvención.

La suscripción de dicho acuerdo comportará la posibilidad de que se exima al promotor de las actuaciones incluidas en el área, conforme al artículo 58 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, de cumplir las limitaciones establecidas en el presente capítulo relativas a metros cuadrados computables a efectos de cálculo del presupuesto protegido, ingresos familiares de los usuarios de las viviendas y antigüedad mínima de los edificios y viviendas.

CAPÍTULO IV

Ayudas económicas para la rehabilitación

Sección 1ª

Modalidades de las ayudas económicas

Artículo 49. Ayudas financieras a la rehabilitación

1. Las ayudas financieras establecidas, susceptibles de ser reconocidas por la Dirección General competente en materia de vivienda, de conformidad con los criterios y requisitos del presente Decreto, vendrán referidas a las modalidades siguientes:

a) Préstamos convenidos o concertados: son aquellos concedidos por las entidades de crédito públicas y privadas, en el ámbito de los convenios de colaboración suscritos entre el Ministerio de Vivienda y las referidas entidades o los que se establezcan en su caso por la Generalitat.

b) Ayudas económicas directas del Ministerio de Vivienda, con cargo a los Presupuestos Generales del Estado que pueden ser:

1º Subsidiaciones de los préstamos convenidos.

2º Subvenciones

c) Ayudas económicas directas, con cargo a los Presupuestos de la Generalitat:

1r. Subvencions subjectives o personals
 2n. Subvencions objectives o als edificis en determinades situacions de rehabilitació regulades per aquest decret.

2. El Ministeri d'Habitatge satisfarà, a càrrec dels seus pressupostos, les ajudes econòmiques estatals directes reconegudes per la Generalitat en què es verifiqui el compliment dels requisits que en cada cas habiliten per a accedir a les dites ajudes, dins de les condicions i límits quantitativs establits en el Reial Decret 801/2005, d'1 de juliol, per a afavorir l'accés dels ciutadans a l'habitatge, i el conveni de col·laboració subscrit entre ambdues administracions.

3. La tramitació i la resolució de les ajudes referides en aquest decret les realitzarà la direcció general competent en matèria d'habitatge, dins de les condicions i els límits que estableix el Ministeri d'Habitatge per a aquelles ajudes a càrrec dels pressupostos generals de l'Estat com també les condicions i límits establits per la Generalitat, per a aquelles ajudes que siguen a càrrec del seu pressupost, gestionant així mateix el pagament de les subvencions esmentades.

4. La suma de les ajudes estatals directes en concepte de subvencions i les que s'estableix aquest decret a càrrec de la Generalitat, juntament amb l'import del préstec convingut pel qual es puga optar, no excedirà el pressupost protegit de les actuacions, i s'ajustarà en qualsevol cas l'import del préstec a aquest compliment excepte la sol·licitud expressa per la part interessada en un altre sentit.

Secció 2ª

Característiques i ajudes financeres a càrrec del Ministeri d'Habitatge

Subsecció 2.1

Mesures per a impulsar la rehabilitació aïllada d'edificis i habitatges per a ús propi

Article 50. Ajudes financeres per a la rehabilitació aïllada d'edificis i habitatges

1. Les ajudes financeres per a la rehabilitació aïllada d'edificis i habitatges consistiran en préstecs convinguts, amb subsidiació o sense subsidiació, i en subvencions a càrrec dels pressupostos del Ministeri d'Habitatge, destinades als promotors, i la Generalitat les tramitarà conforme als criteris determinats en aquest decret.

2. No serà objecte d'ajudes financeres la rehabilitació de locals, sense perjudici de la possibilitat d'obtenció del préstec convingut, quan es tracte de la rehabilitació d'elements comuns d'edificis i els locals participen en els costos d'execució i del que estableix l'article 68.1 del Reial Decret 801/2005, d'1 de juliol.

Article 51. Característiques dels préstecs convinguts a la rehabilitació d'edificis

1. Els préstecs convinguts per a actuacions de rehabilitació d'edificis, a més de les característiques establides en l'article 9 del Reial Decret 801/2005, d'1 de juliol, tindran les següents característiques:

a) El préstec convingut no superarà l'import del pressupost protegit.

b) El termini màxim d'amortització serà de quinze anys, precedit d'un període de carència la duració del qual serà de dos anys, ampliable a tres anys com a màxim quan existisquen circumstàncies de caràcter social prèvia la seua sol·licitud i segons el parer de la direcció general competent en habitatge

c) Podran obtenir préstec convingut per a finançar l'actuació protegida de rehabilitació d'un edifici, tots els titulars o ocupants dels habitatges, al marge dels seus ingressos familiars.

Article 52. Subsidiació de préstecs convinguts per a la rehabilitació d'edificis

1. La subsidiació dels préstecs convinguts per a la rehabilitació d'edificis es realitzarà de la manera següent:

a) Quan el titular del préstec siga l'arrendatari de l'habitatge o usuari d'aquest per qualsevol títol, propietari d'un o diversos habi-

1º Subvenciones subjetivas o personales

2º Subvenciones objetivas o a los edificios en determinadas situaciones de rehabilitación reguladas por este decreto.

2. El Ministerio de Vivienda satisfará, con cargo a sus presupuestos, las ayudas económicas estatales directas reconocidas por la Generalitat en las que se verifique el cumplimiento de los requisitos que en cada caso habilitan para acceder a dichas ayudas, dentro de las condiciones y límites cuantitativos establecidos en Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda, y el convenio de colaboración suscritos entre ambas Administraciones.

3. La tramitación y resolución las ayudas referidas en este decreto se realizará por la Dirección General competente en materia de vivienda, dentro de las condiciones y límites establecidos por el Ministerio de Vivienda para aquellas ayudas con cargo a los Presupuestos Generales del Estado así como las condiciones y límites establecidos por la Generalitat, para aquellas ayudas que sean con cargo a su presupuesto, gestionando así mismo el abono de las subvenciones citadas.

4. La suma de las ayudas estatales directas en concepto de subvenciones y las que se establecen por este decreto con cargo a la Generalitat, junto con el importe del préstamo convenido por el que se pueda optar, no excederá el presupuesto protegido de las actuaciones, ajustándose en cualquier caso el importe del préstamo a dicho cumplimiento salvo solicitud expresa por la parte interesada en otro sentido.

Sección 2ª

Características y ayudas financieras con cargo al ministerio de vivienda

Subsección 2.1

Medidas para impulsar la rehabilitación aislada de edificios y viviendas para uso propio.

Artículo 50. Ayudas financieras para la rehabilitación aislada de edificios y viviendas.

1. Las ayudas financieras para la rehabilitación aislada de edificios y viviendas consistirán en préstamos convenidos, con o sin subsidiación, y en subvenciones con cargo a los presupuestos del Ministerio de Vivienda, destinadas a los promotores, y se tramitarán por la Generalitat conforme a los criterios determinados en este decreto.

2. No será objeto de ayudas financieras la rehabilitación de locales, sin perjuicio de la posibilidad de obtención de préstamo convenido, cuando se trate de la rehabilitación de elementos comunes de edificios y los locales participen en los costes de ejecución y de lo establecido en el artículo 68.1 del real Decreto 801/2005, de 1 de julio.

Artículo 51. Características de los préstamos convenidos a la rehabilitación de edificios

1. Los préstamos convenidos para actuaciones de rehabilitación de edificios, además de las características establecidas en el artículo 9 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, tendrán las siguientes características:

a) El préstamo convenido no superará el importe del presupuesto protegido.

b) El plazo máximo de amortización será de quince años, precedido de un período de carencia cuya duración será de dos años, ampliable a tres años como máximo cuando medien circunstancias de carácter social previa su solicitud y a juicio de la Dirección General competente en vivienda

c) Podrán obtener préstamo convenido para financiar la actuación protegida de rehabilitación de un edificio, todos los titulares u ocupantes de las viviendas, al margen de sus ingresos familiares.

Artículo 52. Subsidiación de préstamos convenidos para la rehabilitación de edificios

1. La subsidiación de los préstamos convenidos para la rehabilitación de edificios se realizará del modo siguiente:

a) Cuando el titular del préstamo sea el arrendatario de la vivienda o usuario de la misma por cualquier título, o propietario de una o

tatges a l'edifici objecte de rehabilitació, i els seus ingressos familiars no excedisquen de 6,5 vegades l'Indicador públic de renda d'efectes múltiples, la subsidiació serà de 127 euros anuals per cada 10.000 euros de préstec convingut.

b) Quan el titular del préstec, siga persona física o jurídica, tinga un o diversos habitatges arrendats amb contracte d'arrendament vigent subjecte a pròrroga forçosa celebrat amb anterioritat a l'entrada en vigor de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, no s'exigirà el requisit relatiu a límit d'ingressos familiars i la subsidiació per a l'arrendador d'aquests habitatges serà de 159 euros anuals per cada 10.000 euros de préstec convingut.

2. La subsidiació establida en l'apartat anterior d'aquest article s'aplicarà a tota la vida del préstec i també, si és el cas, al període de carencia.

Article 53. Subvencions a la rehabilitació d'habitatges per a ús propi

1. Per a optar els promotors de la rehabilitació d'habitatges a les subvencions del Ministeri d'Habitatge, els ingressos familiars dels titulars dels habitatges, no podran excedir de 3,5 vegades l'Indicador públic de renda d'efectes múltiples.

2. La quantia màxima per actuació subvencionada en habitatge serà del 25 per cent del pressupost protegit de l'obra de rehabilitació, amb els següents límits màxims:

a) 2.280 euros, amb caràcter general.

b) 3.100 euros, quan els titulars dels habitatges tinguen més de 65 anys o es tracte d'una persona amb discapacitat i les obres es destinen a l'eliminació de barreres de qualsevol tipus o a l'adequació de l'habitatge a les seues necessitats específiques.

c) Una quantia addicional del 7 per cent de la part de pressupost protegit corresponent a obres que tinguen com a objecte l'adequació a l'eficiència energètica, en les condicions a què es determinen per ordre ministerial per a la seua obtenció, amb un límit de 200 euros.

Article 54. Subvencions a la rehabilitació d'edificis per a ús propi

1. La subvenció a la rehabilitació d'edificis ha de ser sol·licitada per la comunitat de propietaris, la direcció general competent en habitatge és qui la farà efectiva a favor de la comunitat de propietaris constituïda conforme a l'article 38 d'aquest decret, amb els imports següents:

a) Una subvenció lineal, amb una quantia màxima del 10 per cent del pressupost protegit, amb el límit de 1.040 euros per habitatge, incloent els locals que participen en els costos d'execució de la rehabilitació.

b) Pot obtindre's una quantia addicional del 7 per cent de la part del pressupost protegit corresponent a obres que tinguen com a objecte l'adequació a l'eficiència energètica, en les condicions que es determinen per ordre ministerial, amb un límit de 200 euros per habitatge o local que participe en els costos de la rehabilitació.

2. Adicionalment, podran obtindre una subvenció complementària a títol personal, aquells titulars dels habitatges de l'edifici, promotors de la rehabilitació, els ingressos familiars dels quals no excedisquen de 3,5 vegades l'Indicador públic de renda d'efectes múltiples. La quantia màxima de la subvenció serà del 15 per cent del pressupost protegit, amb un límit de 1.500 euros amb caràcter general, o de 2.500 euros, quan aquests titulars tinguen més de 65 anys o es tracte de persones amb discapacitat i les obres es destinen a l'eliminació de barreres de qualsevol tipus i a la promoció de l'accessibilitat.

Article 55. Finançament específic de la rehabilitació d'edificis unifamiliars

Quan es tracte d'un edifici d'un sol habitatge que necessite obres de rehabilitació, les ajudes financeres a càrrec dels pressupostos del Ministeri d'Habitatge seran les que corresponguen a l'actuació predominant, sempre que guarden coherència conforme als criteris establits i les actuacions reconegudes en la qualificació provisionals respecte a les obres que s'han de realitzar, sense perjudici de les ajudes que puguen correspondre a càrrec de la Generalitat.

varias viviendas en el edificio objeto de rehabilitación, y sus ingresos familiares no excedan de 6,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, la subsidiación será de 127 euros anuales por cada 10.000 euros de préstamo convenido.

b) Cuando el titular del préstamo, sea persona física o jurídica, tuviera una o varias viviendas arrendadas con contrato de arrendamiento vigente sujeto a prórroga forzosa celebrado con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, no se exigirá el requisito relativo a límite de ingresos familiares y la subsidiación para el arrendador de dichas viviendas será de 159 euros anuales por cada 10.000 euros de préstamo convenido.

2. La subsidiación establecida en el apartado anterior de este artículo se aplicará a toda la vida del préstamo así como, en su caso, al período de carencia.

Artículo 53. Subvenciones a la rehabilitación de viviendas para uso propio

1. Para optar los promotores de la rehabilitación de viviendas a las subvenciones del Ministerio de Vivienda, los ingresos familiares de los titulares de las viviendas, no podrán exceder, de 3,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.

2. La cuantía máxima por actuación subvencionada en vivienda será del 25 por ciento del presupuesto protegido de la obra de rehabilitación, con los siguientes límites máximos:

a) 2.280 euros, con carácter general.

b) 3.100 euros, cuando los titulares de las viviendas tengan más de 65 años o se trate de una persona con discapacidad y las obras se destinen a la eliminación de barreras de todo tipo o a la adecuación de la vivienda a sus necesidades específicas.

c) Una cuantía adicional del 7 por ciento de la parte de presupuesto protegido correspondiente a obras que tengan por objeto la adecuación a la eficiencia energética, en las condiciones a que se determinen por Orden Ministerial para su obtención, con un límite de 200 euros.

Artículo 54. Subvenciones a la rehabilitación de edificios para uso propio

1. La subvención a la rehabilitación de edificios deberá ser solicitada por la comunidad de propietarios, siendo la Dirección General competente en vivienda quien la hará efectiva a favor de la comunidad de propietarios constituída conforme al artículo 38 de este decreto, con los siguientes importes:

a) Una subvención lineal, con una cuantía máxima del 10 por ciento del presupuesto protegido, con el límite de 1.040 euros por vivienda, incluyendo los locales que participen en los costes de ejecución de la rehabilitación.

b) Podrá obtenerse una cuantía adicional del 7 por ciento de la parte de presupuesto protegido correspondiente a obras que tengan por objeto la adecuación a la eficiencia energética, en las condiciones que se determinen por Orden Ministerial, con un límite de 200 euros por vivienda o local que participe en los costes de la rehabilitación.

2. Adicionalmente, podrán obtener una subvención complementaria a título personal, aquellos titulares de las viviendas del edificio, promotores de la rehabilitación, cuyos ingresos familiares no excedan de 3,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples. La cuantía máxima de la subvención será del 15 por ciento del presupuesto protegido, con un límite de 1.500 euros con carácter general, o de 2.500 euros, cuando dichos titulares tengan más de 65 años o se trate de personas con discapacidad y las obras se destinen a la eliminación de barreras de todo tipo y a la promoción de la accesibilidad.

Artículo 55. Financiación específica de la rehabilitación de edificios unifamiliares

Quando se trate de un edificio de una sola vivienda que precisara de obras de rehabilitación, las ayudas financieras con cargo a los presupuestos del Ministerio de Vivienda serán las que correspondan a la actuación predominante, siempre que guarden coherencia conforme a los criterios establecidos y las actuaciones reconocidas en la calificación provisionales respecto a las obras a realizar, sin perjuicio de las ayudas que puedan corresponder a cargo de la Generalitat.

Subsecció 2.2

Mesures per a impulsar la rehabilitació aïllada d'edificis i habitatges per a destinar-los a lloguer o venda

Article 56. Recuperació del parc residencial existent per a la seua incorporació al mercat immobiliari després de la seua rehabilitació

1. Es consideren com a actuacions protegides a l'efecte de les ajudes previstes en aquest decret, la posada en arrendament d'habitatges lliures prèvia rehabilitació d'aquests, en les condicions que es determinen.

2. Podran obtenir el reconeixement per a l'accés a les ajudes establides, aquells propietaris d'habitatges lliures desocupats la superfície útil dels quals no excedisca de 120 metres quadrats i els oferisquen, per un període mínim de cinc anys, en arrendament per mitjà del seu arrendament directament pel propietari o a través de la seua cessió, per qualsevol títol, a la Generalitat o a l'Institut Valencià de l'Habitatge, o bé a alguna agència o societat pública de lloguer com ara l'Agència de Lloguer Infohabitatge o agent col·laborador de la Xarxa Valenciana d'Infohabitatge Solidari.

Article 57. Requisits i condicions dels habitatges lliures per a la cessió en arrendament previ la seua rehabilitació

La renda màxima anual inicial que s'ha de percebre pel titular de l'habitatge lliure serà del 5,5 per cent del preu màxim legal de referència de l'habitatge que, a l'efecte de càlcul, es determinarà aplicant el preu màxim legal de referència aplicable als habitatges protegits de nova construcció per a arrendament de renda concertada, a una superfície útil que no podrà excedir 90 metres quadrats.

En el cas que hi haja garatge i traster no podran excedir les superfícies màximes d'aquests de les que corresponen a les establides en aquest decret per als habitatges protegits de nova construcció, amb independència que les superfícies útils respectives de l'habitatge, garatge i traster, puguen ser superiors a les indicades.

Article 58. Ajudes a propietaris d'habitatges lliures per a arrendar-los, prèvia rehabilitació

Les quanties de les subvencions per a les actuacions de rehabilitació aïllada d'habitatges i la seua posada en arrendament són:

a) Quan es porten a terme actuacions de rehabilitació en l'habitatge de conformitat amb les establides en l'article 29.2 d'aquest decret, i que no incloguen les derivades pel desgast de l'ús ordinari de l'habitatge, previ a la formalització del contracte d'arrendament s'establix una quantia de 6.000 euros.

b) Podrà obtindre's una quantia addicional del 7% de la part de pressupost protegit corresponent a obres que tinguen com a objecte l'adequació a l'eficiència energètica, en les condicions en què es determinen, amb un límit de 200 euros per cada habitatge que participe en els costos de rehabilitació.

c) La present ajuda és compatible i acumulable a la disposada en l'article 66 del Decret 41/2006, de 24 de març, referida a les ajudes a propietaris d'habitatges lliures per a arrendar.

d) Si l'habitatge que s'ha de rehabilitar és qualificat provisionalment com a protegit per a l'arrendament, el promotor de la seua rehabilitació, pot obtindre les ajudes financeres que correspondrien a un promotor d'habitatges protegits per a arrendament, en la modalitat que corresponga, i han de ser destinats els habitatges a aquest ús i complir totes les condicions respecte a superfícies, rendes màximes i vinculació temporal mínima al règim d'arrendament, les esmentades ajudes seran incompatibles amb les assenyalades en l'article 66 del Decret 41/2006, de 24 de març, i amb les assenyalades en el present article en els seus apartats a) i b).

Article 59. Rehabilitació d'edificis complets destinats a venda o lloguer

1. El promotor de la rehabilitació integral d'un edifici complet podrà optar a la qualificació o la declaració com a habitatges protegits de nova construcció, per a la seua venda o arrendament, els resultants de la rehabilitació, sempre que els habitatges complisquen la normativa que els siga aplicable, així com les condicions establides en

Subseccion 2.2

Medidas para impulsar la rehabilitación aislada de edificios y viviendas para destinarlos a alquiler o venta

Artículo 56. Recuperación del parque residencial existente para su incorporación al mercado inmobiliario previa su rehabilitación

1. Se consideran como actuaciones protegidas a efecto de las ayudas previstas en este decreto, la puesta en arrendamiento de viviendas libres previa rehabilitación de la misma, en las condiciones que se determinan.

2. Podrán obtener el reconocimiento para el acceso a las ayudas establecidas, aquellos propietarios de viviendas libres desocupadas cuya superficie útil no exceda de 120 metros cuadrados y las ofrezcan, por un período mínimo de cinco años, en arrendamiento mediante su arrendamiento directamente por el propietario o a través de su cesión, por cualquier título, a la Generalitat o al Instituto Valenciano de la Vivienda, o bien a alguna agencia o sociedad pública de alquiler tales como la Agencia de Alquiler Infovivienda o agente colaborador de la Red Valenciana de Infovivienda Solidaria.

Artículo 57. Requisitos y condiciones de las viviendas libres para su cesión en arrendamiento previa su rehabilitación

La renta máxima anual inicial a percibir por el titular de la vivienda libre será del 5,5 por ciento del precio máximo legal de referencia de la vivienda que, a efectos de cálculo, se determinará aplicando el precio máximo legal de referencia aplicable a las viviendas protegidas de nueva construcción para arrendamiento de renta concertada, a una superficie útil que no podrá exceder de 90 metros cuadrados.

En el caso de que existieran garaje y trastero no podrán exceder las superficies máximas de los mismos de las que corresponden a las establecidas en este decreto para las viviendas protegidas de nueva construcción, con independencia de que las superficies útiles respectivas de la vivienda, garaje y trastero, pudieran ser superiores a las indicadas.

Artículo 58. Ayudas a propietarios de viviendas libres para arrendarlas, previa rehabilitación

Las cuantías de las subvenciones para las actuaciones de rehabilitación aislada de viviendas y su puesta en arrendamiento son:

a) Cuando se lleven a término actuaciones de rehabilitación en la vivienda de conformidad con las establecidas en el artículo 29.2 de este decreto, y que no incluyan las derivadas por el desgaste del uso ordinario de la vivienda, previo a la formalización del contrato de arrendamiento se establece una cuantía has de 6.000 euros.

b) Podrá obtenerse una cuantía adicional del 7% de la parte de presupuesto protegido correspondiente a obras que tengan por objeto la adecuación a la eficiencia energética, en las condiciones en que se determinen, con un límite de 200 euros por cada vivienda que participe en los costes de rehabilitación.

c) La presente ayuda es compatible y acumulable a la dispuesta en el artículo 66 del Decreto 2006, de 24 de marzo, referida a las ayudas a propietarios de viviendas libres para arrendar

d) Si la vivienda a rehabilitar fuera calificada provisionalmente como protegida para arrendamiento, el promotor de su rehabilitación, podrá obtener las ayudas financieras que corresponderían a un promotor de viviendas protegidas para arrendamiento, en la modalidad que corresponda, teniendo que ser destinadas las viviendas a dicho uso y cumplir todas las condiciones respecto a superficies, rentas máximas y vinculación temporal mínima al régimen de arrendamiento, siendo las citadas ayudas incompatibles con las señaladas en el artículo 66 del Decreto 41/2006, de 24 de marzo, y con las señaladas en el presente artículo en sus apartados a) y b).

Artículo 59. Rehabilitación de edificios completos destinados a venta o alquiler

1. El promotor de la rehabilitación integral de un edificio completo podrá optar a la cualificación o declaración como viviendas protegidas de nueva construcción, para su venta o arrendamiento, las resultantes de la rehabilitación, siempre que dichas viviendas cumplan la normativa que les sea aplicable, así como las condiciones esta-

Reial Decret 801/2005, d'1 de juliol, i el procedent decret regulador de la Generalitat, al sistema d'ajudes financeres del qual podran acollir-se el promotor i els compradors.

En conseqüència podran optar a les ajudes financeres establides en el corresponent decret de la Generalitat per a la promoció d'habitatges en arrendament, quan la totalitat dels habitatges resultants de la rehabilitació es destinaran a aquest ús i complisquen totes les condicions respecte a superfícies, rendes màximes i vinculació temporal mínima al règim d'arrendament.

Els promotors de les actuacions regulades en aquest article podran excloure de la sol·licitud de qualificació alguns dels habitatges, sense que el percentatge d'habitatges exclosos pugui superar el 20 per cent de la totalitat, sempre que justifiquen suficientment els motius per què en sol·liciten l'exclusió.

2. Com a mesura complementària del foment a la rehabilitació, aquelles actuacions qualificades com a habitatges protegits de nova construcció amb destinació a venda o lloguer podran acollir-se en qualsevol cas a més al règim d'ajudes objectives de la, per a la rehabilitació, d'acord amb les actuacions realitzades.

3. Alternativament, el promotor de la rehabilitació integral d'un edifici complet, si no opta al règim de qualificació d'habitatges protegits, sí que pot sol·licitar les ajudes financeres establides amb caràcter general pel present decret per a la rehabilitació d'edificis.

Subsecció 2.3

Mesures per a impulsar la rehabilitació d'edificis i habitatges a àrees de rehabilitació

Article 60. Mesures econòmiques per a les àrees de rehabilitació integral

1. Les ajudes financeres per a les actuacions protegides en àrees de rehabilitació integral consistiran en subvencions a càrrec dels pressupostos del Ministeri d'Habitatge, destinades als promotors de les actuacions protegides, siguin persones físiques o ens gestors i podran ser protegides les actuacions de rehabilitació d'edificis i habitatges, l'execució de la urbanització i de la reurbanització i l'eliminació d'infrahabitatges, sempre que prèviament la declare l'àrea de rehabilitació d'acord amb el que ha establert el present decret.

2. Serà necessari, a l'efecte, que s'haja subscrit un acord per a cada àrea en qüestió, en el si de les comissions bilaterals de seguiment entre el Ministeri d'Habitatge i la Generalitat, amb la participació de l'ajuntament en el terme del qual s'ubique l'àrea de rehabilitació.

En aquest acord es concretaran, així mateix, les aportacions financeres i les seues fórmules de pagament, els compromisos de les administracions interessades i les fórmules específiques de seguiment per a la liquidació efectiva de la subvenció.

Han d'incloure com a part del cost global de les actuacions, l'establiment de finestretes úniques d'habitatge per a dur a terme les tasques d'informació, diagnòstic, preparació de documentacions tècniques d'obra menor i seguiment i supervisió de les obres que els particulars han de realitzar, incloent si és el cas el cofinançament dels costos per a l'elaboració del pla especial de protecció.

3. La conselleria competent en habitatge ha de rebre per al seu examen, la posterior proposta i la remissió, si és el cas, al Ministeri d'Habitatge una memòria programa on es recullen, almenys, els punts següents:

a) Les corresponents delimitacions geogràfiques; els elements sociològics, incloent, si és el cas, el programa d'actuacions integrals que es concentraran amb altres administracions públiques a fi d'aconseguir l'impacte social dinamitzador requerit per l'espai urbà en procés de degradació.

b) Els aspectes tècnics i econòmics essencials de les actuacions de rehabilitació previstes i la seua programació, en especial l'estimació dels costos, degudament desglossats a l'efecte de les subvencions i les fonts de finançament previst, que justifiquen la viabilitat financera de l'operació.

blecidas en Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, y el procedente Decreto regulador de la Generalitat, a cuyo sistema de ayudas financieras podrán acogerse el promotor y los compradores.

En consecuencia podrá optar a las ayudas financieras establecidas en el correspondiente Decreto de la Generalitat para la promoción de viviendas en arrendamiento, cuando la totalidad de las viviendas resultantes de la rehabilitación vayan a ser destinadas a dicho uso y cumplan todas las condiciones respecto a superficies, rentas máximas y vinculación temporal mínima al régimen de arrendamiento.

Los promotores de las actuaciones reguladas en este artículo podrán excluir de la solicitud de calificación algunas de las viviendas, sin que el porcentaje de viviendas excluidas pueda superar el 20 por ciento de la totalidad, siempre que justifiquen suficientemente los motivos por los que solicitan dicha exclusión.

2. Como medida complementaria de fomento a la rehabilitación aquellas actuaciones calificadas como viviendas protegidas de nueva construcción con destino a venta o alquiler podrán acogerse en cualquier caso además al régimen de ayudas objetivas de la Generalitat, para rehabilitación, de acuerdo con las actuaciones realizadas.

3. Alternativamente, el promotor de la rehabilitación integral de un edificio completo, si no opta al régimen de calificación de viviendas protegidas, sí podrá solicitar las ayudas financieras establecidas con carácter general por el presente Decreto para la rehabilitación de edificios.

Subsecció 2.3

Medidas para impulsar la rehabilitación de edificios y viviendas en áreas de rehabilitación

Artículo 60. Medidas económicas para las áreas de rehabilitación integral

1. Las ayudas financieras para las actuaciones protegidas en áreas de rehabilitación integral consistirán en subvenciones con cargo a los presupuestos del Ministerio de Vivienda, destinadas a los promotores de las actuaciones protegidas, sean personas físicas o entes gestores y podrán ser protegidas las actuaciones de Rehabilitación de edificios y viviendas, la ejecución de la urbanización y de la reurbanización y la eliminación de infraviviendas, siempre que medie la previa declaración del área de rehabilitación por parte de la Generalitat de acuerdo con lo establecido por el presente Decreto.

2. Será necesario, a estos efectos, que se haya suscrito un acuerdo para cada área en cuestión, en el seno de las Comisiones Bilaterales de Seguimiento entre el Ministerio de Vivienda y la Generalitat, con la participación del Ayuntamiento en cuyo término se ubique el área de rehabilitación.

En dicho acuerdo se concretarán, asimismo, las aportaciones financieras y sus fórmulas de pago, los compromisos de las Administraciones interesadas y las fórmulas específicas de seguimiento para la liquidación efectiva de la subvención.

Deberán incluir como parte del coste global de las actuaciones, el establecimiento de ventanillas únicas de vivienda para desarrollar las tareas de información, diagnóstico, preparación de documentaciones técnicas de obra menor y seguimiento y supervisión de las obras a realizar por los particulares, incluyendo si fuera el caso la cofinanciación de los gastos para la elaboración del plan especial de protección.

3. La Conselleria competente en vivienda deberá recibir para su examen y posterior propuesta y remisión si fuera el caso, al Ministerio de Vivienda una memoria-programa donde se recojan, al menos, los siguientes extremos:

a) Las correspondientes delimitaciones geográficas; los elementos sociológicos, incluyendo, en su caso, el programa de actuaciones integrales que se vayan a concertar con otras Administraciones Públicas a fin de alcanzar el impacto social dinamizador requerido por el espacio urbano en proceso de degradación.

b) Los aspectos técnicos y económicos esenciales de las actuaciones rehabilitadoras previstas y su programación, en especial la estimación de los costes, debidamente desglosados a efectos de las subvenciones y las fuentes de financiación previstas, que justifiquen la viabilidad financiera de la operación.

Article 61. Quantia de les ajudes econòmiques del Ministeri d'Habitatge per a les àrees de rehabilitació integral

Les subvencions per a les actuacions en les àrees de rehabilitació integral que a càrrec del Ministeri d'Habitatge gestionarà la Generalitat, seran les següents:

a) Una subvenció per un import màxim del 40 per cent del pressupost total de l'obra de rehabilitació, amb una quantia mitjana per habitatge subvencionat, objecte o conseqüència de la rehabilitació, que no supere els 4.500 euros.

b) Una subvenció destinada a les obres d'urbanització i reurbanització en l'àrea de rehabilitació, incloent, si és el cas, les obres de demolició, per un import màxim del 20 per cent del pressupost d'aquestes obres, amb un límit del 20 per cent de la subvenció a què es refereix el paràgraf anterior.

c) En les actuacions dirigides a l'eliminació d'infrabitatges, el percentatge màxim global a què es refereix el paràgraf pot elevar-se al 50 per cent del pressupost i la quantia mitjana per habitatge subvencionat a 5.500 euros sempre que, almenys, el 40 per cent del cost de les actuacions es dega a la necessitat de rehabilitació d'edificis i habitatges per a adequar-los, a l'efecte del reallojament temporal, total o parcial, de la població afectada. Els edificis objecte d'adequació per a la seua destinació al reallojament podran, excepcionalment, estar ubicats fora de l'àmbit de l'àrea de rehabilitació.

Article 62. Mesures de foment del Ministeri d'Habitatge per a centres històrics

1. Les ajudes financeres per a les actuacions protegides en àrees de rehabilitació de centres històrics consistiran en subvencions a càrrec dels pressupostos del Ministeri d'Habitatge, destinades als promotors de les actuacions protegides, siguen persones físiques o ens gestors i podran ser protegides les actuacions de rehabilitació d'edificis i habitatges, l'execució de la urbanització i de la reurbanització.

2. En cas de promoció d'habitatges de nova construcció subjectes a algun règim de protecció pública en el centre històric objecte de rehabilitació, s'aplicaran, si és el cas, els sistemes d'ajudes financeres a l'habitatge establits en el Reial Decret 801/2005, d'1 de juliol.

3. Les actuacions de rehabilitació s'ajustaran estrictament al Pla especial de protecció i rehabilitació vigent, i no finançaran en cap cas les intervencions que suposen el buidatge de les edificacions objecte de rehabilitació.

4. Els acords per al finançament d'aquestes àrees de rehabilitació s'atindran al que estableix respecte d'això per a les àrees de rehabilitació integral.

Article 63. Quantia de les ajudes econòmiques del Ministeri d'Habitatge per a les àrees de rehabilitació de centres històrics

1. Les ajudes financeres a l'habitatge i edificis en les àrees de rehabilitació de centres històrics podran mostrar en l'acord sobre finançament de l'àrea, la possibilitat que per part de la direcció general competent en habitatge, s'eximisquen als promotors de les actuacions de rehabilitació de complir les limitacions establides relatives a metres quadrats computables a l'efecte del càlcul del pressupost protegit, nivells d'ingressos dels sol·licitants d'ajudes financeres i antiguitat mínima de l'edifici.

2. Les subvencions seran les següents:

a) Una subvenció per un import màxim del 50 per cent del pressupost protegit de les obres de rehabilitació d'edificis i habitatges, amb una quantia màxima per habitatge subvencionat de 6.000 euros.

b) La quantia màxima del finançament per a les obres d'urbanització i reurbanització en àrees de rehabilitació de centres històrics serà igual al 30 per cent del pressupost protegit per a aquest tipus d'obres, amb un límit del 30 per cent de l'import total de les ajudes que es corresponguen a les referides en el paràgraf a) anterior, açò és amb un límit màxim de 1.800 € per habitatge dels inclosos que s'han de rehabilitar a l'àrea.

Artículo 61. Cuantía de las Ayudas económicas del Ministerio de Vivienda para las áreas de rehabilitación integral

Las subvenciones para las actuaciones en las Areas de Rehabilitación Integral que con cargo al Ministerio de Vivienda gestionará la Generalitat, serán las siguientes:

a) Una subvención por un importe máximo del 40 por ciento del presupuesto total de la obra de rehabilitación, con una cuantía media por vivienda subvencionada, objeto o consecuencia de la rehabilitación, que no supere los 4.500 euros.

b) Una subvención destinada a las obras de urbanización y reurbanización en el área de rehabilitación, incluyendo, en su caso, las obras de demolición, por un importe máximo del 20 por ciento del presupuesto de dichas obras, con un límite del 20 por ciento de la subvención a que se refiere el párrafo anterior.

c) En las actuaciones dirigidas a la eliminación de infraviviendas, el porcentaje máximo global a que se refiere el párrafo a podrá elevarse al 50 por ciento del presupuesto y la cuantía media por vivienda subvencionada a 5.500 euros siempre que, al menos, el 40 por ciento del coste de las actuaciones se deba a la necesidad de rehabilitación de edificios y viviendas para adecuarlos, a efectos del realojo temporal, total o parcial, de la población afectada. Los edificios objeto de adecuación para su destino al realojo podrán, excepcionalmente, estar ubicados fuera del ámbito del área de rehabilitación.

Artículo 62. Medidas de fomento del Ministerio de Vivienda para centros históricos

1. Las ayudas financieras para las actuaciones protegidas en áreas de rehabilitación de centros históricos consistirán en subvenciones con cargo a los presupuestos del Ministerio de Vivienda, destinadas a los promotores de las actuaciones protegidas, sean personas físicas o entes gestores y podrán ser protegidas las actuaciones de Rehabilitación de edificios y viviendas, la ejecución de la urbanización y de la reurbanización.

2. En caso de promoción de viviendas de nueva construcción sujetas a algún régimen de protección pública en el centro histórico objeto de rehabilitación, serán de aplicación, en su caso, los sistemas de ayudas financieras a la vivienda establecidos en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio.

3. Las actuaciones de rehabilitación se ajustarán estrictamente al Plan Especial de Protección y Rehabilitación vigente, y no financiarán en ningún caso las intervenciones que supongan el vaciado de las edificaciones objeto de rehabilitación.

4. Los acuerdos para financiación de estas áreas de rehabilitación se atenderán a lo establecido al respecto para las áreas de rehabilitación integral.

Artículo 63. Cuantía de las Ayudas económicas del Ministerio de Vivienda para las áreas de rehabilitación de centros históricos

1. Las ayudas financieras a la vivienda y edificios en las áreas de rehabilitación de centros históricos podrán reflejar en el acuerdo sobre financiación del área, la posibilidad de que por parte de la Dirección General competente en vivienda, se eximan a los promotores de las actuaciones de rehabilitación de cumplir las limitaciones establecidas relativas a metros cuadrados computables a efectos del cálculo del presupuesto protegido, niveles de ingresos de los solicitantes de ayudas financieras y antigüedad mínima del edificio.

2. Las subvenciones serán las siguientes:

a) Una subvención por un importe máximo del 50 por ciento del presupuesto protegido de las obras de rehabilitación de edificios y viviendas, con una cuantía máxima por vivienda subvencionada de 6.000 euros.

b) La cuantía máxima de la financiación para las obras de urbanización y reurbanización en áreas de rehabilitación de centros históricos será igual al 30 por ciento del presupuesto protegido para este tipo de obras, con un límite del 30 por ciento del importe total de las ayudas a las que se correspondan a las referidas en el párrafo a) anterior, esto es con un límite máximo de 1.800 € por vivienda de las incluidas a rehabilitar en el área.

Secció 3^a

Característiques i ajudes financeres a càrrec de la Generalitat

Subsecció 3.1

Mesures per a impulsar la rehabilitació d'edificis i habitatges

Article 64. Tipus d'ajudes de la Generalitat

1. Els beneficiaris de les ajudes han de reunir els requisits establits en aquest decret i els que en concret es detallen per a les ajudes que s'indiquen, determinant-se un règim específic d'ajudes, compatible o no compatible amb les del Ministeri d'Habitatge conforme s'assenyala en cada cas.

2. A càrrec dels pressupostos de la Generalitat, es regulen dos tipus d'ajudes:

a) Ajudes de caràcter objectiu, o als edificis, la finalitat de les quals és la de contribuir al manteniment i la millora del patrimoni residencial, i no cal acreditar nivell d'ingressos.

b) Ajudes de caràcter subjectiu, o a les persones, que s'ajustaran a les condicions personals dels beneficiaris i en les que aquests han d'acreditar el seu nivell d'ingressos familiars, conforme a l'article 3 d'aquest decret.

3. El règim d'ajudes de la Generalitat es configura com la suma d'unes ajudes objectives establides segons el que ha determinat l'article 65 i unes subvencions addicionals concretades en l'article 67, atés l'àmbit on es duen a terme les actuacions i altres circumstàncies personals o subjectives

4. Les subvencions establides per la Generalitat són acumulables entre si en atenció als tipus d'obres que es realitzen en cada actuació de rehabilitació conforme a les directrius següents:

a) En edificis: es poden sumar les ajudes determinades en les actuacions de l'article 29.1, per a patologia estructural, la d'ús de ciment aluminós, la funcional i les de façana i coberta més l'adequació d'instal·lacions i les d'eficiència energètica. En qualsevol cas sempre és compatible amb les anteriors alguna de les actuacions previstes per accessibilitat.

b) En habitatges: es poden sumar les ajudes determinades en les actuacions de l'article 29.2 per a l'adequació de l'habitatge, la d'instal·lacions i l'eficiència energètica en qualsevol cas sempre són compatibles amb les anteriors alguna de les actuacions previstes per l'adaptació i l'accessibilitat en l'habitatge.

Article 65. Quantia de les subvencions per actuacions de rehabilitació en edificis d'ús residencial

La quantia de la subvenció de caràcter objectiu per a la rehabilitació en edificis d'ús residencial destinats a habitatge, de conformitat amb les actuacions protegibles previstes en l'article 29 és la següent:

1. Per a obres de rehabilitació de patologies:

a) Patologies en elements estructurals (fonamentació, pilars, forjats, estructura de coberta, bigues, volades) que afecten l'estabilitat, la solidesa i la seguretat de l'edifici, bé per deteriorament estructural, mala qualitat o execució deficient, el 20 per cent del pressupost protegit, amb un màxim de 2.500 euros, per habitatge o local.

b) Patologies en forjats derivades de l'ús del ciment aluminós, que afecten l'estabilitat, la solidesa i la seguretat, el 30 per cent del pressupost protegit, amb un màxim de 3.500 euros, per habitatge o local.

c) Deficiències constructives en elements comuns, de caràcter funcional, (façanes, mitgeres, o altres tancaments que conformen l'envoltant de l'edifici, vestíbuls, escales, etc.) que afecten les condicions d'estanquitat enfront de la pluja i la humitat, serveis generals, seguretat enfront d'accidents, reparació de llindes, sanejat de balcons, substitució o reparació de la fusteria i baranes, el 20 per cent del pressupost protegit, amb un màxim de 1.500 euros, per habitatge o local.

d) Deficiències en façanes, a causa del deteriorament de revestiments, o millora de l'ornament, quan s'actue per mitjà d'un tractament superficial una ajuda del 30 per cent del pressupost protegit, amb un màxim de 500 euros per habitatge.

Seccion 3^a

Características y ayudas financieras con cargo a la Generalitat

Subseccion 3.1

Medidas para impulsar la rehabilitación de edificios y viviendas

Artículo 64. Tipos de Ayudas de la Generalitat.

1. Los beneficiarios de las ayudas deberán reunir los requisitos establecidos en este decreto y los que en concreto se detallan para las ayudas que se relacionan, determinándose un régimen específico de ayudas, compatible o no con las del Ministerio de Vivienda conforme se señala en cada caso.

2. Con cargo a los presupuestos de la Generalitat, se regulan dos tipos de ayudas:

a) Ayudas de carácter objetivo, o a los edificios, cuya finalidad es la de contribuir al mantenimiento y mejora del patrimonio residencial, y no es necesario acreditar nivel de ingresos.

b) Ayudas de carácter subjetivo, o a las personas, que se ajustarán a las condiciones personales de los beneficiarios y en las que éstos deberán acreditar su nivel de ingresos familiares, conforme al artículo 3 de este decreto.

3. El régimen de ayudas de la Generalitat se configura como la suma de unas ayudas objetivas establecidas según lo determinado en el artículo 65 y de unas subvenciones adicionales concretadas en el artículo 67, atendiendo al ámbito donde se llevan a cabo las actuaciones y otras circunstancias personales o subjetivas

4. Las subvenciones establecidas por la Generalitat son acumulables entre sí en atención a los tipos de obras que se realizan en cada actuación de rehabilitación conforme a las siguientes directrices:

a) En edificios: se pueden sumar las ayudas determinadas en las actuaciones del artículo 29.1, para patología estructural, la de uso de cemento aluminoso, la funcional y las de fachada y cubierta más la adecuación de instalaciones y las de eficiencia energética. En cualquier caso siempre es compatible con las anteriores alguna de las actuaciones previstas por accesibilidad.

b) En viviendas: se pueden sumar las ayudas determinadas en las actuaciones del artículo 29.2 para la adecuación de la vivienda, la de instalaciones y eficiencia energética siendo en cualquier caso siempre compatibles con las anteriores alguna de las actuaciones previstas por adaptación y accesibilidad en la vivienda.

Artículo 65. Cuantía de las subvenciones por actuaciones de rehabilitación en edificios de uso residencial

La cuantía de la subvención de carácter objetivo para rehabilitación en edificios de uso residencial destinados a vivienda, de conformidad con las actuaciones protegibles previstas en el artículo 29 es la siguiente:

1. Para obras de rehabilitación de patologías:

a) Patologías en elementos estructurales (cimentación, pilares, forjados, estructura de cubierta, vigas, voladizos,) que afectan a la estabilidad, solidez y seguridad del edificio, bien por deterioro estructural, mala calidad o ejecución deficiente, el 20 por cien del presupuesto protegido, con un máximo de 2.500 euros, por vivienda o local.

b) Patologías en forjados derivadas del uso del cemento aluminoso, que afectan a la estabilidad, solidez y seguridad, el 30 por cien del presupuesto protegido, con un máximo de 3.500 euros, por vivienda o local.

c) Deficiencias constructivas en elementos comunes, de carácter funcional, (fachadas, medianeras, u otros cerramientos que conformen la envolvente del edificio, zaguas, escaleras, etc) que afectan a las condiciones de estanquidad frente a la lluvia y humedad, servicios generales, seguridad frente a accidentes, reparación de dinteles, saneado de balcones, sustitución o reparación de carpintería y barandillas, el 20 por ciento del presupuesto protegido, con un máximo de 1.500 euros, por vivienda o local.

d) Deficiencias en fachadas, debidas al deterioro de revestimientos, o mejora del ornato, cuando se actúe mediante un tratamiento superficial una ayuda del 30 por ciento del presupuesto protegido, con un máximo de 500 euros por vivienda.

e) Deficiències en cobertes a causa del deteriorament dels seus components, excloent la intervenció en elements estructurals una ajuda del 30 per cent del pressupost protegit, amb un màxim de 500 euros per habitatge.

2. Per a l'adequació de les instal·lacions comunitàries de l'edifici

Comprendes de les derivades de l'estat de deteriorament d'aquestes, dels seus materials obsolets, que no tinguen dimensionat suficient, que presenten risc per a les persones o la seua necessitat d'adaptació a la normativa tècnica vigent aplicable, quan esta haja entrat en vigor amb posterioritat a la terminació de l'edifici o que milloren de forma eficaç l'eficiència energètica de l'edifici, d'acord si és el cas, amb la normativa i relatives a instal·lacions de sanejament i evacuació d'aigües pluvials, d'abastiment d'aigua, d'electricitat i centralització de quadres i comptadors, de gas canalitzat i si és el cas implantació d'aquestes, de telecomunicacions, d'instal·lacions de protecció contra incendis i les relacionades amb la reutilització i el reciclatge de residus, s'estableix una ajuda del 20 per cent del pressupost protegit amb un límit de 1.500 euros, per habitatge o local.

3. Per a obres que suposen la millora de les condicions d'accessibilitat:

a) Nova instal·lació d'ascensor i establiment d'un itinerari practicable que permeta, segons les possibilitats de l'edifici, la seua utilització autònoma per persones amb discapacitat, i que possibilita l'accés des del carrer a l'habitatge, el 30 per cent del pressupost protegit, amb un màxim de 3.000 euros, per habitatge o local.

b) Renovació i adaptació d'ascensors a la normativa vigent, o col·locació d'altres mitjans mecànics, perquè siguen practicables a persones amb discapacitat, adaptats a la situació i possibilitats de l'edifici, i complementàriament en tots els casos incloent la supressió de barreres arquitectòniques per mitjà d'obres d'adaptació entre la via pública i l'ascensor existent, 20 per cent del pressupost protegit, amb un màxim de 1500 euros, per habitatge o local.

4. Millora de l'eficiència energètica i la sostenibilitat en els edificis d'habitatges.

En la mesura que s'aproven els instruments adequats per a determinar les característiques i els requisits per a l'acreditació de les obres de millora en eficiència energètica, les ajudes en relació a:

a) Millora de l'aïllament tèrmic o acústic, per a adaptar l'edifici a les normatives vigents, en façanes, mitgeres o altres tancaments, fins i tot fusteries que conformen l'envoltant de l'edifici, incloent les actuacions tendents a eliminar la humitat per capilaritat. El 20 per cent del pressupost protegit, amb un màxim de 1.000 euros, per habitatge o local.

b) Instal·lació de sistemes d'obtenció d'energies alternatives per a l'obtenció d'aigua calenta sanitària o energia elèctrica, –com ara plaques d'energia solar, tèrmica o fotovoltaica, o altres sistemes energètics emergents– que fomenten l'estalvi energètic i reduïsquen l'emissió de CO₂ en els edificis: el 20 per cent del pressupost protegit, amb un màxim de 1.000 euros, per habitatge o local.

Article 66. Quantia de les subvencions per actuacions en rehabilitació d'habitatges

1. Les ajudes a càrrec dels pressupostos de la s'establixen per a la rehabilitació dels habitatges, amb caràcter subjectiu als beneficiaris que acrediten que els seus ingressos familiars no excedisquen de 4,5 vegades l'Indicador públic de renda d'efectes múltiples, excepte les adaptacions de l'habitatge per persones discapacitades on s'establix una ajuda objectiva en qualsevol situació que es complementa amb altres específiques en funció del nivell d'ingressos.

2. Les quantia de les ajudes a les actuacions en la rehabilitació puntual o dels elements privatis, està referida a la que es du a terme en els habitatges, que comprenen totes aquelles obres susceptibles de ser protegides i són les següents:

a) Obres per a aconseguir l'adequada distribució d'espais interiors, de manera que proporcionen a l'habitatge les condicions necessàries de superfícies, programa i especialment quant a serveis sanita-

e) Deficiencias en cubiertas debidas al deterioro de sus componentes, excluyendo la intervención en elementos estructurales una ayuda del 30 por ciento del presupuesto protegido, con un máximo de 500 euros por vivienda.

2. Para la adecuación de las instalaciones comunitarias del edificio.

Comprendidas de las derivadas del estado de deterioro de las mismas, de sus materiales obsoletos, que carezcan de dimensionado suficiente, que presenten riesgo para las personas o su necesidad de adaptación a la normativa técnica vigente aplicable, cuando ésta hubiera entrado en vigor con posterioridad a la terminación del edificio o que mejoren de forma eficaz la eficiencia energética del edificio, de acuerdo en su caso con la normativa y relativas a las instalaciones relativas a Instalaciones de saneamiento y evacuación de aguas pluviales, de abastecimiento de agua, de electricidad y centralización de cuadros y contadores, de gas canalizado y en su caso implantación de estas, de telecomunicaciones, de instalaciones de protección contra incendios y las relacionadas con la reutilización y reciclaje de residuos, se establece una ayuda del 20 por ciento del presupuesto protegido con un límite de 1.500 euros, por vivienda o local.

3. Para obras que supongan la mejora de las condiciones de accesibilidad:

a) Nueva instalación de ascensor y establecimiento de un itinerario practicable que permita, en función de las posibilidades del edificio, su utilización autónoma por personas con discapacidad, posibilitando el acceso desde la calle a la vivienda el 30 por ciento del presupuesto protegido, con un máximo de 3.000 euros, por vivienda o local.

b) Renovación y adaptación de ascensores a la normativa vigente, o colocación de otros medios mecánicos, para que sean practicables a personas con discapacidad, adaptados a la situación y posibilidades del edificio, y complementariamente en todos los casos incluyendo la supresión de barreras arquitectónicas mediante obras de adaptación entre la vía pública y el ascensor existente 20 por ciento del presupuesto protegido, con un máximo de 1.500 euros, por vivienda o local.

4. Mejora de la eficiencia energética y la sostenibilidad en los edificios de viviendas.

En la medida que se aprueben los instrumentos adecuados para determinar las características y requisitos para la acreditación de las obras de mejora en eficiencia energética, las ayudas en relación a:

a) Mejora del aislamiento térmico y/o acústico, para adaptar el edificio a las normativas vigentes, en fachadas, medianeras u otros cerramientos, incluso carpinterías que conformen la envolvente del edificio, incluyendo las actuaciones tendentes a eliminar la humedad por capilaridad. el 20 por ciento del presupuesto protegido, con un máximo de 1.000 euros, por vivienda o local.

b) Instalación de sistemas de obtención de energías alternativas para la obtención de agua caliente sanitaria y/o energía eléctrica, –tales como placas de energía solar, térmica y/o fotovoltaica, u otros sistemas energéticos emergentes– que fomenten el ahorro energético y reduzcan la emisión de CO₂ en los edificios: el 20 por ciento del presupuesto protegido, con un máximo de 1.000 euros, por vivienda o local.

Artículo 66. Cuantía de las subvenciones por actuaciones en rehabilitación de viviendas

1. Las ayudas con cargo a los presupuestos de la Generalitat se establecen para la rehabilitación de las viviendas, con carácter subjetivo a los beneficiarios que acrediten que sus ingresos familiares no excedan de 4,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, salvo las adaptaciones de la vivienda por personas discapacitadas donde se establece una ayuda objetiva en cualquier situación que se complementa con otras específicas en función del nivel de ingresos.

2. Las cuantía de las ayudas a las actuaciones en la rehabilitación puntual o de los elementos privativos, viene referida a la que se lleva a cabo en las viviendas, que comprenden todas aquellas obras susceptibles de ser protegidas y son las siguientes:

a) Obras para conseguir la adecuada distribución de espacios interiores, de forma que proporcionen a la vivienda las condiciones necesarias de superficies, programa y especialmente en cuanto a servicios

ris i cuina, il·luminació i ventilació, el 20 per cent del pressupost protegit, amb un màxim de 4.000 euros.

b) Adequació de les condicions d'accessibilitat dels habitatges amb l'objectiu de facilitar la seua adaptació a les necessitats específiques de la discapacitat o limitacions de persones majors de 65 anys que l'habituen i que en la mesura que siga possible en garantisquen la utilització autònoma i còmoda per aquelles, i afectant indistintament les actuacions relatives a l'adaptació, si és el cas, d'un itinerari practicable en l'interior de l'habitatge, l'adaptació dels serveis sanitaris i cuina. I aquelles altres que es consideren necessàries conforme al tipus de discapacitat física o sensorial en el mateix habitatge:

1r. Amb caràcter objectiu, sense atendre limitació d'ingressos, l'ajuda serà del 30 per cent del pressupost protegit amb una quantia màxima de 1.500 euros.

2n. Per a beneficiaris que acrediten que els seus ingressos familiars no excedisquen de 4,5 vegades l'Indicador públic de renda d'efectes múltiples, el 40 per cent del pressupost protegit amb una quantia màxima de 2.000 euros.

c) L'adequació d'instal·lacions de l'habitatge es referir a garantir el funcionament correcte i la millora d'aquestes, així com el compliment de la normativa vigent afectant indistintament: les instal·lacions d'electricitat, sanejament i llanterneria, extracció de fums i ventilació, instal·lacions de gas i millora de calderes per a cuina i aigua calenta sanitària, si és el cas també sistemes de calefacció que atendran criteris d'eficiència energètica preferentment: el 20 per cent del pressupost protegit amb un màxim de 1000 euros.

d) En la millora de les condicions d'eficiència i estalvi energètic en els habitatges, i en la mesura que s'aproven els instruments adequats per a determinar les característiques i requisits per a l'acreditació de les obres de millora, les ajudes es referiran a aquelles actuacions que es realitzen en l'habitatge en relació amb :

1r. La millora de l'aïllament tèrmic o acústic, per a adaptar l'habitatge a les normatives vigents són d'una quantia del 20 per cent del pressupost protegit amb una quantia màxima de 1.500 euros.

2n. La instal·lació de sistemes d'estalvi energètic, ventilació i aireig natural en l'habitatge i calefacció que reduïsquen l'emissió de CO2 en l'habitatge, l'ajuda serà del 20 per cent del pressupost protegit amb una quantia màxima de 1.500 euros.

Article 67. Subvencions addicionals en situacions específiques de rehabilitació

Les ajudes de la Generalitat que s'establixen en el present decret atenen el foment de la rehabilitació d'edificis i habitatges, i la rehabilitació d'edificis d'equipament comunitari social, cultural o educatiu, com també l'adequació d'espais públics i infraestructures als serveis dels habitatges, graduant la seua intensitat en determinades condicions que es citen a continuació:

1. Àmbit: dins de les àrees de rehabilitació declarades per la Generalitat

El primer nivell d'intensificació de les ajudes es referir a l'àmbit on es duen a terme les actuacions de rehabilitació i que està definit per les àrees de rehabilitació.

En aquestes les ajudes assenyalades s'incrementen linealment com segueix:

a) Rehabilitació d'edificis:

1r. totes les ajudes, amb les excepcions que s'assenyalen, s'incrementen un 20 per cent i la quantia màxima en 1.000 euros addicionalment.

2n. les ajudes corresponents a façanes respecte al seu tractament superficial i a les cobertes excloent la intervenció en els elements estructurals, en les condicions establides per aquest decret, s'incrementen un 30 per cent i la quantia en 1.000 euros addicionalment.

Quan les actuacions de tractament de façana es duguen a terme pels promotors usuaris en edificis que responen a tipologies tradicionals, fonamentalment en cascós urbans històrics i al medi rural –casa de poble– i en aquells que compten amb un nombre inferior a 4 habitatges, l'increment serà del 45 per cent i la quantia en 2.000 euros addicionalment.

sanitarios y cocina, iluminación y ventilación el 20 por ciento del presupuesto protegido, con un máximo de 4.000 euros.

b) Adequación de las condiciones de accesibilidad de las viviendas con el objetivo de facilitar su adaptación a las necesidades específicas de la discapacidad o limitaciones de personas mayores de 65 años que la habiten y que en la medida de lo posible garanticen su utilización autónoma y cómoda por aquellas, y afectando indistintamente a las actuaciones relativas a la adaptación en su caso, de un itinerario practicable en el interior de la vivienda, la adaptación de los servicios sanitarios y cocina. y aquellas otras que se consideren necesarias conforme al tipo de discapacidad física o sensorial en la propia vivienda:

1º Con carácter objetivo, sin atender a limitación de ingresos, la ayuda será del 30 por ciento del presupuesto protegido con una cuantía máxima de 1.500 euros.

2º Para beneficiarios que acrediten que sus ingresos familiares no excedan de 4,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, el 40 por ciento del presupuesto protegido con una cuantía máxima de 2.000 euros.

c) La adecuación de instalaciones de la vivienda viene referida a garantizar el correcto funcionamiento y mejora de las mismas, así como el cumplimiento de la normativa vigente afectando indistintamente a: las instalaciones de electricidad, saneamiento y fontanería, extracción de humos y ventilación, instalaciones de gas y mejora de calderas para cocina y agua caliente sanitaria, si fuera el caso así como sistemas de calefacción que atenderán a criterios de eficiencia energética preferentemente: el 20 por ciento del presupuesto protegido con un máximo de 1000 euros.

d) En la mejora de las condiciones de eficiencia y ahorro energético en las viviendas, y en la medida que se aprueben los instrumentos adecuados para determinar las características y requisitos para la acreditación de las obras de mejora, las ayudas vendrán referidas a aquellas actuaciones que se realizan en la vivienda en relación con :

1º La mejora del aislamiento térmico y/o acústico, para adaptar la vivienda a las normativas vigentes siendo de una cuantía del 20 por ciento del presupuesto protegido con una cuantía máxima de 1.500 euros.

2º La instalación de sistemas de ahorro energético, ventilación y aireación natural en la vivienda y calefacción que reduzcan la emisión de CO2 en la vivienda, la ayuda será del 20 por ciento del presupuesto protegido con una cuantía máxima de 1.500 euros.

Artículo 67. Subvenciones adicionales en situaciones específicas de rehabilitación

Las ayudas de la Generalitat que se establecen en el presente Decreto atienden al fomento de la rehabilitación de edificios y viviendas, y la rehabilitación de edificios de equipamiento comunitario social, cultural o educativo, así como la adecuación de espacios públicos e infraestructuras a los servicios de las viviendas, graduando su intensidad en determinadas condiciones que se contemplan a continuación:

1. Ámbito: dentro de las áreas de rehabilitación declaradas por la Generalitat.

El primer nivel de intensificación de las ayudas viene referido al ámbito donde se llevan a cabo las actuaciones de rehabilitación y que está definido por las áreas de rehabilitación.

En éstas las ayudas señaladas se incrementan linealmente como sigue:

a) Rehabilitación de edificios:

1º todas las ayudas, con las excepciones que se señalan, se incrementan un 20 por ciento y la cuantía máxima en 1.000 euros adicionalmente.

2º las ayudas correspondientes a fachadas respecto a su tratamiento superficial y a las cubiertas excluyendo la intervención en los elementos estructurales, en las condiciones establecidas por este decreto, se incrementan un 30 por ciento y la cuantía en 1.000 euros adicionalmente.

Quando las actuaciones de tratamiento de fachada se lleven a cabo por los promotores usuarios en edificios que responden a tipologías tradicionales, fundamentalmente en cascós urbanos històrics y en medio rural –“casa de poble”– y en aquellos que cuenten con un número inferior las 4 viviendas, el incremento será del 45 por ciento y la cuantía en 2.000 euros adicionalmente.

Quan en aquest mateix supòsit, l'edifici recaiga a dos o més façanes, l'increment serà del 55 per cent i la quantia en 3.000 euros addicionalment.

3r. Les ajudes corresponents a les cobertes quan s'inclouga la intervenció en els elements estructurals, i es duguen a terme pels promotors usuaris en edificis que responen a tipologies tradicionals, fonamentalment en cascos urbans històrics i al medi rural –casa de poble– i que compten amb un nombre inferior a 4 habitatges, s'estableix una ajuda addicional de caràcter objectiu, dins d'àrees de rehabilitació, l'ajuda es fixa en el 45 per cent del cost i amb un límit de 2.000 euros per habitatge.

b) Rehabilitació d'habitatges

1r. Totes les ajudes establides per a la rehabilitació d'habitatges s'incrementen en les àrees de rehabilitació el 5 per cent i 500 euros la quantia màxima.

2. Segons el nivell socioeconòmic

El segon nivell d'intensificació de les ajudes de la està referit a atendre els aspectes de caràcter subjectiu o a circumstàncies personals referides al nivell socioeconòmic segons els ingressos en relació amb l'Indicador públic de renda d'efectes múltiples.

En conseqüència s'establixen dos trams d'ingressos, segons:

a) Tram I: ingressos familiars ponderats compresos entre 4,5 i 2,5 vegades l'Indicador públic de renda d'efectes múltiples.

b) Tram II: ingressos familiars ponderats inferiors a 2,5 vegades l'Indicador públic de renda d'efectes múltiples.

c) Tram III: Escassos recursos, amb ingressos inferiors a una vegada l'Indicador públic de renda d'efectes múltiples, i conforme a l'article 4 d'aquest decret.

Atés això, les ajudes assenyalades en els articles 65 i 66 anteriors, s'augmenten per a cada un dels trams de forma lineal i acumulativa, des del major amb ingressos familiars ponderats compresos entre 4,5 i 2,5 vegades l'Indicador públic de renda d'efectes múltiples, al menor amb ingressos familiars ponderats inferiors a 2,5 vegades l'Indicador públic de renda d'efectes múltiples, com segueix:

1r. En la rehabilitació d'edificis, en tots els casos, s'incrementa un 10 per cent i la quantia màxima en 1.000 euros més per cada tram, de forma acumulativa, excepte les ajudes de façanes i cobertes que es mantenen conforme al que ha indicat l'apartat anterior en ser de caràcter objectiu.

2n. En la rehabilitació d'habitatges, com estan establides per a ingressos inferiors a 4,5 vegades l'Indicador públic de renda d'efectes múltiples, s'incrementa un 10 per 100 i la quantia màxima en 1.000 euros per a ingressos inferiors a 2,5 vegades l'Indicador públic de renda d'efectes múltiples.

3. Situacions específiques

El tercer nivell d'intensificació de les ajudes està referit a la consideració de circumstàncies específiques, es consideren:

a) L'atenció a grups objecte preferent de les ajudes a l'habitatge, s'efectua per la consideració diferenciant en la rehabilitació dels edificis i habitatges els joves menors de 35 anys i les persones majors de 65 anys, conforme a les condicions definides en aquest decret.

b) La consideració del valor arquitectònic de l'edifici que s'ha de rehabilitar, quan es tracte de les actuacions previstes per a elements comuns en edificis catalogats. A l'efecte, es consideren edificis catalogats, els que figuren en l'Inventari general del patrimoni cultural, regulat en la Llei 4/1998, 11 de juny, del Patrimoni Cultural Valencià o, si és el cas, els que dins del planejament aprovat tinguen algun nivell de protecció.

c) Les ajudes en ambdós casos s'incrementaran de forma lineal i acumulativa a la resta de les ajudes mencionades i entre si, si és el cas, en una quantia del cinc per cent en relació amb el cost de cada tipus d'obres o actuació que es realitze i una quantia màxima de 100 euros en els mateixos conceptes per habitatge.

Article 68. Subvencions per a situacions de promotors amb escassos recursos

1. De conformitat amb el que ha regulat la secció 7ª del capítol 3 d'aquest decret respecte a la rehabilitació d'edificis i habitatges amb

Quando en este mismo supuesto, el edificio recaiga a dos o más fachadas, el incremento será del 55 por ciento y la cuantía en 3.000 euros adicionalmente.

3º las ayudas correspondientes a las cubiertas cuando se incluya la intervención en los elementos estructurales, y se lleven a cabo por los promotores usuarios en edificios que responden a tipologías tradicionales, fundamentalmente en cascos urbanos históricos y en medio rural –“casa de poble”– y en que cuenten con un número inferior de 4 viviendas, se establece una ayuda adicional de carácter objetivo, dentro de Áreas de Rehabilitación, la ayuda se fija del 45 por ciento del coste y con un límite de 2.000 euros por vivienda.

b) Rehabilitación de viviendas:

1. todas las ayudas establecidas para la rehabilitación de viviendas se incrementan en las áreas de rehabilitación el 5 por ciento y 500 euros la cuantía máxima.

2. En función del nivel socioeconómico.

El segundo nivel de intensificación de las ayudas de la Generalitat viene referido a atender los aspectos de carácter subjetivo o a circunstancias personales referidas al nivel socioeconómico en función de los ingresos en relación con el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.

En consecuencia se establecen dos tramos de ingresos, a saber:

a) Tramo I: ingresos familiares ponderados comprendidos entre 4,5 y 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.

b) Tramo II: ingresos familiares ponderados inferiores a 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.

c) Tramo III: Escasos recursos, con ingresos inferiores a una vez el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, y conforme al artículo 4 de este decreto.

Atendiendo a ello, las ayudas señaladas en los artículos 65 y 66 anteriores, se aumentan para cada uno los tramos de forma lineal y acumulativa, desde el mayor con ingresos familiares ponderados comprendidos entre 4,5 y 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, al menor con ingresos familiares ponderados inferiores a 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, como sigue:

1º En la rehabilitación de edificios, en todos los casos, se incrementa un 10 por ciento y la cuantía máxima en 1.000 euros más por cada tramo, de forma acumulativa, salvo las ayudas de fachadas y cubiertas que se mantienen conforme a lo indicado en el apartado anterior al ser de carácter objetivo.

2º En la rehabilitación de viviendas, al estar establecidas para ingresos inferiores a 4,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, se incrementa un 10 por 100 y la cuantía máxima en 1.000 euros para ingresos inferiores a 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.

3. Situaciones específicas.

El tercer nivel de intensificación de las ayudas viene referido a la consideración de circunstancias específicas, teniendo por tales:

a) La atención a grupos objeto preferente de las ayudas a la vivienda, se efectúa por la consideración diferenciado en la rehabilitación de los edificios y viviendas a los jóvenes menores de 35 años y las personas mayores de 65 años, conforme a las condiciones definidas en este decreto.

b) La consideración del valor arquitectónico del edificio a rehabilitar, cuando se trate de las actuaciones previstas para elementos comunes en edificios catalogados. A tal efecto, se consideran edificios catalogados, los que figuren en el Inventario General del Patrimonio Cultural, regulado en la Ley 4/1998, 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano o, en su caso, los que dentro del planeamiento aprobado tengan algún nivel de protección.

c) Las ayudas en ambos casos se incrementarán de forma lineal y acumulativamente al resto de las ayudas mencionadas y entre si, en su caso, en una cuantía del cinco por cien en relación con el coste de cada tipo de obras o actuación que se realice y una cuantía máxima de 100 euros en los mismos conceptos por vivienda.

Artículo 68. Subvenciones para situaciones de promotores con escasos recursos

1. De conformidad con lo regulado en la sección 7ª del capítulo 3 de este decreto respecto a rehabilitación de edificios y viviendas con

usuaris d'escassos recursos econòmics i els criteris establits en l'article 4 d'aquest per a la definició de promotors usuaris d'escassos recursos econòmics, s'establix un règim de subvencions específic.

2. Els promotors usuaris que per qualsevol títol participen o intervinguen de forma individual en les actuacions de rehabilitació d'elements comuns dels edificis i d'habitabilitat dels habitatges i el seu perfil socioeconòmic responga a l'establert en l'article 4.a) d'aquest decret, podran optar a una ajuda que incrementa de forma acumulativa les determinades per als trams I i II de l'article anterior en un 20 per cent i en una quantia de 1.500 euros més.

3. Si és el cas, es donen les circumstàncies establides en promotors agrupats o comunitats de propietaris de conformitat amb l'article 4.b) d'aquest decret, i en les condicions establides pels articles 18, 19, 46 i 47 d'aquest decret, es declare l'àrea de rehabilitació per resolució de la direcció general competent en habitatge, les subvencions que s'establixen per mitjà del règim ordinari possibilitaran optar a una ajuda que incrementa les mencionades per als trams I i II de l'article anterior en un 20 per cent i en 1.500 euros més.

Quan concórreguen situacions de caracter socioeconòmic dels residents i un elevat cost de les actuacions o qualsevol altra circumstància concurrent, la direcció general competent en habitatge podrà proposar al conseller la Resolució de caràcter excepcional que possibilita l'increment de les ajudes sense excedir en qualsevol cas el presupost protegit d'aquestes o el cost total de les actuacions.

Article 69. Règim de garanties de les ajudes econòmiques

1. La quantia dels préstecs pot aconseguir la totalitat del pressupost protegit. Les garanties, la duració del préstec i els tipus d'interès seran els fixats conforme a les condicions establides en els convenis del Ministeri d'Habitatge amb les entitats de crèdit.

2. L'aprovació per part de la direcció general competent en habitatge d'una subvenció de les previstes en aquest decret per mitjà de la corresponent resolució, podrà constituir una garantia addicional del préstec convingut o finançament que es puga sol·licitar per a dur a terme les obres, i les parts poden adoptar els acords pertinents per a fer-ho efectiu.

3. Si és el cas, l'obtenció del préstec convingut o el finançament de les obres de rehabilitació protegides pot recordar-se de manera que el pagament de les subvencions reconegudes a l'empara d'aquest decret, es realitze directament a l'entitat de crèdit amb què s'haja formalitzat el préstec, ha de constar aquest extrem en la corresponent resolució a petició expressa del beneficiari i comunicació pertinent de l'entitat de crèdit.

4. En tot cas, el reconeixement ferm de les subvencions de les actuacions de rehabilitació una vegada finalitzades, pot ser demanat com a bestreta en les condicions que s'establixen entre la Generalitat i les entitats de crèdit col·laboradores en el Pla d'habitatge.

Subsecció 3.2

Mesures per a impulsar el coneixement de l'estat de conservació d'edificis i habitatges

Article 70. Ajudes per a l'informe de conservació de l'edifici

1. La realització de l'informe de conservació de l'edifici (ICE) amb les determinacions assenyalades en el capítol 2 d'aquest decret i les que s'establixen atés el desplegament reglamentari de la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, d'habitatge de la Comunitat Valenciana i als acords que a l'efecte es realitzen amb els col·legis professionals corresponents, s'elaborarà a càrrec dels pressupostos de la .

2. La direcció general competent en habitatge subscriurà els acords necessaris amb organitzacions i col·legis professionals per a assegurar la correcta i l'efectiva realització de l'informe de conservació de l'edifici (ICE) en el territori de la Comunitat Valenciana.

usuarios de escasos recursos económicos y los criterios establecidos en el artículo 4 del mismo para la definición de promotores usuarios de escasos recursos económicos, se establece un régimen de subvenciones específico.

2. Los promotores usuarios que por cualquier título participen o intervengan de forma individual en las actuaciones de rehabilitación de elementos comunes de los edificios y de habitabilidad de las viviendas y su perfil socioeconómico responda al establecido en el artículo 4.a) de este decreto, podrán optar a una ayuda que incrementa de forma acumulativa a las determinadas para los tramos I y II del artículo anterior en un 20 por ciento y en una cuantía de 1.500 euros más.

3. En el caso se den las circunstancias establecidas en promotores agrupados o comunidades de propietarios de conformidad con el artículo 4.b) de este decreto, y en las condiciones establecidas por los artículos 18, 19, 46 y 47 de este decreto, se declare el área de rehabilitación por resolución de la Dirección General competente en vivienda, las subvenciones que se establecen mediante el régimen ordinario posibilitarán optar a una ayuda que incrementa las mencionadas para los tramos I y II del artículo anterior en un 20 por ciento y en 1.500 euros más.

Cuando concurren situaciones de carácter socioeconómico de los residentes y un elevado coste de las actuaciones o cualquier otra circunstancia concurrente, la Dirección General competente en vivienda podrá proponer al conseller la Resolución de carácter excepcional que posibilite el incremento de las ayudas sin exceder en cualquier caso el presupuesto protegido de las mismas o el coste total de las actuaciones.

Artículo 69. Régimen de garantías de las ayudas económicas

1. La cuantía de los préstamos puede alcanzar la totalidad del presupuesto protegido. Las garantías, la duración del préstamo y los tipos de interés serán las fijadas conforme a las condiciones establecidas en los convenios del Ministerio de Vivienda con las entidades de crédito.

2. La aprobación por parte de la Dirección General competente en Vivienda de una subvención de las previstas en este decreto mediante la correspondiente Resolución, podrá constituir una garantía adicional del préstamo convenido o financiación que se pueda solicitar para llevar a cabo las obras, pudiendo adoptar las partes los acuerdos pertinentes para hacerlo efectivo.

3. En su caso, la obtención del préstamo convenido o la financiación de las obras de rehabilitación protegidas puede acordarse de forma que el pago de las subvenciones reconocidas al amparo de este decreto, se realice directamente a la entidad de crédito con la que se haya formalizado el préstamo, debiendo constar este extremo en la correspondientes resolución a petición expresa del beneficiario y comunicación pertinente de la entidad de crédito.

4. En cualquier caso, el reconocimiento firme de las subvenciones de las actuaciones de rehabilitación una vez finalizadas, puede ser recabado como anticipo en las condiciones que se establezcan entre la Generalitat y las entidades de crédito colaboradoras en el Plan de Vivienda.

Subseccion 3.2

Medidas para impulsar el conocimiento del estado de conservación de edificios y viviendas

Artículo 70. Ayudas para el Informe de Conservación del Edificio

1. La realización del Informe de Conservación del Edificio (ICE) con las determinaciones señaladas en el capítulo 2 de este decreto y las que se establezcan atendiendo al desarrollo reglamentario de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de Vivienda de la Comunitat Valenciana y a los acuerdos que a tal efecto se realicen con los colegios profesionales correspondientes, se elaborará con cargo a los presupuestos de la Generalitat.

2. La Dirección General competente en vivienda suscribirá los acuerdos necesarios con organizaciones y colegios profesionales para asegurar la correcta y efectiva realización del Informe de Conservación del Edificio (ICE) en el territorio de la Comunitat Valenciana.

Subsecció 3.3

Mesures d'ajudes per a actuacions complementàries per a impulsar la rehabilitació d'edificis i la millora urbana en les àrees de rehabilitació: equipaments i excavacions arqueològiques

Article 71. Ajudes per a la rehabilitació d'edificis destinats a equipament de caràcter social, cultural o educatiu

1. En les actuacions relatives a la rehabilitació d'edificis públics o privats amb destinació a equipament de caràcter social, cultural o educatiu dins d'àrees de rehabilitació de conformitat amb aquest decret, les subvencions seran les següents:

- quan el promotor és públic o una entitat sense finalitat lucratiua, el 40 per cent del pressupost protegit.
- quan el promotor és una entitat amb finalitat lucratiua, el 20 per cent del pressupost protegit.
- amb independència de l'anterior, en el cas que l'actuació de rehabilitació incloga les obres de façanes i cobertes, les subvencions anteriors s'incrementaran un 10 per cent del pressupost protegit.

2. L'adequació d'edificis d'equipaments requerirà la prèvia resolució del director general competent en habitatge, per la qual es determina la viabilitat de l'actuació d'acord amb les condicions urbanístiques i l'emplaçament urbà dins de l'àrea de rehabilitació, així com la potenciació de les activitats que implique aquest equipament com també la seua contribució a la millora de la zona on s'ubica, les característiques arquitectòniques de l'edifici que s'ha de rehabilitar, la seua capacitat per a albergar la destinació proposada i a la coherència tècnica de la intervenció i a l'adequació de la intervenció a la finalitat social, cultural o educativa de què es tracte de conformitat amb els fins de l'entitat promotora, atesa especialment la contribució d'aquest al manteniment dels edificis i el seu interès arquitectònic. En atenció a tot això, la resolució de viabilitat possibilitarà sol·licitar la qualificació provisional de rehabilitació per a l'accés a les ajudes regulades en la normativa vigent.

Article 72. Ajudes per a l'adequació de l'equipament comunitari primari

En les actuacions relatives a l'adequació de l'equipament comunitari primari, entès aquest com el constituït per espais lliures, vials i infraestructures al servei de l'àrea conforme s'estableix en aquest decret, la subvenció serà del 40 per 100 del pressupost protegit.

Article 73. Ajudes per a actuacions arqueològiques

1. En aquelles situacions on siga necessari dur a terme actuacions que tinguen com a objecte la remoció del subsòl, com a exigència prèvia a l'obtenció de llicència per a la construcció d'edificis de nova planta d'habitatges de protecció pública, per raons o fins arqueològics o paleontològics, es podrà optar a una subvenció dels costos d'excavació ateses les condicions següents:

- Beneficiaris de les presents ajudes les persones físiques o jurídiques, tant públiques com privades, que actuen com a promotors d'habitatges de nova construcció de protecció pública, en qualsevol de les seues modalitats.
- L'actuació arqueològica se subjectarà a les disposicions de la Conselleria de Cultura i Educació, per les quals es regula la concessió d'autoritacions per a la realització d'activitats arqueològiques o paleontològiques en la Comunitat Valenciana.
- Integrarà el cost de l'actuació a l'efectes de la determinació de la subvenció que corresponga l'elaboració de l'estudi previ, els projectes d'actuació arqueològica, l'emissió de l'informe preliminar i la redacció de la memòria científica com també els honoraris que es meriten a l'efecte d'això.

2. La quantia de la subvenció per a aquest tipus d'actuacions no pot excedir el cost real de les excavacions arqueològiques, i com a màxim serà equivalent al 6 per 100 del mòdul de rehabilitació vigent per la superfície edificable del solar.

El dret a la percepció de la subvenció es declararà simultàniament a la qualificació provisional de l'actuació principal i el seu pagament

Subsección 3.3

Medidas de ayudas para actuaciones complementarias para impulsar la rehabilitación de edificios y la mejora urbana en las áreas de rehabilitación: equipamientos y excavaciones arqueológicas

Artículo 71. Ayudas para la rehabilitación de edificios destinados a equipamiento de carácter social, cultural o educativo

1. En las actuaciones relativas a la rehabilitación de edificios públicos o privados con destino a equipamiento de carácter social, cultural o educativo dentro de áreas de rehabilitación de conformidad con este decreto, las subvenciones serán las siguientes:

- Cuando el promotor es público o una entidad sin ánimo de lucro, el 40 por ciento del presupuesto protegido.
- Cuando el promotor es una entidad con ánimo de lucro, el 20 por ciento del presupuesto protegido.
- Con independencia de lo anterior, en el caso de que la actuación de rehabilitación incluya las obras de fachadas y cubiertas, las subvenciones anteriores se incrementarán un 10 por ciento del presupuesto protegido.

2. La adecuación de edificios de equipamientos requerirá la previa Resolución del director general competente en vivienda, por la que se determine la viabilidad de la actuación de acuerdo con las condiciones urbanísticas y emplazamiento urbano dentro del área de rehabilitación, así como la potenciació de las actividades que implique dicho equipamiento así como su contribución a la mejora de la zona donde se ubica, las características arquitectónicas del edificio a rehabilitar, su capacidad para albergar el destino propuesto y a la coherencia técnica de la intervención y a la adecuación de la intervención a la finalidad social, cultural o educativa de que se trate de conformidad con los fines de la entidad promotora, atendiendo especialmente la contribución del mismo al mantenimiento de los edificios y su interés arquitectónico. En atención a todo ello, la resolución de viabilidad posibilitará solicitar la calificación provisional de rehabilitación para el acceso a las ayudas reguladas en la normativa vigente.

Artículo 72. Ayudas para la adecuación del equipamiento comunitario primario

En las actuaciones relativas a la adecuación del equipamiento comunitario primario, entendido éste como el constituido por espacios libres, viales e infraestructuras al servicio del área conforme se establece en este decreto, la subvención será del 40 por 100 del presupuesto protegido.

Artículo 73. Ayudas para actuaciones arqueológicas

1. En aquellas situaciones donde sea necesario llevar a cabo actuaciones que tengan por objeto la remoción del subsuelo, como exigencia previa a la obtención de licencia para la construcción de edificios de nueva planta de viviendas de protección pública, por razones o fines arqueológicos o paleontológicos, se podrá optar a una subvención de los costes de excavación atendiendo a las siguientes condiciones:

- Beneficiarios de las presentes ayudas las personas físicas o jurídicas, tanto públicas como privadas que actúen como promotores de viviendas de nueva construcción de protección pública, en cualquiera de sus modalidades.
- La actuación arqueológica se sujetará a las disposiciones de la Conselleria de Cultura, Educación y Deporte, por las que se regula la concesión de autorizaciones para la realización de actividades arqueológicas o paleontológicas en la Comunitat Valenciana.
- Integrará el coste de la actuación a efectos de la determinación de la subvención que corresponda la elaboración del estudio previo, los proyectos de actuación arqueológica, la emisión del informe preliminar y redacción de la memoria científica así como los honorarios que se devenguen con este motivo.

2. La cuantía de la subvención para este tipo de actuaciones, no podrá exceder del coste real de las excavaciones arqueológicas, y como máximo será equivalente al 6 por 100 del módulo de rehabilitación vigent por la superficie edificable del solar.

El derecho a la percepción de la subvención se declarará simultáneamente a la calificación provisional de la actuación principal y

es durà a terme amb subjecció al mateix règim que corresponga a la subvenció d'aquella actuació, mitjançant la resolució de la direcció general.

Article 74. Pagament de les ajudes

Les subvencions establides en aquesta subsecció podran fraccionar-se, a petició expressa de la part, i a consideració de la direcció general competent en habitatge, segons les disponibilitats pressupostàries, en dos entregues equivalents cada una al 50 per 100 de l'import total de la subvenció, el director tècnic d'aquestes realitzarà la primera una vegada certificada l'execució del 50 per 100 de l'obra objecte de l'actuació.

El pagament de la resta s'efectuarà després de la concessió de la qualificació definitiva.

No obstant això, podran establir totes les condicions que s'estimen oportunes per a garantir la finalitat prevista d'acord amb la legislació vigent relativa a les subvencions i el seu règim de garanties.

Subsecció 3.4

Ajudes en les àrees de remodelació urbana

Article 75. Condicions i modalitats de finançament en la remodelació urbana

1. A l'efecte del que estableix la secció 4 del capítol primer d'aquest decret respecte a la remodelació urbana, les ajudes es regulen, conforme al que ha establert el Decret 41/2006, de 24 de març, del Consell i que atenen la classificació següent:

a) Ajudes al promotor o ens gestor de les actuacions quan així es determine:

1r. Ajudes per a la urbanització o reurbanització de l'àrea que s'ha de remodelar.

2n. Ajudes per a la rehabilitació dels edificis d'equipament de caràcter social, cultural o educatiu, tal com s'establixen en aquest decret per a les àrees de rehabilitació.

b) Ajudes als afectats usuaris o propietaris residents en els habitatges segons el tipus d'habitatge protegit de nova construcció:

1r. Préstecs convinguts en les condicions establides pel Pla d'habitatge vigent per a l'accés a l'habitatge.

2n. Ajudes directes per a l'adquisició d'habitatge protegit de nova construcció

3r. Ajudes complementàries de caràcter específic al tipus d'actuació.

2. A l'efecte que corresponga, s'establixen com a valor dels terrenys promouran habitatges protegits, resultants de l'actuació de remodelació, el valor del 15 per cent de la xifra que resulte de la suma dels preus màxims de venda o adjudicació dels habitatges protegits, garatges i trasters.

Quan l'actuació es referisca a grups no inferiors a 500 habitatges, el percentatge establert en el paràgraf anterior podrà incrementar-se en un 5 per cent, i no pot excedir el 20 per cent de la xifra a què es referix el paràgraf anterior.

Article 76. Condicions i criteris per a accedir a les ajudes al promotor o ens gestor per a la urbanització o la reurbanització de l'àrea de remodelació

1. Les actuacions d'urbanització o la reurbanització del sòl dutes a terme pel promotor o ens gestor de les actuacions tindran la consideració d'actuacions protegides en matèria de sòl com també les d'urbanització d'aquest, incloent si és el cas, la seua adquisició onerosa sempre que encara no haja sigut adquirit en el moment de la sol·licitud de les ajudes, de conformitat amb les condicions establides en l'article 45.5 del Reial Decret 801/2005, d'1 de juliol, per a la seua immediata edificació, amb destinació predominant a la promoció d'habitatges qualificats com protegits.

2. A l'efectes, i atesa la finalitat de les actuacions, més del 75 per cent de l'edificabilitat residencial resultant de l'àmbit d'urbanització, es destinarà a la promoció immediata d'habitatges qualificats com protegits en el marc del Pla 2005-2008. En conseqüència les actuacions d'urbanització podran acollir-se a les ajudes econòmiques establides

su abono se llevará a cabo con sujeción al mismo régimen que corresponda a la subvención de aquella actuación, mediando la resolución de la Dirección General.

Artículo 74. Pago de las ayudas

Las subvenciones establecidas en esta subsección podrán fraccionarse, a petición expresa de la parte, y a consideración de la Dirección General competente en vivienda, en función de las disponibilidades presupuestarias, en dos entregas equivalentes cada una al 50 por 100 del importe total de la subvención, realizándose la primera una vez certificada la ejecución del 50 por 100 de la obra objeto de la actuación, por el director técnico de las mismas.

El abono del resto se efectuará tras la concesión de la calificación definitiva.

No obstante, podrán establecer cuantas condiciones se estimen oportunas para garantizar la finalidad prevista de acuerdo con la legislación vigente relativa a las subvenciones y su régimen de garantías.

Subseccion 3.4

Ayudas en las Áreas de remodelación urbana

Artículo 75. Condiciones y modalidades de financiación en la remodelación urbana

1. A los efectos de lo establecido en la sección 4 del capítulo primero de este decreto respecto a la remodelación urbana, las ayudas se regulan, conforme a lo establecido por el Decreto 41/2006, de 24 de marzo, del Consell, y que atienden a la siguiente clasificación:

a) Ayudas al promotor o ente gestor de las actuaciones cuando así se determine:

1º Ayudas para la urbanización y/o reurbanización del área a remodelar.

2º Ayudas para la rehabilitación de los edificios de equipamiento de carácter social, cultural o educativo, tal como se establecen en este decreto para las áreas de rehabilitación.

b) Ayudas a los afectados usuarios y/o propietarios residentes en las viviendas en función del tipo de vivienda protegida de nueva construcción:

1º Prestamos convenidos en las condiciones establecidas por el Plan de Vivienda vigente para el acceso a la vivienda.

2º Ayudas directas para la adquisición de vivienda protegida de nueva construcción.

3º Ayudas complementarias de carácter específico al tipo de actuación.

2. A los efectos que correspondan, se establece como valor de los terrenos donde se vayan a promover viviendas protegidas, resultantes de la actuación de remodelación, el valor del 15 por ciento de la cifra que resulte de la suma de los precios máximos de venta o adjudicación de las viviendas protegidas, garajes y trasteros.

Cuando la actuación se refiera a grupos no inferiores a 500 viviendas, el porcentaje establecido en el párrafo anterior podrá incrementarse en un 5 por ciento, no pudiendo exceder del 20 por ciento de la cifra a que se refiere el párrafo anterior.

Artículo 76. Condiciones y criterios para acceder a las ayudas al promotor o ente gestor de las para la urbanización o reurbanización del área de remodelación

1. Las actuaciones de urbanización o reurbanización del suelo llevadas a cabo por el promotor o ente gestor de las actuaciones tendrán la consideración de actuaciones protegidas en materia de suelo así como las de urbanización del mismo, incluyendo en su caso su adquisición onerosa siempre que aún no haya sido adquirido en el momento de la solicitud de las ayudas, de conformidad con las condiciones establecidas en el artículo 45.5 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, para su inmediata edificación, con destino predominante a la promoción de viviendas calificadas como protegidas.

2. A los mismo efectos, y dada la finalidad de las actuaciones, más del 75 por ciento de la edificabilidad residencial resultante del ámbito de urbanización, se destinará a la promoción inmediata de viviendas calificadas como protegidas en el marco del Plan 2005-2008. En consecuencia las actuaciones de urbanización podrán aco-

en el Reial Decret 801/2005, d'1 de juliol, per a les àrees d'urbanització prioritària de sòl.

3. El promotor o ens gestor de les actuacions de sòl ha de complir els requisits següents:

a) Acreditar prèviament la propietat del sòl, una opció de compra, un dret de superfície o un concert adequat formalitzat amb qui tinga la titularitat del sòl o qualsevol altre títol o dret que concedisca facultats per a urbanitzar.

b) Subscriure el compromís d'iniciar, dins del termini màxim de tres anys, per si o per mitjà de concert amb promotors d'habitatges, la construcció d'almenys un 50 per cent dels habitatges protegits de nova construcció. El còmput del termini s'iniciarà a partir de la conformitat del Ministeri d'Habitatge a la concessió de la subvenció a què es referix l'article següent, llevat que el planejament vigent o la legislació urbanística aplicable establisquen un altre termini diferent.

c) Adjuntar a la sol·licitud d'ajudes financeres una memòria de viabilitat tecnicofinancera i urbanística del projecte, en la qual s'especificarà l'aptitud del sòl objecte d'actuació per als fins perseguits, juntament amb la corresponent documentació que justifique o certifique el planejament urbanístic aprovat definitivament pels òrgans competents; Els costos de l'actuació protegida, l'edificabilitat residencial, i el nombre d'habitatges que s'han de construir ja siguen protegits, segons tipologia i altres característiques que puguin donar lloc a l'obtenció de les subvencions establides en l'article 24.1, o siguen lliures. Així mateix la memòria ha de contindre la programació temporal detallada de la urbanització i edificació, el preu de venda dels habitatges protegits i la resta d'usos previstos del sòl i el desenvolupament financer de l'operació.

d) Han de complir-se igualment les condicions relatives a l'aprovació del planejament urbanístic corresponent al desenvolupament del sòl i a les condicions que es determinen respecte al conveni amb l'ajuntament on s'ubique el sòl o amb els propietaris d'aquest.

4. Per a poder acollir-se al finançament corresponent a les àrees d'urbanització prioritària, serà necessari que es formalitze, en el marc de les comissions bilaterals de seguiment entre el Ministeri d'Habitatge i la conselleria competent en matèria d'habitatge de la Comunitat Valenciana, i amb representació de l'ajuntament en el terme del qual s'ubique l'actuació d'urbanització, un acord, subscrit per les tres administracions, per a cada actuació en qüestió.

En aquest acord, i conforme al nombre d'objectius i del volum de recursos convinguts, es concretaran les condicions de finançament i, si és el cas, els compromisos i aportacions financeres de les administracions implicades, així com el sistema de seguiment del compliment del termini màxim establert per a l'efectiva promoció dels habitatges protegits objecte de subvenció.

Conforme a les previsions establides en el conveni de col·laboració entre el Ministeri d'Habitatge i la Comunitat Valenciana, per a aplicació del Pla estatal 2005-2008 per a afavorir l'accés dels ciutadans a l'habitatge, en la seua clàusula quarta, respecte als recursos no territorials inicialment, es podran finançar la urbanització i l'execució de promocions d'habitatges que incorporen criteris de sostenibilitat o introduïsquen experiències innovadores quant als habitatges protegits, per mitjà d'acords específics respecte d'això, en el marc de les comissions bilaterals de seguiment del pla.

5. Una vegada complides les condicions que s'establixen en el present article, el director general competent en matèria d'habitatge dictarà la corresponent resolució de concessió de qualificació provisional que donarà dret a optar al règim de finançament previst en aquest decret de conformitat amb el Reial Decret 801/05.

Article 77. Subvencions a les actuacions d'urbanització en l'àrea de remodelació a càrrec dels pressupostos del Ministeri d'Habitatge i de la Generalitat

1. Les subvencions per a les actuacions de sòl amb destinació a habitatges protegits en l'àmbit d'àrees de remodelació, seran les establides pel Decret del Consell, regulador de les actuacions protegides

gerse a las ayudas económicas establecidas en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, para las áreas de urbanización prioritaria de suelo.

3. El promotor o ente gestor de las actuaciones de suelo deberá cumplir los siguientes requisitos:

a) Acreditar previamente la propiedad del suelo, una opción de compra, un derecho de superficie o un concierto adecuado formalizado con quien tenga la titularidad del suelo o cualquier otro título o derecho que conceda facultades para efectuar la urbanización.

b) Suscribir el compromiso de iniciar, dentro del plazo máximo de tres años, por sí o mediante concierto con promotores de viviendas, la construcción de al menos un 50 por ciento de las viviendas protegidas de nueva construcción. El cómputo del plazo se iniciará a partir de la conformidad del Ministerio de Vivienda a la concesión de la subvención a la que se refiere el artículo siguiente, salvo que el planeamiento vigente o la legislación urbanística aplicable establezcan otro plazo diferente.

c) Adjuntar a la solicitud de ayudas financieras una memoria de viabilidad técnico-financiera y urbanística del proyecto, en la que se especificará la aptitud del suelo objeto de actuación para los fines perseguidos, junto con la correspondiente documentación que justifique o certifique el planeamiento urbanístico aprobado definitivamente por los órganos competentes; Los costos de la actuación protegida, la edificabilidad residencial, y el número de viviendas a construir ya sean protegidas, según tipología y otras características que puedan dar lugar a la obtención de las subvenciones establecidas en el artículo 24.1, ya sean libres. Asimismo, la memoria deberá contener la programación temporal pormenorizada de la urbanización y edificación, el precio de venta de las viviendas protegidas y demás usos previstos del suelo y el desarrollo financiero de la operación.

d) Deberán cumplirse igualmente las condiciones relativas a la aprobación del Planeamiento urbanístico correspondiente al desarrollo del suelo y a las condiciones que se determinen respecto al Convenio con el Ayuntamiento donde se ubique el suelo y/o con los propietarios de éste.

4. Para poder acogerse a la financiación correspondiente a las áreas de urbanización prioritaria, será necesario que se formalice, en el marco de las comisiones bilaterales de seguimiento entre el Ministerio de Vivienda y la Conselleria competente en materia de vivienda de la Comunitat Valenciana, y con representació del Ayuntamiento en cuyo término se ubique la actuación de urbanización, un acuerdo, suscrito por las tres Administraciones, para cada actuación en cuestión.

En este acuerdo, y conforme al número de objetivos y del volumen de recursos convinguts, se concretarán las condiciones de financiación y, en su caso, los compromisos y aportaciones financieras de las administraciones implicadas, así como el sistema de seguimiento del cumplimiento del plazo máximo establecido para la efectiva promoción de las viviendas protegidas objeto de subvención.

Conforme a las previsions establides en el Convenio de colaboración entre el Ministerio de Vivienda y la Comunitat Valenciana, para aplicació del Plan Estatal 2005-2008 para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda, en su clàusula quarta, respecto a los recursos no territorializados inicialmente, se podrán financiar la urbanización y ejecución de promociones de viviendas que incorporen criterios de sostenibilidad o introduzcan experiencias innovadoras en cuanto a las viviendas protegidas, mediante acuerdos específicos al respecto, en el marco de las comisiones bilaterales de seguimiento del Plan.

5. Una vez cumplidas las condiciones que se establecen en el presente artículo, el director general competente en materia de vivienda dictará la correspondiente resolución de concesión de calificación provisional que dará derecho a optar al régimen de financiación previsto en este decreto de conformidad con el Real Decreto 801/2005.

Artículo 77. Subvenciones a las actuaciones de urbanización en el área de remodelación con cargo a los presupuestos del Ministerio de Vivienda y de la Generalitat

1. Las subvenciones para las actuaciones de suelo con destino a viviendas protegidas en el ámbito de áreas de remodelación, serán las establecidas por el Decreto del Consell, regulador de las actua-

per a facilitar l'accés a l'habitatge en la Comunitat Valenciana en el marc del Pla estatal 2005-2008, en allò específicament regulat respecte a les mesures de foment per a la urbanització de sòl i de conformitat amb el capítol V del Reial Decret 801/2005, d'1 de juliol.

2. La Generalitat podrà subvencionar a càrrec dels seus pressupostos una quantia addicional fixa de 200 euros per habitatge que s'ha de construir en l'àmbit d'urbanització, quan en l'ordenació urbanística dels habitatges s'adopten mesures per al foment sostenible d'aquests, s'incorporen actuacions integrals de construcció urbana amb criteris ecològics, bioclimàtics i mediambientals, extrems aquests que s'incorporaran a la resolució del director general competent en habitatge.

Article 78. Tipus i condicions dels habitatges per a optar a les ajudes per a l'accés als habitatges en les àrees de remodelació

Segons els destinataris dels habitatges resultants de la remodelació, s'establirà dins dels habitatges de nova construcció, i en atenció a l'interès social de les actuacions, la promoció d'habitatges davall qualsevol règim de protecció pública, ha d'ajustar-se el règim segons les característiques socioeconòmiques de la població i la viabilitat de l'actuació, amb preferència pel règim especial que ha de suposar almenys el 50 per cent de l'edificabilitat residencial.

Es podran subvencionar igualment les actuacions de rehabilitació si és el cas, i s'atindran a les fixades en el present decret als mateixos efectes.

Aquests extrems s'inclouran en la resolució de la direcció general competent en habitatge per a la seua incorporació en el conveni corresponent que s'ha de subscriure entre l'ajuntament afectat i la Conselleria de Territori i Habitatge.

Article 79. Ajudes financeres per a l'accés als habitatges a càrrec dels pressupostos del Ministeri de l'Habitatge, en àrees de remodelació declarades per la Generalitat

1. Els habitatges es podran acollir a les ajudes regulades a l'efecte pel Decret 41/2006, de 24 de març, del Consell, pel qual s'establixen les mesures de foment per a l'accés a l'habitatge, en les condicions i d'acord amb el Reial Decret 801/2005, d'1 de juliol, per al desenvolupament del Pla d'habitatge 2005-2008.

2. Els serveis territorials competents en matèria d'habitatge resoldran als efectes de declarar el compliment dels requisits exigits per la normativa vigent, per a acollir-se a les ajudes.

Article 80. Ajudes financeres per a l'accés als habitatges a càrrec dels pressupostos de la, en àrees de remodelació declarades per la Generalitat

1. La Generalitat reconeixerà les persones residents en el barri objecte de remodelació que degudament empadronades acrediten el títol de propietat o ús de l'habitatge, les ajudes per a l'adquisició establides pel Decret 41/2006, de 24 de març, del Consell, amb les particularitats regulades en aquest article i concretades en els següents apartats.

2. La quantia d'aquestes ajudes serà amb caràcter bàsic, l'establida pel decret del Consell, regulador de les mesures de foment per a l'accés a l'habitatge en compra en àrees de remodelació per als habitatges protegits de nova construcció

Ajudes bàsiques

Nombre vegades IPREM	Situació ATPMS(1)	Total nova SGV Fora d'ATPMS
<1,5 Jove	15,0%	13,0%
	General	12,5%
<2,5 Jove	7,0%	5,0%
	General	4,5%
<3,5 Jove	3,0%	3,0%
	General	2,0%
<4,5 Jove	3,0%	3,0%
	General	2,0%

cions protegides para facilitar el acceso a la vivienda en la Comunitat Valenciana en el marco del plan estatal 2005-2008, en lo específicamente regulado respecto a las medidas de fomento para la urbanización de suelo y de conformidad con el capítulo V del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio.

2. La Generalitat podrà subvencionar con cargo a sus presupuestos una cuantía adicional fija de 200 euros por vivienda a construir en el ámbito de urbanización, cuando en la ordenación urbanística de las viviendas se adopten medidas en aras al fomento sostenible de las mismas, se incorporen actuaciones integrales de construcción urbana con criterios ecológicos, bioclimáticos y medioambientales, extremos éstos que se incorporarán a la resolución del director general competente en vivienda.

Artículo 78. Tipos y condiciones de las viviendas para optar a las ayudas para el acceso a las viviendas en las áreas de remodelación

En función de los destinatarios de las viviendas resultantes de la remodelación, se establecerá dentro de las viviendas de nueva construcción, y en atención al interés social de las actuaciones, la promoción de viviendas bajo cualquier régimen de protección pública, deberá ajustarse el régimen en función de las características socioeconómicas de la población y la viabilidad de la actuación, con preferencia por el régimen especial que deberá suponer al menos el 50 por ciento de la edificabilidad residencial.

Se podrá subvencionar igualmente las actuaciones de rehabilitación si fuera el caso, y se atenderán a las fijadas en el presente Decreto a los mismos efectos.

Tales extremos se contemplarán en la resolución de la Dirección General competente en vivienda para su incorporación en el convenio correspondiente a suscribir entre el Ayuntamiento afectado y la Conselleria de Territorio y Vivienda.

Artículo 79. Ayudas financieras para el acceso a las viviendas con cargo a los presupuestos del Ministerio de la Vivienda, en áreas de remodelación declaradas por la Generalitat

1. Las viviendas se podrán acoger a las ayudas reguladas al efecto por el Decreto de 41/2006, de 24 de marzo, del Consell, por el que se establecen las medidas de fomento para el acceso a la vivienda, en las condiciones y de acuerdo con el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio. Para el desarrollo del Plan de Vivienda 2005-2008.

2. Los servicios territoriales competente en materia de vivienda resolverán a los efectos de declarar el cumplimiento de los requisitos exigidos por la normativa vigente, para acogerse a las ayudas.

Artículo 80. Ayudas financieras para el acceso a las viviendas con cargo a los Presupuestos de la Generalitat, en áreas de remodelación declaradas por la Generalitat

1. La Generalitat reconocerá a las personas residentes en el barrio objeto de remodelación que debidamente censadas acrediten el título de propiedad o uso de la vivienda, las ayudas para la adquisición establecidas por el Decreto 41/2006, de 24 de marzo, del Consell, con las particularidades reguladas en este artículo y concretadas en los siguientes apartados.

2. La cuantía de dichas ayudas será con carácter básico, la establecida por el Decreto del Consell regulador de las medidas de fomento para el acceso a la vivienda en compra en áreas de remodelación para las viviendas protegidas de nueva construcción

Ayudas básicas

nº veces IPREM	Situación ATPMS(1)	Total nueva SGV Fuera de ATPMS
<1,5 Joven	15,0%	13,0%
	general	12,5%
<2,5 joven	7,0%	5,0%
	general	4,5%
<3,5 joven	3,0%	3,0%
	general	2,0%
<4,5 joven	3,0%	3,0%
	general	2,0%

<5,5 Jove	3,0%	3,0%
General	2,0%	2,0%

(1) Àmbit territorial de preu màxim superior

3. Complementàriament, i ateses les especials circumstàncies que concorren en una actuació de remodelació urbana, ateses les condicions socioeconòmiques dels residents, s'estableix un règim d'ajudes addicional a l'anterior, l'aplicació del qual es determinarà en la resolució corresponent de la direcció general per a la declaració de l'àrea de remodelació, prèvia al conveni que s'ha de subscriure entre la conselleria competent en habitatge i l'ajuntament afectat:

Ajudes complementàries

Quadre d'ajudes complementàries en àrees de remodelació per als habitatges protegits de nova construcció

Nombre vegades IPREM	Situació ATPMS(1)	Total nova SGV Fora d'ATPMS
<1,5 Jove	20%	20%
General	20%	20%
<2,5 Jove	20%	20%
General	20%	20%
<3,5 Jove	15%	15%
General	15%	15%
<4,5 Jove	10%	10%
General	10%	10%
<5,5 Jove	5%	5%
General	5%	5%

(2) Àmbit territorial de preu màxim superior

En aquelles circumstàncies especials derivades de la particular situació de les persones o unitats familiars que accedixen a l'habitatge, es podrà determinar, amb un informe previ corresponent per part dels serveis socials municipals, la concessió d'una ajuda del 5 per cent més a més de les anteriors.

4. Suport econòmic als inquilins. Podran obtenir les subvencions al lloguer, a les quals es referix aquest apartat, les persones que accedixen als habitatges procedents de la remodelació en règim de lloguer i hagen formalitzat contracte d'arrendament d'habitatge, en els termes de la vigent Llei d'arrendaments urbans.

Per a la concessió d'aquest tipus d'ajudes serà necessari que el promotor o ens gestor o l'inquilí presente per al seu visat davant de la direcció general competent en matèria d'habitatge, el contracte d'arrendament, d'acord amb el procediment legalment regulat, on s'inclouran les condicions establides respecte a les característiques de l'habitatge, els inquilins els ingressos familiars dels quals no excedixen de 2,5 vegades l'Indicador públic de renda d'efectes múltiples i la renda.

La quantia màxima anual de la subvenció a càrrec del Ministeri d'Habitatge no excedirà, amb caràcter general, del 40 per cent de la renda anual que s'ha de satisfer, ni d'un màxim absolut de 2.880 euros, i podrà ser feta efectiva a l'inquilí, o a l'arrendador, directament per la Generalitat, o a través de l'agència o societat pública que s'encarregue de la gestió de l'arrendament. L'arrendador, en aquest cas, descomptarà prèviament la quantia de l'ajuda de la renda total que ha de pagar l'arrendatari.

En el cas que es tracte de víctimes de violència de gènere o de terrorisme la reconeixerà, a càrrec dels seus pressupostos, un 10 per cent més a l'establert amb caràcter general amb un límit absolut de 3.168 euros anuals.

La duració màxima d'aquesta subvenció serà de vint-i-quatre mesos, condicionada que es mantinguen les circumstàncies que van donar lloc al reconeixement inicial del dret a l'ajuda.

5. La Generalitat, amb caràcter complementari i per a aquells eventuals beneficiaris els ingressos familiars dels quals no superen 1,5 vegades l'Indicador públic de renda d'efectes múltiples la Generalitat podrà establir, en coherència amb el que ha regulat el Decret del

<5,5 joven	3,0%	3,0%
general	2,0%	2,0%

(1) Ambito territorial de precio máximo superior.

3. Complementariamente, y dadas las especiales circunstancias que concurren en una actuación de remodelación urbana, atendiendo a las condiciones socioeconómicas de los residentes, se establece un régimen de ayudas adicional al anterior, cuya aplicación se determinará en la resolución correspondiente de la Dirección General para la declaración del área de remodelación, previa al convenio a suscribir entre la Conselleria competente en vivienda y el Ayuntamiento afectado:

Ayudas complementarias

Cuadro de ayudas complementarias en áreas de remodelación para las viviendas protegidas de nueva construcción

nº veces IPREM	Situación ATPMS(1)	Total nueva SGV Fuera de ATPMS
<1,5 Joven	20%	20%
general	20%	20%
<2,5 joven	20%	20%
general	20%	20%
<3,5 joven	15%	15%
general	15%	15%
<4,5 joven	10%	10%
general	10%	10%
<5,5 joven	5%	5%
general	5%	5%

(2) Ambito territorial de precio máximo superior.

En aquellas circunstancias especiales derivadas de la particular situación de las personas o unidades familiares que acceden a la vivienda, se podrá determinar, previo informe correspondiente por parte de los servicios sociales municipales, la concesión de una ayuda del 5 por ciento además de las anteriores.

4. Apoyo económico a los Inquilinos. Podrán obtener las subvenciones al alquiler, a las que se refiere este apartado, las personas que accedan a las viviendas procedentes de la remodelación en régimen de alquiler y hayan formalizado contrato de arrendamiento de vivienda, en los términos de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos.

Para la concesión de este tipo de ayudas será necesario que el promotor o ente gestor o el inquilino presente para su visado ante la Dirección General competente en materia de vivienda, el contrato de arrendamiento, de acuerdo con el procedimiento legalmente regulado, donde se contemplarán las condiciones establecidas respecto a las características de la vivienda, los inquilinos cuyos ingresos familiares no excedan de 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples y la renta.

La cuantía máxima anual de la subvención con cargo al Ministerio de Vivienda no excederá, con carácter general, del 40 por ciento de la renta anual a satisfacer, ni de un máximo absoluto de 2.880 euros, y podrá ser hecha efectiva al inquilino, o al arrendador, directamente por la Generalitat, o a través de la agencia o sociedad pública que se encargue de la gestión del arrendamiento. El arrendador, en estos casos, descontará previamente la cuantía de la ayuda de la renta total a abonar por el arrendatario.

En el supuesto de que se trate de víctimas de violencia de género o de terrorismo la Generalitat reconocerá, con cargo a sus presupuestos, un 10 por ciento más al establecido con carácter general con un límite absoluto de 3.168 euros anuales.

La duración máxima de esta subvención será de veinticuatro meses, condicionada a que se mantengan las circunstancias que dieron lugar al reconocimiento inicial del derecho a la ayuda.

5. La Generalitat, con carácter complementario y para aquellos eventuals beneficiarios cuyos ingresos familiares no superen 1,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples la Generalitat podrà establir, en coherència con lo regulado en el Decreto

Consell que desenvolupa les mesures per a l'accés a l'habitatge, un subvenció complementària del 10 per cent de la renda que s'ha de satisfer i si és el cas, degudament motivat, una pròrroga d'aquestes, mitjançant una resolució del director general competent en habitatge.

6. El pagament de la subvenció que s'especifica per als inquilins s'efectuarà en dos terminis i complementàriament en les condicions que s'establisquen en la resolució de la direcció general competent en habitatge.

CAPÍTOL V

La rehabilitació del parc públic d'habitatges de la Generalitat

Article 81. La situació del parc de promoció pública. Inventari

1. Les transferències realitzades en el seu dia per part de l'Estat a la Comunitat Valenciana en matèria d'habitatge, i més en concret el parc d'habitatge de promoció pública, va implicar en el seu moment la subrogació de totes les responsabilitats quant a les condicions dels edificis i d'amortització, venda, arrendament i gestió d'aquest.

2. La gestió de l'administració d'habitatges de protecció oficial de promoció pública de la Comunitat Valenciana es va assignar pel Decret 61/1987, d'11 de maig, del Consell, pel qual s'acorda la constitució de la Societat Mercantil Institut Valencià d'Habitatge, SA, a la dita entitat, assignant-li entre els seus objectes socials la rehabilitació i la promoció d'habitatges de protecció oficial, així com totes les activitats complementàries, accessòries i auxiliars que siguen necessàries per a la realització d'aquest.

No obstant això, la dita gestió queda oberta a establir-la en els termes expressats en els convenis que subscriba amb la conselleria competent en habitatge o ens titulars de les mateixes competències.

3. En conseqüència i davant de la diversitat de les situacions i relacions contractuals en què es troba el parc públic de la Generalitat, s'establix la necessitat de procedir al seu inventari que reculla la situació de les condicions dels edificis i els habitatges, la contractual dels seus ocupants i els mecanismes d'actualització permanent d'aquest a l'efecte de poder optimitzar la seua gestió i manteniment, en les condicions que s'establisquen.

Article 82. Les modalitats d'intervenció en la rehabilitació del parc públic d'habitatge

Amb la finalitat de poder abordar una acció planificada respecte a la intervenció en la rehabilitació del parc públic d'habitatge, i a partir de la situació derivada de l'inventari citat en l'article anterior, s'establixen les modalitats següents:

1. Actuacions disperses i aïllades de rehabilitació i reparació ordinària d'habitatges estan referides a les que es realitzen per al condicionament d'aquests de manera que permeta la readjudicació a demandants d'aquest tipus d'habitatges.

2. Actuacions de rehabilitació en els elements comuns dels edificis, amb diferent nivell d'intensitat i afectant en algun cas a la totalitat o a part dels elements privats dels habitatges.

Article 83. El règim d'ajudes a la rehabilitació del parc públic

1. La possibilitat de poder complementar la gestió del parc públic en determinades condicions amb la conselleria competent en habitatge, possibilita l'establiment d'un marc d'ajudes per a poder establir una programació de les actuacions, i compatibilitzar-les amb els mecanismes d'ajudes establits en el Pla d'accés a l'habitatge 2004-2007, en la Comunitat Valenciana.

2. La programació de les actuacions de rehabilitació establirà la prioritització d'aquestes i la seua programació, i d'acord amb la proposta de la direcció general corresponent serà elevada al conseller competent en habitatge a fi de la seua aprovació.

3. Les actuacions de rehabilitació i reparació ordinària i manteniment gestionades per l'Institut Valencià d'Habitatge, seran realitzades per aquest en les condicions establides, i no pot recórrer a les ajudes a la rehabilitació regulades en aquest decret.

del Consell que desenvolupa las medidas para el acceso a la Vivienda, un subvención complementaria del 10 por cien de la renta a satisfacer y en su caso, debidamente motivado, una prórroga de las mismas, mediante resolución del director general competente en vivienda.

6. El abono de la subvención que se especifica para los inquilinos se efectuará en dos plazos y complementariamente en las condiciones que se establezcan en la resolución de la Dirección General competente en vivienda.

CAPÍTULO V

La rehabilitación del parque público de viviendas de la Generalitat

Artículo 81. La situación del parque de promoción pública. Inventario

1. Las transferencias realizadas en su día por parte del Estado a la Comunitat Valenciana en materia de vivienda, y más en concreto el parque de vivienda de promoción pública, implicó en su momento la subrogación de todas las responsabilidades en cuanto a las condiciones de los edificios y de amortización, venta, arrendamiento y gestión del mismo.

2. La gestión de la administración de viviendas de protección oficial de promoción pública de la Comunitat Valenciana se asignó por el Decreto 61/1987, de 11 de mayo, del Consell, por el que se acuerda la constitución de la Sociedad Mercantil «Instituto Valenciano de Vivienda, SA.», a dicha entidad, asignándole entre sus objetos sociales la rehabilitación y promoción de viviendas de protección oficial, así como cuantas actividades complementarias, accesorias y auxiliares sean precisas para la realización del mismo.

No obstante dicha gestión queda abierta a establecerla en los términos expresados en los Convenios que suscriba con la Conselleria competente en vivienda o entes titulares de las mismas competencias.

3. En consecuencia y ante la diversidad de las situaciones y relaciones contractuales en la que se encuentra el parque público de la Generalitat, se establece la necesidad de proceder a su inventariado que recoja la situación de las condiciones de los edificios y viviendas, la contractual de sus ocupantes y los mecanismos de actualización permanente del mismo a los efectos de poder optimizar su gestión y mantenimiento, en las condiciones que se establezcan.

Artículo 82. Las modalidades de intervención en la rehabilitación del parque público de vivienda

Con la finalidad de poder abordar una acción planificada respecto a la intervención en la rehabilitación del parque público de vivienda, y a partir de la situación derivada del inventario citado en el artículo anterior, se establecen las siguientes modalidades:

1. Actuaciones dispersas, y aisladas de rehabilitación y reparación ordinaria de viviendas vienen referidas a las que se realizan para el acondicionamiento de las mismas de forma que permita su readjudicación a demandantes de este tipo de viviendas.

2. Actuaciones de rehabilitación en los elementos comunes de los edificios, con diferente nivel de intensidad y afectando en algún caso a la totalidad o a parte de los elementos privativos de las viviendas.

Artículo 83. El régimen de ayudas a la rehabilitación del parque público

1. La posibilidad de poder complementar la gestión del parque público en determinadas condiciones con la Conselleria competente en vivienda, posibilita el establecimiento de un marco de ayudas para poder establecer una programación de las actuaciones, y compatibilizarlas con los mecanismos de ayudas establecidos en el Plan de Acceso a la Vivienda 2004-2007 en la Comunitat Valenciana.

2. La programación de las actuaciones de rehabilitación establecerá la prioritización de las mismas y su programación, y de acuerdo con la propuesta de la Dirección General correspondiente será elevada al conseller competente en vivienda en aras a su aprobación.

3. Las actuaciones de rehabilitación y reparación ordinaria y mantenimiento gestionadas por el Instituto Valenciano de Vivienda, serán realizadas por éste en las condiciones establecidas, no pudiendo recurrir a las ayudas a la rehabilitación reguladas en este decreto.

4. Les actuacions relatives a la rehabilitació d'edificis i habitatges que afecten el parc públic, i ateses les diferents situacions jurídiques dels seus ocupants i a l'estat dels edificis en què es troben, de conformitat amb el que ha establert respecte a la seua programació en el punt 2 anterior, podran acollir-se a les ajudes establides en aquest decret a càrrec de la Generalitat per a la rehabilitació d'edificis.

Igualment cal ajustar-se aquelles condicions específiques de sectors amb escassos recursos econòmics als efectes de la seua assimilació a les ajudes d'aquest decret així com aquelles altres situacions que siga aconsellable ampliar la intervenció al context urbà per mitjà dels recursos establits en les àrees de rehabilitació urbana.

5. En qualsevol dels casos, i aprovada la programació per part del conseller competent en matèria d'habitatge, la direcció general corresponent declararà la viabilitat de cada una de les actuacions que puguen iniciar-se a l'efecte de fixar les condicions i el règim d'ajudes que corresponga.

CAPÍTOL VI

Procediment de tramitació de les ajudes econòmiques per a la rehabilitació

Secció 1^a Terminis

Article 84. Termini per a sol·licitar la qualificació d'actuació protegida

La sol·licitud de qualificació de les actuacions es podrà presentar en qualsevol moment, abans de l'inici de les obres, si bé no es podrà concedir la qualificació de rehabilitació, si no han transcorregut, almenys, quinze anys des de la data de l'atorgament de l'última qualificació definitiva obtinguda pel mateix objecte de rehabilitació, excepte els supòsits d'accessibilitat i adaptació de l'habitatge previstos en aquest decret, tenint en compte a l'efecte, els tipus d'actuacions de rehabilitació que són els que corresponen a cada apartat de l'article 29 d'aquest decret.

Article 85. Terminis per a sol·licitar les ajudes econòmiques

1. La sol·licitud d'ajudes econòmiques es realitzarà, amb caràcter ordinari, simultàniament a la sol·licitud de qualificació provisional.

2. No obstant això, en la rehabilitació d'elements comuns d'edificis, si bé la sol·licitud d'ajudes econòmiques objectives i corresponents a la comunitat de propietaris se sol·licitarà simultàniament a la qualificació provisional de les obres, les sol·licituds d'ajudes subjectives o personals s'ajustaran al que disposa el paràgraf següent.

Les ajudes de caràcter subjectiu o personals en aquest supòsit, es realitzaran en el termini màxim comprès dins dels tres primers mesos des de la sol·licitud de qualificació provisional, s'admet excepcionalment superar aquest termini per causes degudament justificades.

En cap cas es podrà admetre la sol·licitud d'ajudes econòmiques amb posterioritat a la concessió de qualificació definitiva de les obres.

Article 86. Terminis per a concedir la qualificació

1. L'òrgan competent ha d'expedir la qualificació provisional en el termini màxim de dos mesos des de la data de la sol·licitud, s'entendrà estimada en cas de no resoldre's la concessió en aquest termini.

2. L'òrgan competent ha d'expedir la qualificació definitiva en el termini màxim de tres mesos des de la data de la sol·licitud, s'entendrà desestimada en cas que no es resolga en aquest termini.

Article 87. Terminis per a reconèixer les ajudes econòmiques

L'òrgan competent ha de resoldre la sol·licitud de reconeixement d'ajudes en el termini màxim de sis mesos des de la data de la sol·licitud, sempre que s'haja concedit prèviament la qualificació definitiva de l'actuació, s'entendrà desestimada en cas de no resoldre's en aquest termini.

4. Las actuaciones relativas a la rehabilitación de edificios y viviendas que afecten al parque público, y atendiendo a las diferentes situaciones jurídicas de sus ocupantes y al estado de los edificios en que se encuentren, de conformidad con lo establecido respecto a su programación en el punto 2 anterior, podrán acogerse a las ayudas establecidas en este decreto con cargo a la Generalitat para la rehabilitación de edificios.

Igualmente se atenderá aquellas condiciones específicas de sectores con escasos recursos económicos a los efectos de su asimilación a las ayudas de este decreto así como aquellas otras situaciones que sea aconsejable ampliar la intervención al contexto urbano mediante los recursos establecidos en las áreas de rehabilitación urbana.

5. En cualquiera de los casos, y aprobada la programación por parte del conseller competente en materia de vivienda, la Dirección General correspondiente procederá a declarar la viabilidad de cada una de las actuaciones que puedan ir iniciándose a los efectos de su fijar sus condiciones y el régimen de ayudas que corresponda.

CAPÍTULO VI

Procedimiento de tramitación de las ayudas económicas para la rehabilitación

Sección 1^a Plazos

Artículo 84. Plazo para solicitar la calificación de actuación protegida

La solicitud de calificación de las actuaciones se podrá presentar en cualquier momento, antes del inicio de las obras, si bien no se podrá conceder la calificación de rehabilitación, si no han transcurrido, al menos, quince años desde la fecha del otorgamiento de la última calificación definitiva obtenida por el mismo objeto de rehabilitación, salvo los supuestos de accesibilidad y adaptación de la vivienda contemplados en este decreto, teniendo en cuenta a estos efectos, los tipos de actuaciones de rehabilitación que son los que corresponden a cada apartado del artículo 29 de este decreto.

Artículo 85. Plazos para solicitar las ayudas económicas

1. La solicitud de ayudas económicas se realizará, con carácter ordinario, simultáneamente a la solicitud de calificación provisional.

2. No obstante, en la rehabilitación de elementos comunes de edificios, si bien la solicitud de ayudas económicas objetivas y correspondientes a la comunidad de propietarios se solicitará simultáneamente a la calificación provisional de las obras, las solicitudes de ayudas subjetivas o personales se ajustarán a lo dispuesto en el párrafo siguiente.

Las ayudas de carácter subjetivo o personales en este supuesto, se realizarán en el plazo máximo comprendido dentro de los tres primeros meses desde la solicitud de calificación provisional, admitiéndose excepcionalmente superar este plazo por causas debidamente justificadas.

En ningún caso se podrán admitir solicitud de ayudas económicas con posterioridad a la concesión de calificación definitiva de las obras.

Artículo 86. Plazos para conceder la calificación

1. El órgano competente deberá expedir la calificación provisional en el plazo máximo de dos meses desde la fecha de la solicitud, entendiéndose estimada en caso de no resolverse la concesión en dicho plazo.

2. El órgano competente deberá expedir la calificación definitiva en el plazo máximo de tres meses desde la fecha de su solicitud, entendiéndose desestimada en caso de no resolverse en dicho plazo.

Artículo 87. Plazos para reconocer las ayudas económicas

El órgano competente deberá resolver la solicitud de reconocimiento de ayudas en el plazo máximo de seis meses desde la fecha de su solicitud, siempre que se haya concedido previamente la calificación definitiva de la actuación, entendiéndose desestimada en caso de no resolverse en dicho plazo.

Secció 2^a
La qualificació de l'actuació

Article 88. Necessitat qualificació

Les intervencions de rehabilitació d'edificis i habitatges per a acollir-se a les ajudes regulades en aquest decret, han de ser qualificades per l'òrgan competent, en les condicions regulades en aquest decret i les que si és el cas s'establisquen reglamentàriament.

Article 89. Qualificació provisional

La qualificació provisional és un acte de l'administració competent en matèria d'habitatge pel qual es reconeix que les obres proposades s'adeqüen documentalment als supòsits previstos en la normativa corresponent, permetent l'accés a les ajudes econòmiques, previstes per als interessats, prèvia aportació de la documentació necessària.

La resolució de concessió de qualificació provisional tindrà el contingut següent mínim:

- a) Identificació del promotor.
- b) Identificació de l'edifici o habitatges que es rehabiliten.
- c) Règim d'ús dels habitatges.
- d) Actuacions que són objecte de la qualificació, segons el que disposa l'article 20.
- e) Pressupostos de cada una de les actuacions.
- f) Termini d'execució de les obres.
- g) Estimació de les ajudes que puguin correspondre quant a préstec i ajudes objectives, en cas de rehabilitació d'edificis.

Article 90. Efectes de la qualificació provisional

La qualificació provisional produïx els següents efectes:

- a) Permetre l'accés a un préstec convingut, en les condicions fixades per mitjà del conveni corresponent, que es tramitarà per l'interessat davant de l'entitat financera que corresponga.
- b) Possibilitar la comunicació d'ajudes econòmiques als interessats, sempre que s'hagen presentat les sol·licituds corresponents.

c) Facilitar el seguiment estadístic de les actuacions de rehabilitació respecte al compliment d'objectius dels diferents plans d'habitatge, així com la previsió d'ajudes susceptibles de ser reconegudes.

Article 91. Comunicació d'ajudes i resolució de la subsidiació de préstec

Una vegada obtinguda la qualificació provisional de les actuacions, i prèvia revisió de la documentació necessària presentada per l'interessat, es resoldran les ajudes econòmiques corresponents relatives a préstec i subsidiació d'aquest, i així mateix es comunicarà a títol informatiu l'import de les subvencions subjectives que puguin correspondre, resolent-se el reconeixement d'aquestes i el seu pagament una vegada concedida la qualificació definitiva de l'actuació.

Article 92. Qualificació definitiva

Una vegada acabades les obres, serà comunicat a l'òrgan competent, sol·licitant la qualificació definitiva de les actuacions. Una vegada duts a terme els tràmits corresponents, i prèvia revisió de la documentació presentada, l'òrgan competent podrà atorgar la qualificació definitiva de l'actuació.

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 descrites en la qualificació provisional o les seues modificacions aprovades. Per a això es durà a terme una inspecció, una vegada acabades les obres que tindran com a objecte supervisar que l'obra realitzada s'acomoda a les condicions del projecte o la documentació complementària que siga susceptible d'una inspecció ocular. Tot això sense perjudici de la responsabilitat corresponent a la direcció facultativa de l'obra.

La resolució de concessió de qualificació definitiva tindrà el contingut següent mínim:

- a) Identificació del promotor.

Sección 2^a
La calificación de la actuación

Artículo 88. Necesidad de calificación

Las intervenciones de rehabilitación de edificios y viviendas, para acogerse a las ayudas reguladas en este decreto, deberán ser calificadas por el órgano competente, en las condiciones reguladas en este decreto y las que en su caso se establezcan reglamentariamente.

Artículo 89. Calificación provisional

La calificación provisional es un acto de la administración competente en materia de vivienda por el que se reconoce que las obras propuestas se adecuan documentalment a los supuestos previstos en la normativa correspondiente, permitiendo el acceso a las ayudas económicas, previstas para los interesados, previa aportación de la documentación necesaria.

La resolución de concesión de calificación provisional tendrá el siguiente contenido mínimo:

- a) Identificación del promotor.
- b) Identificación del edificio y/o viviendas que se rehabilitan.
- c) Régimen de uso de las viviendas.
- d) Actuaciones que son objeto de la calificación, según lo dispuesto en el artículo 20.
- e) Presupuestos de cada una de las actuaciones.
- f) Plazo de ejecución de las obras.
- g) Estimación de las ayudas que puedan corresponder en cuanto a préstamo y ayudas objetivas, en caso de rehabilitación de edificios.

Artículo 90. Efectos de la calificación provisional

La calificación provisional produce los siguientes efectos:

- a) Permitir el acceso a un préstamo convenido, en las condiciones fijadas mediante el convenio correspondiente, que se tramitará por el interesado ante la entidad financiera que corresponda.
- b) Posibilitar la comunicación de ayudas económicas a los interesados, siempre que se hayan presentado las solicitudes correspondientes.

c) Facilitar el seguimiento estadístico de las actuaciones de rehabilitación respecto al cumplimiento de objetivos de los diferentes Planes de Vivienda, así como la previsión de ayudas susceptibles de reconocer.

Artículo 91. Comunicación de ayudas y resolución de la subsidiación de préstamo

Una vez obtenida la calificación provisional de las actuaciones, y previa revisión de la documentación necesaria presentada por el interesado, se resolverán las ayudas económicas correspondientes relativas a préstamo y subsidiación del mismo, y así mismo se comunicará a título informativo el importe de las subvenciones subjetivas que pudieran corresponder, resolviéndose el reconocimiento de éstas y su abono una vez concedida la calificación definitiva de la actuación.

Artículo 92. Calificación Definitiva

Una vez terminadas las obras, se comunicará este extremo al órgano competente, solicitando la calificación definitiva de las actuaciones. Una vez llevados a cabo los trámites correspondientes, y previa revisión de la documentación presentada, el órgano competente podrá otorgar la calificación definitiva de la actuación.

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 descritas en la calificación provisional o sus modificaciones aprobadas. Para ello se llevará a cabo una inspección, una vez terminadas las obras que tendrá por objeto supervisar que la obra realizada se acomoda a las condiciones del proyecto o documentación complementaria que sean susceptibles de una inspección ocular de la misma. Todo ello sin perjuicio de la responsabilidad correspondiente a la dirección facultativa de la obra.

La resolución de concesión de calificación definitiva tendrá el siguiente contenido mínimo:

- a) Identificación del promotor.

- b) Identificació de l'edifici o habitatges que es rehabiliten.
- c) Règim d'ús dels habitatges, limitacions i preus màxims que corresponguen.
- d) Els tipus d'obres i actuacions qualificades.
- e) Import definitiu de cada una de les actuacions executades.

Article 93. Efecte de la concessió de la qualificació definitiva

La concessió de la qualificació definitiva determina:

– L'inici del termini per a aplicar les limitacions que corresponguen.

– Permet el pagament de les subvencions corresponents prèviament comunicades, per mitjà de l'aportació de la documentació necessària.

– Possibilita la transmissió dels habitatges de rehabilitació integral.

La qualificació definitiva possibilita la posada en ús de l'edifici, tal com regula l'article 46 de la Llei 8/2005, de 27 de maig, de l'habitatge en la Comunitat Valenciana.

Article 94. Pagament de les subvencions

Una vegada concedida la qualificació definitiva de les actuacions, i prèvia aportació de la documentació corresponent, es pagaran les subvencions que calguen.

En el cas de les subvencions objectives a les comunitats de propietaris, es realitzarà un pagament únic a favor d'aquestes i en les condicions legalment establides.

En cas d'haver subscrit el préstec convingut o no però que s'haja compromés l'import de la subvenció com a garantia, extrem que es comunicarà en el moment de la sol·licitud de qualificació definitiva, el pagament de la subvenció objectiva es realitzarà amb la finalitat d'amortitzar el préstec, si així s'ha establert en la formalització d'aquest.

En el cas d'obres de rehabilitació dutes a terme per ajuntament o ens gestor subsidiàriament, o per mitjà d'un operador de rehabilitació, es podrà resoldre al pagament de les subvencions corresponents per un pagament únic o en pagaments fraccionats si és el cas, a l'esmentada entitat, previ consentiment dels beneficiaris, i de conformitat amb el que preveu la Llei 38/2003, de 17 de novembre, general de subvencions.

En el cas que el promotor de les actuacions no siga el propietari de l'habitatge o l'edifici objecte de rehabilitació, es pot pagar la subvenció al promotor de les obres segons l'acord a què arriben entre aquests, per mitjà de les autoritzacions corresponents.

DISPOSICIONS ADICIONALS

Primera. Aplicació de normativa

A més del que preveu aquest decret s'aplicarà en el que ací no s'expressa en matèria de finançament, el que disposa el Reial Decret 801/2005, d'1 de juliol i la resta de disposicions concordants.

Les situacions no previstes o determinades expressament en aquest decret respecte a la variada casuística en relació amb la propietat, usuaris, situacions jurídiques i legals diverses, s'interpretarà preferentment tractant d'assimilar-ho a la situació més afí, prèvia consulta si és el cas amb els serveis centrals de la direcció general competent en habitatge.

Segona. Llei d'arrendaments urbans

Les persones que, en aplicació del que estableix la disposició transitòria segona de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, es veguen privades del dret a la subrogació mortis causa que els reconeixia el Text refós de la Llei d'arrendaments urbans, aprovada pel Decret 4104/1964, de 24 de desembre, sempre que reunisquen els requisits establerts en el present decret, tindran prioritat per a l'obtenció de les ajudes.

Tercera. Llei de taxes

Seràn aplicables als habitatges subjectes a algun règim de protecció pública les taxes establides per als habitatges de protecció oficial per la Llei de taxes vigent.

- b) Identificación del edificio y/o viviendas que se rehabilitan.
- c) Régimen de uso de las viviendas, limitaciones y precios máximos que correspondan.
- d) Los tipos de obras y actuaciones calificadas.
- e) Importe definitivo de cada una de las actuaciones ejecutadas.

Artículo 93. Efecto de la concesión de la calificación definitiva

La concesión de la calificación definitiva determina:

– El inicio del plazo para aplicar las limitaciones que correspondan.

– Permite el abono de las subvenciones correspondientes previamente comunicadas, mediante la aportación de la documentación necesaria.

– Posibilita la transmisión de las viviendas rehabilitación integral.

La calificación definitiva posibilita la puesta en uso del edificio, tal y como regula el artículo 46 de la Ley 8/2005, de 27 de mayo, Ley de la Vivienda en la Comunitat Valenciana.

Artículo 94. Pago de las subvenciones

Una vez concedida la Calificación definitiva de las actuaciones, y previa aportación de la documentación correspondiente, se procederá al pago de las subvenciones que procedan.

En el caso de las subvenciones objetivas a las comunidades de propietarios, se realizará un pago único a favor de ésta y en las condiciones legalmente establecidas.

En caso de haber suscrito préstamo convenido o no pero que se hubiera comprometido el importe de la subvención como garantía, extremo que se comunicará en el momento de la solicitud de calificación definitiva, el abono de la subvención objetiva se realizará con la finalidad de amortizar el préstamo, si así se hubiera establecido en la formalización del mismo.

En el caso de obras de rehabilitación llevadas a cabo por Ayuntamiento o ente gestor subsidiariamente, o mediante un operador de rehabilitación, se podrá resolver al pago de las subvenciones correspondientes por un pago único o en pagos fraccionados si fuera el caso, a la citada entidad, previo consentimiento de los beneficiarios, y de conformidad con lo previsto por la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

En el caso de que el promotor de las actuaciones no sea el propietario de la vivienda o edificio objeto de rehabilitación, se podrá abonar la subvención al promotor de las obras en función del acuerdo al que lleguen entre ellos, mediante las autorizaciones correspondientes.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera. Aplicación de normativa

Además de lo previsto en este decreto será de aplicación en aquello no expresamente por éste en materia de financiación, lo dispuesto en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, y demás disposiciones concordantes.

Las situaciones no expresamente previstas o determinadas en este decreto respecto a la variada casuística en relación con la propiedad, usuarios, situaciones jurídicas y legales diversas, se interpretará preferentemente tratando de asimilarlo a la situación más afín, previa consulta si fuera el caso con los servicios centrales de la Dirección General competente en vivienda.

Segunda. Ley de Arrendamientos Urbanos

Las personas que, en aplicación de lo que establece la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, se vean privadas del derecho a la subrogación "mortis causa" que les reconocía el Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos, aprobada por el Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, siempre que reúnan los requisitos establecidos en el presente Decreto, tendrán prioridad para la obtención de las ayudas.

Tercera. Ley de Tasas

Serán aplicables a las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública las tasas establecidas para las viviendas de protección oficial por la Ley de Tasas vigente.

A l'efecte, les al·lusions al mòdul M en la Llei de taxes s'entendran referides al pressupost protegit recollit en la qualificació provisional.

Quarta. Silenci administratiu en la sol·licitud d'ajudes

Transcorreguts sis mesos des de la sol·licitud de les ajudes sense que els serveis territorials competents en matèria d'habitatge hagen emès la corresponent resolució, el silenci ha d'entendre's en sentit desestimatori.

Cinquena. Mesures excepcionals

A proposta del director general competent en matèria d'habitatge, i sempre sobre la base dels informes tècnics que corresponguen, el conseller competent en la dita matèria, mitjançant una resolució motivada podrà adoptar mesures excepcionals, quan les especials circumstàncies de caràcter social o per raons d'urgència, que afecten els edificis d'habitatges, als habitatges i als seus ocupants, així ho requereixen.

Sisena. Limitacions dels objectius convinguts respecte a les actuacions convingudes amb el Ministeri de l'Habitatge i els pressupostos de la Generalitat

Una vegada sobrepassat el nombre d'actuacions protegides convingudes amb el Ministeri de l'Habitatge, prèvia instrucció de la direcció general competent en habitatge, s'establiran les instruccions perquè els serveis territorials competents en matèria d'habitatge procedisquen a admetre o no les noves sol·licituds d'actuacions a l'emparrada del Pla 2005-2008, o si és el cas, en les condicions que es determinen.

En el mateix sentit, es tindrà en compte la previsió plurianual efectuada respecte als costos de les ajudes de la Generalitat, i es poden limitar, suprimir parcialment o no admetre, segons el cas i les disponibilitats pressupostàries.

Setena. Interpretació

Les situacions no incloses de forma explícita en la present normativa i el Reial Decret 801/2005, d'1 de juliol, s'atindran als criteris generals d'interpretació tècnica i jurídica que s'establisquen per la direcció general competent en habitatge, de conformitat amb les regles generals del dret i amb les previsions establides amb caràcter general per la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

Amb caràcter orientatiu s'adjunta l'annex 2 que inclou les subvencions establides per als edificis i els habitatges.

Huitena. Regulació de la publicitat de les àrees de rehabilitació i de les intervencions de rehabilitació d'edificis i habitatges

De conformitat amb l'Ordre de 15 de novembre de 2004, de la Conselleria de Territori i Habitatge (DOG núm. 4897), és preceptiva la col·locació dels cartells informatius i plaques identificatives en les actuacions de rehabilitació conforme el model que es regula en aquest ordre.

Respecte a la publicitat de les àrees de rehabilitació que es declaren i que es troben ja declarades, aquesta situació ha de senyalitzar-se a l'efecte de poder identificar l'àmbit urbà inclòs en l'àrea.

D'acord amb això s'establirà per mitjà de la corresponent instrucció publicada de la Direcció General d'Habitatge i Projectes Urbans, les característiques i el contingut dels cartells informatius relatius a les àrees de rehabilitació.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera. Actuacions protegides sense finançament

1. Podran acollir-se al Pla 2005-2008 les actuacions protegides qualificades provisionalment que es basen en l'anterior normativa i que reunisquen els requisits exigits en aquest decret als efectes exclusius que no hagen obtingut préstec qualificat i així ho sol·licita de forma expressa el promotor.

A estos efectos, las alusiones al módulo "M" en la Ley de Tasas, se entenderán referidas al presupuesto protegido recogido en la calificación provisional.

Cuarta. Silencio administrativo en la solicitud de ayudas

Transcurridos seis meses desde la solicitud de las ayudas sin que se haya emitido la correspondiente resolución por parte de los servicios territoriales competentes en materia de vivienda, el silencio deberá entenderse en sentido desestimatorio.

Quinta. Medidas excepcionales

A propuesta del director 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 motivada podrá adoptar medidas excepcionales, cuando las especiales circunstancias de carácter social o por razones de urgencia, que afecten a los edificios de viviendas, a las viviendas y a sus ocupantes, así lo requieran.

Sexta. Limitaciones de los objetivos convenidos respecto a las actuaciones convenidas con el Ministerio de la Vivienda y los Presupuestos de la Generalitat

Una vez superado el número de actuaciones protegidas convenidas con el Ministerio de la Vivienda, previa instrucción de la Dirección General competente en vivienda, se establecerán las instrucciones para que los servicios territoriales competentes en materia de vivienda procedan a admitir o no nuevas solicitudes de actuaciones al amparo del Plan 2005-2008, o en su caso en las condiciones que se determinen.

En el mismo sentido, se tendrá en cuenta la previsión plurianual efectuada con respecto a los costes de las ayudas de la Generalitat, pudiéndose proceder a su limitación, supresión parcial o no-admisión, según el caso, en función de las disponibilidades presupuestarias.

Séptima. Interpretación

Las situaciones no contempladas de forma explícita en la presente normativa y el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, se atenderán a los criterios generales de interpretación técnica y jurídico que se establezcan por la Dirección General competente en vivienda, de conformidad con las reglas generales del derecho y con la previsions al efecto establecidas con carácter general por la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Con carácter orientativo se adjunta el anexo 2 que contempla las subvenciones establecidas para los edificios y viviendas.

Octava. Regulación de la publicidad de las áreas de rehabilitación y de las intervenciones de rehabilitación de edificios y viviendas

De conformidad con la orden de 15 de noviembre de 2004, de la Conselleria de Territorio y Vivienda (DOG nº 4897), es preceptiva la colocación de los carteles informativos y placas identificativas en las actuaciones de rehabilitación conforme el modelo que se regula en dicha orden.

Con respecto a la publicidad de las áreas de rehabilitación que se declaren y que se encuentren ya declaradas, deberá, señalizarse tal situación a los efectos de poder identificar el ámbito urbano incluido en el área.

De acuerdo con ello se procederá a establecer mediante la correspondiente instrucción publicada de la Dirección General de Vivienda y Proyectos Urbanos, las características y contenido de los carteles informativos relativos a las áreas de rehabilitación.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. Actuaciones protegidas sin financiación

1. Podrán acogerse al plan 2005-2008 las actuaciones protegidas calificadas provisionalmente en base a la anterior normativa y que reúnan los requisitos exigits en este decreto a los efectos exclusivos de que no hubiesen obtenido préstamo cualificado y así lo solicitara de forma expresa el promotor.

A l'efecte, el servei territorial competent en matèria d'habitatge diligenciarà la qualificació provisional, expressant tant les modalitats i les quanties d'ajudes financeres que corresponguen, com la conversió dels ingressos al·legats, quan procedisca, al nombre de vegades l'Indicador públic de renda d'efectes múltiples de l'any a què es referixen aquests ingressos.

2. No obstant això, les actuacions protegides qualificades provisionalment sobre la base de l'anterior normativa i on s'haja efectuat la comunicació o el reconeixement d'ajudes econòmiques respecte d'aquella, només podran passar al Pla 2005-2008 i a les ajudes regulades per aquest decret si no han iniciat les actuacions ni superat els terminis establits a l'efecte.

Segona. Actuacions pendents de qualificar o qualificades abans de l'entrada en vigor d'aquest decret

Les actuacions de rehabilitació qualificades a partir del 28 d'octubre de 2005, en les condicions regulades pel Reial Decret 801/2005, d'1 de juliol, es diligenciaran a l'efecte d'acollir-se a les ajudes previstes en aquest decret.

Les actuacions de rehabilitació amb la sol·licitud de qualificació provisional anterior al 28 d'octubre de 2005 i pendents de qualificar, es resoldran d'acord amb el Reial Decret 801/2005 i amb el que regula aquest decret.

Tercera. Prórroga tàcita del vigent decret a l'efecte de les ajudes de la Generalitat

Si una vegada finalitzat el període de vigència del Pla d'habitatge 2005/2008, l'Estat inicia un nou pla per mitjà de la publicació de la normativa corresponent, i mentre no es publiqui la normativa autonòmica de desenvolupament del nou pla, les sol·licituds de qualificació provisional es resoldran d'acord amb el nou Pla d'habitatge de l'Estat i continuaran sent aplicables les ajudes a càrrec dels pressupostos de la Generalitat regulades per aquest decret.

Quarta. Ordres vigents mentre no es publiquen altres noves

Mentre no es publiquen altres ordres que les substituïsquen, continuaran en vigor les ordres del 15 de novembre de 2002, sobre el desenvolupament i la tramitació de les mesures de finançament d'actuacions protegides en matèria d'habitatge i sòl per al període 2002-2005.

Cinquena. Informe de l'estat de conservació de l'edifici

L'informe de conservació de l'edifici com a document de referència per a valorar la situació dels edificis que s'han de rehabilitar i complir el precepte de les inspeccions tècniques regulats per la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de l'habitatge de la Comunitat Valenciana i la Llei 16/2005, de 30 de desembre, urbanística valenciana, serà d'efectiva aplicació quan el desplegament reglamentari respecte al títol III de la primera entre en vigor.

Sisena. Prórroga de les àrees de rehabilitació declarades a l'empara dels plans anteriors

1. Les àrees de rehabilitació declarades a l'empara del Pla d'habitatge 2002-2005, i de conformitat amb les condicions respecte a les actuacions protegibles en el marc del Decret 92/02, de maig de 2002, mantenen la seua delimitació als efectes de la pròrroga d'aquest i poden acollir-se a les ajudes establides en aquest decret.

Amb la finalitat de deixar constància d'aquestes s'inclou en l'annex I la relació d'àrees declarades que es prorroguen.

2. Les actuacions declarades en situacions de grups o conjunts d'habitatges amb problemes estructurals o de col·lectius amb escassos recursos, podran acollir-se a les situacions regulades en el present decret conforme als articles 18 i 19 i altres concordants, mitjançant una resolució expressa de la direcció general competent en habitatge.

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

A partir de l'entrada en vigor del present decret queda derogat el Decret 92/2002, de 30 de maig, del Consell, així com l'article 21 del

A estos efectos, el servicio territorial competente en materia de vivienda diligenciará la calificación provisional, expresando tanto las modalidades y cuantías de ayudas financieras que correspondan, como la conversión de los ingresos alegados, cuando ello proceda, a número de veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples del año al que se refieren dichos ingresos.

2. No obstante, las actuaciones protegidas calificadas provisionalmente sobre la base de anterior normativa y donde se haya efectuado la comunicación o reconocimiento de ayudas económicas respecto a aquella, sólo podrán transitar al plan 2005-2008 y a las ayudas reguladas por este decreto si no han iniciado las actuaciones ni superado los plazos establecidos al efecto.

Segunda. Actuaciones pendientes de calificar o calificadas antes de la entrada en vigor de este decreto

Las actuaciones de rehabilitación calificadas a partir del 28 de octubre de 2005, en las condiciones reguladas por el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, se diligenciarán a los efectos de acogerse a las ayudas contempladas en este decreto.

Las actuaciones de rehabilitación con solicitud de Calificación Provisional anterior a 28 de octubre de 2005 y pendientes de calificar, se resolverán de acuerdo con el Real Decreto 801/2005 y con lo regulado en este decreto.

Tercera. Prórroga tàcita del vigente Decreto a los efectos de las ayudas de la Generalitat

Si una vez finalizado el periodo de vigencia del Plan de Vivienda 2005/2008, el Estado inicia un nuevo plan mediante la publicación de la normativa correspondiente, y en tanto no se publique la normativa autonómica de desarrollo del nuevo plan, las solicitudes de Calificación Provisional se resolverán de acuerdo con el nuevo Plan de Vivienda del Estado y continuarán siendo aplicables las ayudas con cargo a los presupuestos de la Generalitat reguladas por este decreto.

Quarta. Ordenes vigentes en tanto no se publiquen otras nuevas

En tanto no se publiquen otras Ordenes que las sustituyan, continuarán en vigor las Órdenes de 15 de noviembre de 2002, sobre el desarrollo y tramitación de las medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo para el período 2002-2005.

Quinta. Informe del Estado de Conservación del Edificio

El Informe de Conservación del Edificio como documento de referencia para valorar la situación de los edificios a rehabilitar y dar cumplimiento al precepto de las inspecciones técnicas regulados por la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, y la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana, será de efectiva aplicación cuando el desarrollo reglamentario respecto al título III de la primera entre en vigor.

Sexta. Prórroga de las áreas de rehabilitación declaradas al amparo de planes anteriores

1. Las áreas de rehabilitación declaradas al amparo del Plan de Vivienda 2002-2005, y de conformidad con las condiciones respecto a las actuaciones protegibles en el marco del Decreto 92/2002, de mayo, mantienen su delimitación a los efectos de la pròrroga de la misma y poder acogerse a las ayudas establecidas en este decreto.

Con la finalidad de dejar constancia de las mismas se incluye en el anexo I la relación de áreas declaradas que se prorrogan.

2. Las actuaciones declaradas en situaciones de grupos o conjuntos de viviendas con problemas estructurales o de colectivos con escasos recursos, podrán acogerse a las situaciones reguladas en el presente Decreto conforme a los artículos 18 y 19 y otros concordantes, mediante resolución expresa de la Dirección General competente en vivienda.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

A partir de la entrada en vigor del presente Decreto quedan derogado el Decreto 92/2002, de 30 de mayo, del Consell, así como el

títol III del Decret 73/2005, de 8 d'abril, en els apartats referits a la rehabilitació i en concret l'apartat 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 i 19.

Així mateix, queden derogades totes les disposicions que del mateix rang o d'un rang inferior s'oposen al que regula aquest decret.

DISPOSICIONS FINALS

Primera. Atribucions específiques al conseller

S'autoritza el conseller competent en matèria d'habitatge per a adoptar les mesures necessàries per mitjà de la subscripció d'acord o els convenis amb altres administracions i amb entitats públiques o privades que siguin necessaris per a l'aplicació d'aquest decret.

Igualment i en el mateix sentit, es faculta el conseller per a poder adoptar les mesures necessàries a fi de garantir els recursos per a possibilitar el suport i la gestió a les ajudes previstes, i la implantació i el manteniment territorial de finestretes úniques d'habitatge i rehabilitació, de conformitat amb l'article 80 del Reial Decret 801/2005, d'1 de juliol, i el conveni subscrit per al desenvolupament del Pla d'habitatge 2005-2008 entre la Generalitat i el Ministeri d'habitatge, el 26 de desembre de 2005.

Segona. Entrada en vigor

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

València, 9 de juny de 2006

El President de la Generalitat,
FRANCISCO CAMPS ORTIZ.

El Conseller de Territori i Habitatge,
ESTEBAN GONZÁLEZ PONS

DECRET 82/2006, de 9 de juny, del Consell, pel qual s'aprova el Pla de Recuperació de la Rata Penada de Peus Grans i de la Rata Penada de Ferradura Mitjana a la Comunitat Valenciana. [2006/F7015]

A la Comunitat Valenciana hi ha una gran diversitat d'espècies de rates penades si ho comparem amb altres regions d'Europa. De les 22 espècies registrades fins a la data, 11 es refugien a coves i avencs d'excepcionals característiques, on hi ha temperatures i humitats relatives especialment altes.

Entre les espècies cavernícoles n'hi ha dues, la rata penada de peus grans (*Myotis capaccinii*) i la rata penada de ferradura mitjana (*Rhinolophus mehelyi*), la supervivència de les quals depèn en gran manera de la protecció urgent del medi on habiten, les coves i les àrees d'aigua dolça i vegetació de ribera on s'alimenten. A la Comunitat Valenciana les prospeccions realitzades des del 1998 fins al 2004 confirmen la presència d'aquestes dues espècies únicament a 18 de les més de 10.000 coves conegudes al territori. Les excepcionals característiques del microclima interior d'aquestes 18 cavitats i la seua proximitat a bones zones de ribera i aiguamolls encara ben conservats les fan indispensables per a la conservació d'aquestes espècies.

Aquesta alarmant situació ha obligat a incloure ambdues espècies en la màxima categoria d'amenaça: en perill d'extinció, dins de la legislació de la Comunitat Valenciana (Decret 32/2004, de 27 de febrer, del Consell, pel qual es crea i regula el Catàleg Valencià d'Espècies de Fauna Amenazades). A causa de l'absència de poblacions estables a altres regions del territori espanyol, la rata penada de peus grans també ha sigut recentment inclosa en la categoria d'en perill d'extinció dins del Catàleg Nacional d'Espècies Amenazades, Ordre MAM/2784/2004, de 28 de maig, per la qual s'exclou i canvien de categoria determinades espècies en el Catàleg Nacional d'Espècies Amenazades.

La rata penada de peus grans i la rata penada de ferradura mitjana són espècies catalogades en perill d'extinció pel Decret 32/2004, del Consell, pel qual es crea i regula el Catàleg Valencià d'Espècies

artículo 21 del título III del Decreto 73/2005, de 8 de abril, en los apartados referidos a la rehabilitación y en concreto el apartado 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, y 19.

Asimismo, quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo regulado por este decreto.

DISPOSICIÓN FINAL

Primera. Atribuciones específicas al conseller

Se autoriza al conseller competente en materia de vivienda para adoptar las medidas necesarias mediante la suscripción de acuerdo o los convenios con otras Administraciones y con entidades públicas o privadas que sean necesarios para la aplicación de este decreto.

Igualmente y en el mismo sentido, se faculta al conseller para poder adoptar las medidas necesarias en aras a garantizar los recursos para posibilitar el apoyo y la gestión a las ayudas previstas, y la implantación y mantenimiento territorial de ventanillas únicas de vivienda y rehabilitación, de conformidad con el artículo 80 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio y el convenio suscrito para el desarrollo del Plan de Vivienda 2005-2008 entre la Generalitat y el Ministerio de Vivienda el 26 de diciembre de 2005.

Segunda. Entrada en vigor

Este decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el *Diari Oficial de la Generalitat*.

València, a 9 de junio de 2006.

El President de la Generalitat,
FRANCISCO CAMPS ORTIZ.

El Conseller de Territorio y Vivienda,
ESTEBAN GONZÁLEZ PONS

DECRETO 82/2006, de 9 de junio, del Consell, por el que se aprueba el Plan de Recuperación del Murciélago Ratonero Patudo y del Murciélago Mediano de Herradura en la Comunitat Valenciana. [2006/F7015]

En la Comunitat Valenciana existe una gran diversidad de especies de murciélagos si lo comparamos con otras regiones de Europa. De las 22 especies registradas hasta la fecha, 11 se refugian en cuevas y simas de excepcionales características, donde existen temperaturas y humedades relativas especialmente altas.

Entre las especies cavernícolas existen dos, el murciélago ratonero patudo (*Myotis capaccinii*) y el murciélago mediano de herradura (*Rhinolophus mehelyi*), cuya supervivencia depende en gran medida de la protección urgente del medio donde habitan, las cuevas y las áreas de agua dulce y vegetación de ribera donde se alimentan. En la Comunitat Valenciana las prospecciones realizadas desde 1998 hasta 2004 confirman la presencia de estas dos especies únicamente en 18 de las más de 10.000 cuevas conocidas en el territorio. Las excepcionales características del microclima interior de estas 18 cavidades y su cercanía a buenas zonas de ribera y humedales todavía bien conservados las hacen indispensables para la conservación de dichas especies.

Esta alarmante situación ha obligado a incluir a ambas especies en la máxima categoría de amenaza: en peligro de extinción, dentro de la legislación de la Comunitat Valenciana (Decreto 32/2004, de 27 de febrero, del Consell, por el que se crea y regula el Catálogo Valenciano de Especies de Fauna Amenazadas). Debido a la ausencia de poblaciones estables en otras regiones del territorio español, el murciélago ratonero patudo también ha sido recientemente incluido en la categoría de en peligro de extinción dentro del Catálogo Nacional de Especies Amenazadas, Orden MAM/2784/2004, de 28 de mayo, por la que se excluye y cambian de categoría determinadas especies en el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas.

El murciélago ratonero patudo y el murciélago mediano de herradura son especies catalogadas en peligro de extinción por el Decreto 32/2004, del Consell, por el que se crea y regula el Catálogo Valen-