

I. DISPOSICIONS GENERALS

1. PRESIDÈNCIA I CONSELLERIES DE LA GENERALITAT VALENCIANA

Conselleria d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports

DECRET 92/2002, de 30 de maig, del Govern Valencià, sobre actuacions protegides en matèria d'habitatge i sòl per al període 2002-2005. [2002/X5924]

En compliment de l'article 148 de la Constitució espanyola, que assigna a les comunitats autònomes la competència exclusiva en matèria d'habitatge, la Llei Orgànica 5/1982, per la qual s'aprova l'Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana, regulava les dites competències en el nostre territori.

D'altra banda, correspon a l'estat l'establiment de les bases de la planificació econòmica amb caràcter general, i un aspecte d'esta és la intervenció en el subsector habitatge. D'acord amb això, s'establixen els plans plurianuals d'habitatge amb un doble objectiu econòmic i social.

No obstant això, i donada la competència exclusiva en matèria d'habitatge que té la Comunitat Valenciana, és necessari un marc normatiu autònom que, d'una banda, regule la política d'habitatge de la dita comunitat, i, d'una altra, porte a terme el compliment dels plans d'habitatge estatals. Així, l'article primer del present decret estableix que n'és objecte: "la regulació dels criteris i els requisits per a l'accés a les ajudes públiques, en les actuacions protegides en matèria d'habitatge i sòl, a càrrec dels pressuposts de la Generalitat Valenciana, així com el desenvolupament, la gestió i reconeixement del finançament qualificat establert pel Reial Decret 1/2002, d'11 de gener, per al període 2002-2005."

Després d'uns anys en què la forta demanda, propiciada per l'evolució demogràfica i la bona situació de l'economia, amb una evolució favorable de l'ocupació i una reducció dels tipus d'interés dels préstecs hipotecaris, cosa que ha incrementat el poder adquisitiu de les famílies però també, en excés, el preu de l'habitatge; en el moment actual, que el sector de l'habitatge lliure manté un mercat més equilibrat quant a oferta-demanda, la política dels plans d'habitatge ha de posar el seu accent en aquells aspectes que no poden satisfer-se mitjançant el mercat de l'habitatge lliure, amb incidència en els elements que produïsquen un efecte més de caràcter social que econòmic. Per això, el pla de l'habitatge per al període 2002-2005 té com a objectius prioritaris els següents:

- Facilitar l'accés a un habitatge digne a les famílies que més ho necessiten, en funció de les seues condicions socioeconòmiques, bé en lloguer, amb atenció especial a col·lectius específics com els joves, els majors o les persones amb recursos molt baixos; bé en propietat, i es prioritza mitjançant la concessió d'ajudes econòmiques, als qui accedixen per primera vegada a l'habitatge, als joves, i a les famílies nombroses perquè n'adquirisquen un de major superfície que s'ajuste al seu programa familiar.

- Possibilitar l'accés a l'habitatge usat en les mateixes condicions que els habitatges protegits de nova construcció, a fi d'aprofitar millor el parc residencial existent.

- Incentivar les actuacions de rehabilitació, amb atenció de forma prioritària a les zones o els barris en procés de degradació, als centres històrics o als edificis amb patologies estructurals, derivades o no de la utilització del ciment aluminós, així com a aquelles relatives a edificis i habitatges habitats per usuaris amb escassos recursos econòmics, i es possibilita, quan es donen especials circumstàncies de precarietat socioeconòmica que dificulten l'organització dels usuaris i el degut impuls i gestió de les actuacions rehabilitadores per sí mateixos, que l'administració pública pugua actuar subsidiàriament de forma directa, o a través d'un ens gestor al qual s'encomane esta funció.

- Fomentar la rehabilitació integral d'edificis per a destinar-los a venda o arrendament com a forma d'aprofitar, igualment, el parc residencial existent.

I. DISPOSICIONES GENERALES

1. PRESIDENCIA Y CONSELLERIAS DE LA GENERALITAT VALENCIANA

Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes

DECRETO 92/2002, de 30 de mayo, del Gobierno Valenciano, sobre actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo para el periodo 2002-2005. [2002/X5924]

En cumplimiento del artículo 148 de la Constitución española, que asigna a las Comunidades Autónomas la competencia exclusiva en materia de vivienda, la Ley Orgánica 5/1982, por la que se aprueba el Estatuto de Autonomía de la Comunidad Valenciana, regulaba dichas competencias en nuestro territorio.

Por otra parte, corresponde al Estado el establecimiento de las bases de la planificación económica con carácter general, siendo un aspecto de la misma la intervención en el subsector vivienda. De acuerdo con ello, se establecen los planes plurianuales de vivienda con un doble objetivo económico y social.

No obstante, y dada la competencia exclusiva en materia de vivienda que ostenta la Comunidad Valenciana, es necesario un marco normativo autónomo que, por un lado, regule la política de vivienda de dicha comunidad, y, por otro, lleve a cabo el cumplimiento de los planes de vivienda estatales. Así, el artículo primero del presente decreto establece que es objeto del mismo "la regulación de los criterios y requisitos para el acceso a las ayudas públicas, en las actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo, con cargo a los presupuestos de la Generalitat Valenciana, así como el desarrollo, la gestión y reconocimiento de la financiación cualificada establecida por el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, para el periodo 2002-2005".

Tras unos años en que la fuerte demanda, propiciada por la evolución demográfica y la buena situación de la economía, con una evolución favorable del empleo y una reducción de los tipos de interés de los préstamos hipotecarios, lo que ha incrementado el poder adquisitivo de las familias pero también, en exceso, el precio de la vivienda; en el momento actual, en que el sector de la vivienda libre mantiene un mercado más equilibrado en cuanto oferta-demanda, la política de los planes de vivienda debe poner su acento en aquellos aspectos que no pueden satisfacerse mediante el mercado de la vivienda libre, incidiendo en los elementos que produzcan un efecto más de carácter social que económico. Por ello, el plan de la vivienda para el periodo 2002-2005 tiene como objetivos prioritarios los siguientes:

- Facilitar el acceso a una vivienda digna a las familias que más lo necesiten, en función de sus condiciones socioeconómicas, bien en alquiler, con atención especial a colectivos específicos como jóvenes, los mayores o las personas con recursos muy bajos; bien en propiedad, priorizando mediante la concesión de ayudas económicas, a los que acceden por primera vez a la vivienda, a los jóvenes, y a las familias numerosas para que adquieran una de mayor superficie que se ajuste a su programa familiar.

- Posibilitar el acceso a la vivienda usada en las mismas condiciones que las viviendas protegidas de nueva construcción, a fin de aprovechar mejor el parque residencial existente.

- Incentivar las actuaciones de rehabilitación, atendiendo de forma prioritaria las zonas o barrios en proceso de degradación, los centros históricos o los edificios con patologías estructurales, derivadas o no de la utilización del cemento aluminoso, así como aquellas relativas a edificios y viviendas habitadas por usuarios con escasos recursos económicos, posibilitando, cuando se den especiales circunstancias de precariedad socioeconómica que dificultan la organización de los usuarios y el debido impulso y gestión de las actuaciones rehabilitadoras por sí mismos, que la administración pública pueda actuar subsidiariamente de forma directa, o a través de un ente gestor al que se le encomiende esta función.

- Fomentar la rehabilitación integral de edificios para destinarlos a venta o arrendamiento como forma de aprovechar, igualmente, el parque residencial existente.

El decret està estructurat en huit capítols, vint-i-sis disposicions addicionals, nou transitòries, una derogatòria i una final.

El capítol I, que arreplega les disposicions generals, regula quines són les actuacions protegides i les característiques de les distintes figures que s'enquadren en este concepte, els requisits per a accedir als beneficis que la norma estableix, i un conjunt de disposicions en orde a la determinació dels preus màxims de venda; atenent a la zona geogràfica on es trobe ubicat l'immoble i el tipus d'actuació protegida de què es tracte. Així mateix, preveu la forma de computar els ingressos familiars per a l'accés al finançament qualificat i les limitacions a l'ús i cessió que afecten este tipus d'habitatges.

Quant a les famílies nombroses, ja el Decret 173/98 del Govern Valencià, que regulava les actuacions protegides en matèria d'habitatge per al període 1998-2001, havia sigut pioner en la consideració d'esta circumstància per a l'obtenció de beneficis econòmics en l'accés a l'habitatge, arbitrando una sèrie de mesures que qualificaren la dita situació. El real decret estatal inicia este camí per al pla 2002-2005, i s'introduïx per primera vegada el concepte de família nombrosa en la seua normativa. D'esta forma, assimila a primer accés el canvi d'habitatge per a ajustar-lo al programa familiar. En el present decret es modifiquen i se simplifiquen, per tant, les disposicions existents que afecten la família nombrosa, a fi d'harmonitzar-les amb allò que ha establert la normativa estatal.

Finalment, s'arreglen de nou algunes disposicions que provenen dels decrets anteriors i que resolen aspectes concrets plantejats amb relativa freqüència en el funcionament administratiu, com són les compres proindivís i amb caràcter privatiu i el tractament a la figura del solar a canvi d'obra.

El capítol II aborda els habitatges de nova construcció subjectes a règims de protecció pública amb destinació a venda, i es regula el reconeixement de les ajudes tant a càrrec dels pressuposts del Ministeri de Foment com de la Generalitat Valenciana, així com la concessió d'estes, i, en la secció primera del capítol, incidix especialment en la promoció i l'adquisició d'habitatges protegits per a destinataris amb ingressos familiars no superiors a 2,5 vegades el salari mínim interprofessional que, a l'efecte del que disposa la Llei 37/1992, de l'Impost sobre el Valor Afegit, podran ser qualificats com a habitatges de protecció oficial de règim especial.

És en el capítol III on es preveuen algunes de les disposicions més noves de la normativa reguladora de les actuacions protegides en matèria d'habitatge per al període 2002-2005. Davall l'epígraf "habitatges de nova construcció subjectes a règims de protecció pública amb destinació a arrendament" es concilien les disposicions establides per la normativa estatal, que ha donat una regulació més àmplia a esta matèria, amb les figures pròpies que ja la Comunitat Autònoma havia previst en plans anteriors, com són el programa de lloguer-jove i el d'integració social, així com la promoció d'allotjaments declarats protegits i destinats a arrendament o a unes altres formes d'explotació justificades per raons socials, i habitatges per a universitaris.

El capítol IV regula l'habitatge usat que rep la nova denominació d'"habitatges existents".

En l'extens capítol V es preveuen les disposicions aplicables a les actuacions de rehabilitació. També en esta matèria es modifica considerablement la normativa anterior.

Sobre l'objecte de les actuacions protegides, en la rehabilitació d'edificis s'ha flexibilitzat el que disposa quant a edificis en règim de propietat horitzontal constituïts per diversos accessos amb nuclis de circulació vertical independents entre si, possibilitant la rehabilitació d'elements comuns per separat, en les condicions que el Decret estableix. La finalitat d'esta mesura residix a desbloquejar expedients mastodòntics, en els quals la falta d'acord entre els veïns impedia resoldre les actuacions a realitzar.

Així mateix, cal tindre en compte que els hàbits socials varien amb el transcurs del temps, i la normativa ha d'ajustar-se a estos canvis. Amb tal fi, en la rehabilitació d'habitatges, s'amplia l'objec-

El decreto está estructurado en ocho capítulos, veintiséis disposiciones adicionales, nueve transitorias, una derogatoria y una final.

El capítulo I que recoge las disposiciones generales, regula cuales son las actuaciones protegidas y las características de las distintas figuras que se encuadran en este concepto, los requisitos para acceder a los beneficios que la norma establece, y un conjunto de disposiciones en orden a la determinación de los precios máximos de venta; atendiendo a la zona geográfica donde se encuentre ubicado el inmueble y el tipo de actuación protegida de que se trate. Asimismo, contempla la forma de computar los ingresos familiares para el acceso a la financiación cualificada y las limitaciones al uso y cesión que afectan a este tipo de viviendas.

En cuanto a las familias numerosas, ya el Decreto 173/98 del Gobierno Valenciano, que regulaba las actuaciones protegidas en materia de vivienda para el periodo 1998-2001, había sido pionero en la consideración de esta circunstancia para la obtención de beneficios económicos en el acceso a la vivienda, arbitrando una serie de medidas que cualificasen dicha situación. El Real Decreto estatal inicia este camino para el plan 2002-2005, introduciendo por primera vez el concepto de familia numerosa en su normativa. De esta forma, asimila a primer acceso el cambio de vivienda para ajustarla al programa familiar. En el presente decreto se modifican y simplifican, por tanto, las disposiciones existentes que afectan a la familia numerosa, a fin de armonizarlas con lo establecido por la normativa estatal.

Por último, se recogen de nuevo algunas disposiciones que provienen de los decretos anteriores y que resuelven aspectos concretos planteados con relativa frecuencia en el funcionamiento administrativo, como son las compras proindiviso y con carácter privativo y el tratamiento a la figura del solar a cambio de obra.

El capítulo II aborda las viviendas de nueva construcción sujetas a regímenes de protección pública con destino a venta, regulando el reconocimiento de las ayudas tanto con cargo a los presupuestos del Ministerio de Fomento como de la Generalitat Valenciana, así como la concesión de las mismas, y, en la Sección Primera del capítulo, incide especialmente en la promoción y adquisición de las viviendas protegidas para destinatarios con ingresos familiares no superiores a 2,5 veces el salario mínimo interprofesional que, a efectos de lo dispuesto en la Ley 37/1992, del Impuesto sobre el Valor Añadido, podrán ser calificadas como viviendas de protección oficial de régimen especial.

Es en el capítulo III donde se contemplan algunas de las disposiciones más novedosas de la normativa reguladora de las actuaciones protegidas en materia de vivienda para el periodo 2002-2005. Bajo el epígrafe "Viviendas de nueva construcción sujetas a regímenes de protección pública con destino a arrendamiento" se concilian las disposiciones establecidas por la normativa estatal, que ha dado una regulación más amplia a esta materia, con las figuras propias que ya la Comunidad Autónoma había venido contemplando en planes anteriores, como son el programa de alquiler-joven y el de integración social, así como la promoción de alojamientos declarados protegidos y destinados a arrendamiento u otras formas de explotación justificadas por razones sociales, y viviendas para universitarios.

El capítulo IV regula la vivienda usada que recibe la nueva denominación de "vivienda existente".

En el extenso capítulo V se prevén las disposiciones aplicables a las actuaciones de rehabilitación. También en esta materia se modifica considerablemente la normativa anterior.

Con respecto al objeto de las actuaciones protegidas, en la rehabilitación de edificios se ha flexibilizado lo dispuesto en cuanto a edificios en régimen de propiedad horizontal constituídos por varios accesos con núcleos de circulación vertical independientes entre sí, possibilitando la rehabilitación de elementos comunes por separado, en las condiciones que el Decreto establece. La finalidad de esta medida reside en desbloquear expedientes mastodónticos, en los que la falta de acuerdo entre los vecinos impedía resolver las actuaciones a realizar.

Asimismo hay que tener en cuenta que los hábitos sociales varían con el transcurso del tiempo, y la normativa debe ajustarse a estos cambios. Con tal fin, en la rehabilitación de viviendas, se amplía el

te d'esta, i es considera que és també adequació d'habitabilitat el canvi de distribució anterior per a adaptar-lo als cànons actuals. I de la mateixa manera es preveu la possibilitat de crear nous habitatges en edificis existents destinats a altres usos.

Quant a les condicions per a la qualificació d'actuació protegida de rehabilitació, s'inclou l'exigència que les solucions [substantiu] emprades obeixquen a criteris d'economia i eficiència, exigència que més que un requisit concret, és un principi bàsic a tindre en compte i que en l'orde de desenvolupament haurà d'explicitar-se per a la seua correcta aplicació.

Unes altres novetats ressenyables en el capítol que el present decret dedica a les actuacions de rehabilitació, són:

- La inclusió dels costos de reallojament en el pressupost protegit de les obres destinades a usuaris amb escassos recursos.

- La simplificació i la unificació dels límits al pressupost protegit en adequacions de façanes.

- La creació de les àrees urbanes centrals o perifèriques amb la fusió en una única figura de les àrees de rehabilitació en conjunts històricoartístics i en zones degradades. Estes àrees seran declarades individualment per resolució del conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports, a petició motivada de l'Ajuntament i, a diferència del que establia la normativa anterior, no requeriran convocatòria prèvia.

Però és la secció onzena d'este capítol la que suposa una modificació total respecte a les disposicions existents anteriorment. Davall l'epígraf "Rehabilitació d'edificis i habitatges habitats per usuaris amb escassos recursos econòmics" es dona un tractament homogeni als supòsits que en el Decret 173/98, de 20 d'octubre de 1998, es preveien en dos seccions distintes: "Ajudes per a promotors usuaris amb escassos recursos econòmics" i "Rehabilitació d'habitatges de promoció pública". La problemàtica i volum creixent d'actuacions acollides a este últim concepte que, inicialment, només tenia una incidència puntual, ha fet imprescindible precisar i desenvolupar el règim aplicable, que en patir de nombroses llacunes, resultava de molt complexa tramitació i, d'altra banda, l'espectre social a què van destinades les disposicions arrellegades per ambdues seccions és idèntic, amb la qual cosa resulta un sense sentit no compactar-les davall un mateix epígraf.

El capítol VII, relatiu a les actuacions en matèria de cofinançament, adequa la normativa existent al que establix el Reial Decret 1/2002, d'11 de gener, que restringeix esta figura només al règim d'arrendament, amb les característiques que en el dit capítol s'establixen.

Quant a les disposicions addicionals, s'arrelleguen aspectes diversos però de necessària regulació que, sense ser exactament matèria de finançament, estan directament o indirectament relacionats amb esta, afecten les actuacions protegides i exigixen uns criteris clars d'interpretació.

Entre estes disposicions, l'onzena fa extensiva la prohibició de desqualificació voluntària a tots els habitatges acollits a plans anteriors, amb l'objecte de garantir el compliment de la finalitat primordial que subjau en tota la política d'habitatge: la utilització dels recursos públics per a facilitar l'accés a l'habitatge als sectors més desfavorits socialment.

Les disposicions addicionals tretzena i catorzena preveuen les promocions mixtes i la limitació del valor dels terrenys, qüestions que havien sigut objecte d'orde i que, d'esta forma, passen a ser regulades per una disposició amb rang de decret.

La disposició addicional quinzena s'ocupa de les promocions d'habitatges protegits executats per fases. El tractament jurídic d'esta figura, prevista en el Reial Decret 3.148/78, patia de nombroses llacunes en la seua tramitació i, sobretot, tal com estava plantejada, col·lidia amb el règim de plans d'habitatge i el compliment d'uns objectius plasmats en els corresponents convenis. El present decret, en la referida disposició addicional, manté la figura de les promocions per fases, i se li dona un enfocament nou que compagine els avantatges d'este sistema en determinats supòsits amb el règim d'objectius tancats dels plans d'habitatge i, al mateix temps, desenvolupa el procediment que cal seguir.

objeto de la misma, considerando que es también adecuación de habitabilidad el cambio de distribución anterior para adaptarlo a los cánones actuales. Y de igual modo se contempla la posibilidad de crear nuevas viviendas en edificios existentes destinados a otros usos.

En cuanto a las condiciones para la calificación de actuación protegida de rehabilitación, se incluye la exigencia de que las soluciones empleadas obedezcan a criterios de economía y eficiencia, exigencia que más que un requisito concreto, es un principio básico a tener en cuenta y que en la orden de desarrollo deberá explicitarse para su correcta aplicación.

Otras novedades reseñables en el capítulo que el presente decreto dedica a las actuaciones de rehabilitación, son:

- La inclusión de los costes de realojo en el presupuesto protegido de las obras destinadas a usuarios con escasos recursos.

- La simplificación y unificación de los límites al presupuesto protegido en adecuaciones de fachadas.

- La creación de las áreas urbanas centrales o periféricas con la fusión en una única figura de las áreas de rehabilitación en conjuntos histórico-artísticos y en zonas degradadas. Estas áreas serán declaradas individualmente por Resolución del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, a petición motivada del Ayuntamiento y, a diferencia de lo que establecía la normativa anterior, no requerirán convocatoria previa.

Pero es la Sección Undécima de este capítulo la que supone una modificación total con respecto a las disposiciones existentes anteriormente. Bajo el epígrafe "Rehabilitación de edificios y viviendas habitados por usuarios con escasos recursos económicos" se da un tratamiento homogéneo a los supuestos que en el Decreto 173/98 de 20 de octubre de 1998 se contemplaban en dos secciones distintas: "Ayudas para promotores usuarios con escasos recursos económicos" y "Rehabilitación de viviendas de promoción pública". La problemática y volumen creciente de actuaciones acogidas a este último concepto que, inicialmente, sólo tenía una incidencia puntual, ha hecho imprescindible precisar y desarrollar el régimen aplicable, que al adolecer de numerosas lagunas, resultaba de muy compleja tramitación y, por otra parte, el espectro social al que van destinadas las disposiciones recogidas por ambas secciones es idéntico, con lo cual resulta un sinsentido no compactarlas bajo un mismo epígrafe.

El capítulo VII, relativo a las actuaciones en materia de cofinanciación, adecúa la normativa existente a lo establecido en el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, que restringe esta figura sólo al régimen de arrendamiento, con las características que en dicho capítulo se establecen.

En cuanto a las Disposiciones Adicionales, se recogen 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.

Entre estas disposiciones, la Undécima hace extensiva la prohibición de descalificación voluntaria a todas las viviendas acogidas a planes anteriores, con el objeto de garantizar el cumplimiento de la finalidad primordial que subyace en toda la política de vivienda: la utilización de los recursos públicos para facilitar el acceso a la vivienda a los sectores más desfavorecidos socialmente.

Las Disposiciones Adicionales Decimotercera y Decimocuarta contemplan las promociones mixtas y la limitación del valor de los terrenos, cuestiones que habían sido objeto de Orden y que, de esta forma, pasan a ser reguladas por una disposición con rango de Decreto.

La Disposición Adicional Decimoquinta se ocupa de las promociones de viviendas protegidas ejecutadas por fases. El tratamiento jurídico de esta figura, prevista en el Real Decreto 3.148/78, adolecía de numerosas lagunas en su tramitación y, sobre todo, tal como estaba planteada, colisionaba con el régimen de planes de vivienda y el cumplimiento de unos objetivos plasmados en los correspondientes convenios. El presente decreto, en la referida Disposición Adicional, mantiene la figura de las promociones por fases, dándole un enfoque nuevo que compagine las ventajas de este sistema en determinados supuestos, con el régimen de objetivos acotados de los planes de vivienda y, al mismo tiempo, desarrolla el procedimiento a seguir.

Una altra innovació d'este decret és el contingut de la disposició addicional dessetena, unitats residencials no característiques que, en relació amb el planejament urbanístic, estableix un còmput especial del nombre màxim d'habitatges, paràmetre de densitat i sostre poblacional en actuacions protegides acollides a programes específics del Pla d'Habitatge. La materialització d'unitats residencials acollides als dits programes, en els quals s'establixen unes dimensions màximes superficials inferiors als 70 metres quadrats, pot trobar problemes d'articulació pràctica en relació amb la limitació del nombre màxim d'habitatges establits pels instruments de planejament urbanístic vigents, perquè la confluència de paràmetres de nombre màxim d'habitatges junt amb la reducció de la superfície útil d'estos porta com a conseqüència la impossibilitat de materialitzar l'edificabilitat prevista en el planejament.

A fi d'eludir esta problemàtica, s'establix un marc global de referència que permet harmonitzar les previsions contingudes en la legislació urbanística i, en el seu desenvolupament, en el planejament urbanístic municipal, amb les derivades dels Plans d'Habitatge.

D'altra banda, la multiplicitat de supòsits a què dona lloc la rehabilitació, així com l'existència de les oficines de rehabilitació amb uns tècnics responsables que, en el dia a dia, han d'afrontar i resoldre gran varietat de problemes concrets plantejats en els expedients, exigeix uns criteris d'interpretació aplicats amb agilitat, flexibilitat i eficàcia. Per això, en la disposició addicional diuitena, es preveu que, per orde del conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports, s'aproven unes "fitxes tècniques de rehabilitació", mitjançant les quals es desenvoluparan les condicions per a la qualificació de les actuacions protegides de rehabilitació i els criteris de coherència arrellegats en este decret.

Finalment, i amb l'objecte de facilitar l'aprofitament del parc residencial existent, es dona la màxima publicitat i informació als usuaris, la disposició addicional vint-i-sisena preveu la constitució d'un registre, a fi d'arreglar l'oferta d'habitatge usat que, per reunir els requisits establits legalment, puga acollir-se al sistema d'adquisició protegida d'habitatges existents.

Quant a les disposicions transitòries, el present decret arrellega les situacions derivades del Pla d'Habitatge anterior, i s'ajusten les mesures adoptades a allò que s'ha disposat pel Reial Decret estatal per a estos supòsits.

En l'elaboració del present decret s'ha donat audiència a la Federació d'Associació de Veïns de la Comunitat Valenciana, a la Federació Valenciana de Municipis i Províncies, a la Federació Valenciana d'Empresaris de la Construcció, a la Unió de Consumidors de la Comunitat València, a la Federació de Consumidors i Usuaris de la Comunitat Valenciana, a l'Associació Provincial d'Empresaris de l'Edificació i Obra, Associació Provincial de Promotors i Constructores de València, a l'Associació de Promotors Immobiliaris de la província d'Alacant, a la Federació Provincial d'Empresaris de la Construcció d'Alacant, a l'Associació Provincial d'Empreses de la Construcció de Castelló, a l'Associació Espanyola de Promotors Públics d'Habitatge i Sòl, a l'Associació Tecnicoempresarial de la Construcció, a la Federació de Cooperatives d'Habitatges, al Col·legi Oficial d'Arquitectes de la Comunitat Valenciana, al Col·legi Oficial d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics de la Comunitat Valenciana, a l'Institut Valencià d'Habitatge, al Col·legi Oficial d'Agents de la Propietat Immobiliària, a l'Associació Valenciana de Consumidors i Usuaris, al Col·legi Notarial, al Col·legi d'Advocats, al Col·legi de Registradors de la Propietat i Mercantils d'Espanya, al Col·legi de Secretaris, Interventors i Tresorers de l'administració Local de la Província de València, a l'Associació d'Afectats/d'Afectades per Patologies en Edificis i Construccions, a l'Associació de Famílies Nombroses, a la Direcció General de l'Habitatge, l'Arquitectura i l'Urbanisme del Ministeri de Foment, a la Direcció General de Patrimoni Artístic de la Conselleria de Cultura i Educació, a la Direcció General de Plans Especials d'Habitatge de la Conselleria de Benestar Social i a la Direcció General d'Urbanisme i Ordenació Territorial de la Conselleria d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports.

Otra innovación de este decreto, es el contenido de la Disposición Adicional Decimoséptima, Unidades Residenciales no características que, en relación con el planeamiento urbanístico, establece un cómputo especial del número máximo de viviendas, parámetro de densidad y techo poblacional en actuaciones protegidas acogidas a programas específicos del Plan de Vivienda. La materialización de Unidades Residenciales acogidas a dichos programas, en los que se establecen unas dimensiones máximas superficiales inferiores a los 70 metros cuadrados, puede encontrar problemas de articulación práctica en relación con la limitación del número máximo de viviendas establecidas por los instrumentos de planeamiento urbanístico vigentes, pues la confluencia de parámetros de número máximo de viviendas junto con la reducción de la superficie útil de las mismas trae como consecuencia la imposibilidad de materializar la edificabilidad prevista en el planeamiento.

Con el fin de eludir esta problemática, se establece un marco global de referencia que permite armonizar las previsions contenidas en la legislación urbanística y, en su desarrollo, en el planeamiento urbanístico municipal, con las derivadas de los Planes de Vivienda.

Por otra parte, la multiplicitad de supuestos a que da lugar la rehabilitación, así como la existencia de las oficinas de rehabilitación con unos técnicos responsables que, en el día a día, deben enfrentarse y resolver gran variedad de problemas concretos planteados en los expedientes, exige unos criterios de interpretación aplicados con agilidad, flexibilidad y eficacia. Por ello, en la Disposición Adicional Decimoctava, se prevé que, por Orden del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, se aprueben unas "fichas técnicas de rehabilitación", mediante las que se desarrollarán las condiciones para la calificación de las actuaciones protegidas de rehabilitación y los criterios de coherencia recogidos en este decreto.

Por último, y con el objeto de facilitar el aprovechamiento del parque residencial existente, dando la máxima publicitat e información a los usuarios, la Disposición Adicional Vigésimosesta contempla la constitución de un registro, a fin de recoger la oferta de vivienda usada que, por reunir los requisitos establecidos legalmente, pueda acogerse al sistema de adquisición protegida de viviendas existentes.

En cuanto a las disposiciones transitorias, el presente decreto recoge las situaciones derivadas del plan de vivienda anterior, ajustando las medidas adoptadas a lo dispuesto por el Real Decreto estatal para estos supuestos.

En la elaboración del presente decreto se ha dado audiencia a la Federación de Asociación de Vecinos de la Comunidad Valenciana, a la Federación Valenciana de Municipios y Provincias, a la Federación Valenciana de Empresarios de la Construcción, a la Unión de Consumidores de la Comunidad Valencia, a la Federación de Consumidos y Usuarios de la Comunidad Valenciana, a la Asociación Provincial de Empresarios de la Edificación y Albañilería, Asociación Provincial de Promotores y Constructores de Valencia, a la Asociación de Promotores Immobiliarios de la Provincia de Alicante, a la Federación Provincial de Empresarios de la Construcción de Alicante, a la Asociación Provincial de Empresas de la Construcción de Castellón, a la Asociación Española de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo, a la Asociación Técnico Empresarial de la Construcción, a la Federación de Cooperativas de Viviendas, al Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana, al Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de la Comunidad Valenciana, la Instituto Valenciano de la Vivienda, al Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, a la Asociación Valenciana de Consumidores y Usuarios, al Colegio Notarial, al Colegio de Abogados, al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, al Colegio de Secretarios, Interventores y Tesoreros de la administración Local de la Provincia de Valencia, a la Asociación de Afectados / as por Patologías en Edificios y Construcciones, a la Asociación de Familias Numerosas, a la Dirección General de la Vivienda, la Arquitectura y el Urbanismo del Ministerio de Fomento, a la Dirección General de Patrimonio Artístico de la Conselleria de Cultura y Educación, a la Dirección General de Planes Especiales de Vivienda de la Conselleria de Bienestar Social y a la Dirección General de Urbanismo y Ordenación Territorial de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

En virtut d'això, a proposta del conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports i després de la deliberació del Govern Valencià, en la reunió del dia 30 de maig de 2002,

DECRETE

CAPITOL I
Disposicions generals

Article 1. Objecte

És objecte del present decret la regulació dels criteris i requisits per a l'accés a les ajudes públiques, en les actuacions protegides en matèria d'habitatge i sòl, a càrrec dels pressuposts de la Generalitat Valenciana, així com el desenvolupament, la gestió i el reconeixement del finançament qualificat establert pel Reial Decret 1/2002, d'11 de gener, per al període 2002-2005.

Article 2. Actuacions protegides

1. Es consideren actuacions protegides en matèria d'habitatge i sòl, a l'efecte tant de les ajudes previstes en este decret com de les previstes pel Reial Decret 1/2002, d'11 de gener, aquelles que siguen qualificades com a tals per la Generalitat Valenciana, i donen lloc a la concessió d'ajudes als seus promotors, adquirents, adjudicataris i arrendataris per part de l'administració pública.

2. Tindran la consideració d'actuacions protegides:

A) Els habitatges de nova construcció subjectes a règims de protecció pública.

a) La promoció per a cessió en arrendament, venda o ús propi, així com l'adquisició d'habitatges de nova construcció, subjectes a règims de protecció pública, no qualificats de promoció pública.

b) La promoció d'allotjaments destinats a arrendament o unes altres formes d'explotació justificades per raons socials.

c) La promoció davall qualsevol modalitat dels habitatges qualificats de promoció pública, per a cessió en arrendament, acollits al sistema de cofinançament que regula el Reial Decret 1/2002, d'11 de gener.

B) L'adquisició d'habitatges existents.

a) L'adquisició d'habitatges existents lliures o subjectes a règims de protecció pública, quan es tracte d'una segona o posterior transmissió, o d'habitatges lliures, de nova construcció o resultants d'actuacions de rehabilitació en les condicions establides en el present decret i en el Reial Decret 1/2002, d'11 de gener, siga per a ús propi, o per a la seua cessió en règim d'arrendament per entitats sense ànim de lucre.

b) L'adquisició d'habitatges existents per a qualificar-los de promoció pública amb destinació a arrendament.

C) Les actuacions de rehabilitació previstes en l'article 37 d'este decret.

D) La urbanització de sòl per a la seua immediata edificació amb destinació predominant a la promoció d'habitatges subjectes a règims de protecció pública.

3. Habitatge sostenible.

Podran, així mateix, acollir-se al finançament qualificat aquells habitatges que constituïsquen experiències pilot amb vista al foment de l'habitatge sostenible, és a dir, compatible amb els requisits econòmics i de conservació del medi ambient; mitjançant l'aplicació de tècniques de construcció que suposen un menor ús de materials, en particular de materials contaminants, un major estalvi energètic i de consum d'aigua, i s'inclou el disseny d'habitatges adequats a les condicions bioclimàtiques de la zona en què s'ubiquen.

4. Actuacions no protegides.

No es considerarà actuació protegida la promoció, encara que siga per a ús propi, i l'adquisició d'habitatges unifamiliars aïllats, llevat que els dits habitatges estiguen ubicats en municipis rurals i, a més, en un context urbà on predomine eixa tipologia.

Als efectes establits en este decret, es consideren municipis rurals aquells la població dels quals no excedix els 2.000 habitants.

En su virtud, a propuesta del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes y previa deliberación del Gobierno Valenciano, en la reunión del día 30 de mayo de 2002,

DECRETO

CAPITULO I
Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto

Es objeto del presente decreto la regulación de los criterios y requisitos para el acceso a las ayudas públicas, en las actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo, con cargo a los presupuestos de la Generalitat Valenciana, así como el desarrollo, la gestión y reconocimiento de la financiación cualificada establecida por el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, para el periodo 2002-2005.

Artículo 2. Actuaciones protegidas

1. Se consideran actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo, a efectos tanto de las ayudas previstas en este decreto como de las contempladas por el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, aquellas que sean calificadas como tales por la Generalitat Valenciana, y den lugar a la concesión de ayudas a sus promotores, adquirentes, adjudicatarios y arrendatarios por parte de la administración pública.

2. Tendrán la consideración de actuaciones protegidas:

A) Las viviendas de nueva construcción sujetas a regímenes de protección pública.

a) La promoción para cesión en arrendamiento, venta o uso propio, así como la adquisición de viviendas de nueva construcción, sujetas a regímenes de protección pública, no calificadas de promoción pública.

b) La promoción de alojamientos destinados a arrendamiento u otras formas de explotación justificadas por razones sociales.

c) La promoción bajo cualquier modalidad de las viviendas calificadas de promoción pública, para cesión en arrendamiento, acogidas al sistema de cofinanciación que regula el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero.

B) La adquisición de viviendas existentes.

a) La adquisición de viviendas existentes libres o sujetas a regímenes de protección pública, cuando se trate de una segunda o posterior transmisión, o de viviendas libres, de nueva construcción o resultantes de actuaciones de rehabilitación en las condiciones establecidas en el presente decreto y en el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sea para uso propio, o para su cesión en régimen de arrendamiento por entidades sin ánimo de lucro.

b) La adquisición de viviendas existentes para calificarlas de promoción pública con destino a arrendamiento.

C) Las actuaciones de rehabilitación contempladas en el artículo 37 de este decreto.

D) La urbanización de suelo para su inmediata edificación con destino predominante a la promoción de viviendas sujetas a regímenes de protección pública.

3. Vivienda sostenible.

Podrán, asimismo, acogerse a la financiación cualificada aquellas viviendas que constituyan experiencias piloto en orden al fomento de la vivienda sostenible, es decir, compatible con los requisitos económicos y de conservación del medio ambiente; mediante la aplicación de técnicas de construcción que supongan un menor uso de materiales, en particular de materiales contaminantes, un mayor ahorro energético y de consumo de agua, incluyendo el diseño de viviendas adecuadas a las condiciones bioclimáticas de la zona en la que se ubiquen.

4. Actuaciones no protegidas.

No se considerará actuación protegida la promoción, aunque sea para uso propio, y la adquisición de viviendas unifamiliares aisladas, salvo que dichas viviendas estén ubicadas en municipios rurales y, además, en un contexto urbano donde predomine esa tipologia.

A los efectos establecidos en este decreto, se consideran municipios rurales aquellos cuya población no excede los 2.000 habitantes.

Així mateix, no serà actuació protegida la rehabilitació dels béns d'interès cultural en els termes de l'article 37.3 d'este decret.

Article 3. Promotors de les actuacions protegides

Podran ser promotors de les actuacions protegides les persones físiques o jurídiques, públiques o privades.

Les referències que en este decret i en el Reial Decret 1/2002, d'11 de gener, s'efectuen als promotors per a ús propi s'aplicaran, exclusivament, a les persones físiques individualment considerades o agrupades en cooperatives o en comunitats de propietaris.

A l'efecte d'este decret i del Reial Decret 1/2002 s'entendrà per adjudicatari els socis de cooperatives o membres de comunitats de propietaris, a partir del moment en què s'adjudica la propietat d'un habitatge individualitzat.

En les actuacions de rehabilitació d'edificis i habitatges, podran ser promotors tant els seus propietaris com els inquilins o usuaris per qualsevol títol dels habitatges quan, de conformitat amb la legislació aplicable, estos últims puguin realitzar les obres protegides.

Article 4. Habitatges de nova construcció subjectes a règims de protecció pública

1. Definició

S'entén per habitatges de nova construcció subjectes a règims de protecció pública els que, destinats a domicili habitual i permanent, tinguen una superfície útil màxima de 90 metres quadrats, amb excepció dels destinats a famílies nombroses, complisquen els requisits establits en les disposicions que els són d'aplicació i siguen qualificats com a tals per la Generalitat Valenciana a través de la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge i els seus servicis territorials, i els seus destinataris tinguen uns ingressos familiars que no superen les 5,5 vegades el salari mínim interprofessional.

2. Qualificació

a) La qualificació d'habitatges protegits a l'empara del present decret, del Reial Decret 1/2002 i la resta de disposicions que els regulen, suposa el reconeixement, per a destinataris els ingressos del qual no superen les 5,5 vegades el salari mínim interprofessional i amb les condicions establides en la present normativa, del dret a optar al finançament qualificat per a la promoció en venda i arrendament, i per a l'adquisició, adjudicació o ús en arrendament dels habitatges objecte d'este apartat.

b) A més, els habitatges protegits podran ser qualificats d'habitatges de protecció oficial de règim especial als efectes establits en l'article 91.2.6 de la Llei 37/1992, de 28 de desembre, de l'Impost sobre el Valor Afegit, quan es destinen a unitats familiars els ingressos dels quals no superen les 2,5 vegades el salari mínim interprofessional i amb les condicions establides en els articles 19 i 20 del present decret.

3. Requisits per a accedir als habitatges de nova construcció de protecció pública.

a) Que els adquirents, adjudicatari i promotors per a ús propi, no siguen titulars del ple domini o d'un dret real d'ús o gaudi sobre cap altre habitatge subjecte a règim de protecció pública, o que haja gaudit d'ajudes públiques per a l'accés a esta en la mateixa localitat.

Esta limitació no serà aplicable en els supòsits en què el valor de l'habitatge de què es tracte, determinat d'acord amb la normativa de l'Impost sobre Transmissions Patrimonials, no supere el 25 per 100 del preu màxim total de venda de l'habitatge a què s'accedix.

En els casos de famílies nombroses, el límit del valor de l'habitatge a què es referix el paràgraf anterior serà del 40 per 100.

b) Que els adquirents, adjudicatari, promotors per a ús propi i arrendataris dels habitatges tinguen ingressos familiars que no superen les 5,5 vegades el salari mínim interprofessional, excepte en el cas d'habitatges protegits qualificats de protecció oficial en règim especial, que no podran superar les 2,5 vegades el salari mínim interprofessional.

Asimismo, no será actuación protegida la rehabilitación de los bienes de interés cultural en los términos del artículo 37.3 de este decreto.

Artículo 3. Promotores de las actuaciones protegidas

Podrán ser promotores de las actuaciones protegidas las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas.

Las referencias que en este decreto y en el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, se efectúan a los promotores para uso propio se aplicarán, exclusivamente, a las personas físicas individualmente consideradas o agrupadas en cooperativas o en comunidades de propietarios.

A efectos de este decreto y del Real Decreto 1/2002 se entenderá por adjudicatarios a los socios de cooperativas o miembros de comunidades de propietarios, a partir del momento en que se adjudica la propiedad de una vivienda individualizada.

En las actuaciones de rehabilitación de edificios y viviendas, podrán ser promotores tanto sus propietarios como los inquilinos o usuarios por cualquier título de las viviendas cuando, conforme a la legislación aplicable, estos últimos puedan realizar las obras protegidas.

Artículo 4. Viviendas de nueva construcción sujetas a regímenes de protección pública

1. Definición.

Se entiende por viviendas de nueva construcción sujetas a regímenes de protección pública las que, destinadas a domicilio habitual y permanente, tengan una superficie útil máxima de 90 metros cuadrados, con excepción de las destinadas a familias numerosas, cumplan los requisitos establecidos en las disposiciones que les son de aplicación y sean calificadas como tales por la Generalitat Valenciana a través de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda y sus servicios territoriales, y sus destinatarios tengan unos ingresos familiares que no excedan de 5,5 veces el salario mínimo interprofesional.

2. Calificación

a) La calificación de viviendas protegidas al amparo del presente decreto, del Real Decreto 1/2002 y demás disposiciones que las regulen, supone el reconocimiento, para destinatarios cuyos ingresos no excedan de 5,5 veces el salario mínimo interprofesional y con las condiciones establecidas en la presente normativa, del derecho a optar a la financiación cualificada para la promoción en venta y arrendamiento, y para la adquisición, adjudicación o uso en arrendamiento de las viviendas objeto de este apartado.

b) Además, las viviendas protegidas podrán ser calificadas como viviendas de protección oficial de régimen especial a los efectos establecidos en el artículo 91.2.6 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, cuando se destinen a unidades familiares cuyos ingresos no excedan de 2,5 veces el salario mínimo interprofesional y con las condiciones establecidas en los artículos 19 y 20 del presente decreto.

3. Requisitos para acceder a las viviendas de nueva construcción de protección pública.

a) Que los adquirents, adjudicatarios y promotores para uso propio, no sean titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre alguna otra vivienda sujeta a régimen de protección pública, o que haya disfrutado de ayudas públicas para el acceso a ésta en la misma localidad.

Esta limitación no será aplicable en los supuestos en los que el valor de la vivienda de que se trate, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, no exceda del 25 por 100 del precio máximo total de venta de la vivienda a la que se accede.

En los casos de familias numerosas, el límite del valor de la vivienda a que se refiere el párrafo anterior, será del 40 por 100.

b) Que los adquirents, adjudicatarios, promotores para uso propio y arrendatarios de las viviendas tengan ingresos familiares que no superen 5,5 veces el salario mínimo interprofesional, salvo en el caso de viviendas protegidas calificadas de protección oficial en régimen especial, en que no podrán exceder de 2,5 veces el salario mínimo interprofesional.

c) Que els habitatges es destinen a residència habitual i permanent i que siguin ocupats dins dels terminis establits en la normativa vigent i, en tot cas, en els tres mesos següents a la seua entrega, excepte pròrroga justificada per raons de tipus laboral o familiar, que haurà de ser autoritzada per l'administració competent.

4. No obstant això, la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge podrà, analitzades les circumstàncies del cas, exceptuar qualsevol dels requisits d'accés als habitatges protegits quan, sent titular d'un altre habitatge, es trobara en alguna de les següents circumstàncies: reallotjaments urbanístics conseqüència d'expedients d'expropiació forçosa, habitatge sense condicions mínimes d'habitabilitat o inadequació de la superfície de l'habitatge a la composició familiar.

Només a l'efecte del que disposa este decret, s'entendrà que hi ha inadequació quan la superfície útil de l'habitatge, en metres quadrats, no supere de multiplicar per deu el nombre de membres de la unitat familiar.

Article 5. Adquisició protegida d'uns altres habitatges existents

1. Es considerarà adquisició protegida d'uns altres habitatges existents, la que té lloc a títol oneros en els supòsits següents:

a) Quan es tracte d'adquisició d'habitatge en segona o posterior transmissió en les condicions que s'establixen.

b) Quan la transmissió afecte habitatges subjectes a règims de protecció pública, que s'hagueren destinat a arrendament i es realitze transcorreguts, almenys, cinc anys des de la qualificació definitiva, llevat que la normativa per la qual es va regir el finançament qualificat de l'habitatge exigira un termini superior.

c) Quan es tracte de l'adquisició, en primera transmissió, dels habitatges subjectes a règims de protecció pública, amb superfície de fins a 120 metres quadrats, als quals es referix l'article 8.1.f, quan haja transcorregut un any com a mínim des de la data de la qualificació definitiva d'estos, i no hagueren sigut adquirits per les famílies nombroses a les quals es destinava.

d) Quan, tractant-se d'habitatges lliures de nova construcció, hagen transcorregut dos anys, com a mínim, entre la data del certificat final d'obra expedit pel tècnic competent i la data de l'adquisició.

e) Quan es tracte d'habitatges lliures resultants de les actuacions de rehabilitació d'edificis complets, als quals es referix l'article 37 del Real Decret 1/2002, amb adquisició o sense de l'edifici rehabilitat.

2. A l'efecte del finançament qualificat, només seran computables 90 metres quadrats útils, encara que la superfície real puga arribar fins a 120 metres quadrats útils. S'exceptua el supòsit de famílies nombroses, en este cas serà aplicable el que disposa l'article 16 d'este decret.

Per a la determinació de la superfície útil d'estos habitatges s'aplicaran les normes que regulen les superfícies dels habitatges protegits.

3. A l'efecte, tant de la consideració d'adquisició protegida d'altres habitatges existents com del reconeixement del finançament qualificat, el preu de venda d'estos habitatges no podrà excedir del que li corresponga en funció de la zona, de conformitat amb l'article 12 d'este decret, multiplicat per la seua superfície útil.

4. Per a poder sol·licitar el finançament qualificat per a l'adquisició protegida d'altres habitatges existents haurà de complir-se que, entre la celebració del contracte d'opció de compra, compravenda o escriptura i la sol·licitud de visat d'este, no hagen transcorregut més de quatre mesos.

5. El termini per a poder sol·licitar el préstec qualificat davant de les entitats de crèdit, en les condicions establides per la vigent normativa, serà de sis mesos des de la resolució del visat del contracte.

Així mateix, s'establix un termini de dotze mesos, comptador des del sendemà de la notificació de la resolució del visat i el finançament qualificat per a presentar la sol·licitud de subvencions personals, si s'acredita la disposició del préstec qualificat. Transcorregut este termini sense que s'hagen sol·licitat les subvencions per-

c) Que las viviendas se destinen a residencia habitual y permanente y que sean ocupadas dentro de los plazos establecidos en la normativa vigente y, en todo caso, en los tres meses siguientes a su entrega, salvo prórroga justificada por razones de tipo laboral o familiar, que deberá ser autorizada por la administración competente.

4. No obstante, la Dirección General de Arquitectura y Vivienda podrá, analizadas las circunstancias del caso, exceptuar cualquiera de los requisitos de acceso a las viviendas protegidas cuando, siendo titular de otra vivienda, se hallase en alguna de las siguientes circunstancias: realojos urbanísticos consecuencia de expedientes de expropiación forzosa, vivienda carente de condiciones mínimas de habitabilidad o inadecuación de la superficie de la vivienda a la composición familiar.

A los solos efectos de lo dispuesto en este decreto, se entenderá que hay inadecuación cuando la superficie útil de la vivienda, en metros cuadrados, no exceda de multiplicar por diez el número de miembros de la unidad familiar.

Artículo 5. Adquisición protegida de otras viviendas existentes

1. Se considerará adquisición protegida de otras viviendas existentes, la que tiene lugar a título oneroso en los siguientes supuestos:

a) Cuando se trate de adquisición de vivienda en segunda o posterior transmisión en las condiciones que se establecen.

b) Cuando la transmisión afecte a viviendas sujetas a regímenes de protección pública, que se hubieran destinado a arrendamiento y se realice transcurridos, al menos, cinco años desde la calificación definitiva, salvo que la normativa por la que se rigió la financiación cualificada de la vivienda exigiera un plazo superior.

c) Cuando se trate de la adquisición, en primera transmisión, de las viviendas sujetas a regímenes de protección pública, con superficie de hasta 120 metros cuadrados, a las que se refiere el artículo 8.1.f, cuando haya transcurrido un año como mínimo desde la fecha de la calificación definitiva de las mismas, y no hubieran sido adquiridas por las familias numerosas a las que se destinaba.

d) Cuando, tratándose de viviendas libres de nueva construcción, hayan transcurrido dos años, como mínimo, entre la fecha del certificado final de obra expedido por el técnico competente, y la fecha de la adquisición.

e) Cuando se trate de viviendas libres resultantes de las actuaciones de rehabilitación de edificios completos, a las que se refiere el artículo 37 del Real Decreto 1/2002, con o sin adquisición del edificio rehabilitado.

2. A efectos de la financiación cualificada, sólo serán computables 90 metros cuadrados útiles, aunque la superficie real pueda alcanzar hasta 120 metros cuadrados útiles. Se exceptúa el supuesto de familias numerosas, en cuyo caso será aplicable lo dispuesto en el artículo 16 de este decreto.

Para la determinación de la superficie útil de estas viviendas se aplicarán las normas que regulen las superficies de las viviendas protegidas.

3. A efectos, tanto de la consideración de adquisición protegida de otras viviendas existentes como del reconocimiento de la financiación cualificada, el precio de venta de estas viviendas no podrá exceder del que le corresponda en función de la zona, conforme al artículo 12 de este decreto, multiplicado por su superficie útil.

4. Para poder solicitar la financiación cualificada para la adquisición protegida de otras viviendas existentes deberá cumplirse que, entre la celebración del contrato de opción de compra, compraventa o escritura y la solicitud de visado del mismo, no hayan transcurrido más de cuatro meses.

5. El plazo para poder solicitar el préstamo cualificado ante las entidades de crédito, en las condiciones establecidas por la vigente normativa, será de seis meses desde la resolución del visado del contrato.

Asimismo, se establece un plazo de doce meses a contar desde el día siguiente a la notificación de la resolución del visado y financiación cualificada para presentar la solicitud de subvenciones personales acreditando la disposición del préstamo cualificado. Transcurrido este plazo sin que se hayan solicitado las subvenciones per-

sonals, acreditat la disposició del préstec qualificat i el compliment dels altres requisits establits en la normativa vigent, l'òrgan competent procedirà a denegar les sol·licituds de subvencions personals presentades fora de termini i a declarar la caducitat automàtica de la resolució de visat i finançament qualificat per transkurs d'este.

Article 6. Finançament qualificat

El finançament qualificat adoptarà qualsevol de les següents modalitats:

1. Préstecs qualificats concedits per les entitats de crèdit públiques i privades, en l'àmbit dels convenis subscrits pel Ministeri de Foment i en les condicions establides pel Reial Decret 1/2002, d'11 de gener.
2. Ajudes econòmiques directes.
 - a) A càrrec dels pressuposts de l'estat:
 - Subsidiació dels préstecs qualificats.
 - Subvencions a fons perdut.
 - D'altres ajudes econòmiques directes destinades a facilitar el pagament de l'entrada per al primer accés a l'habitatge en propietat.
 - b) A càrrec dels pressuposts de la Generalitat Valenciana:
 - Subvencions a fons perdut.
3. Qualsevol altra que es puga establir durant el període 2002-2005 en matèria d'habitatge i sòl.

Article 7. Limitacions pressupostàries

La concessió del finançament qualificat que es referix l'article anterior, quedarà limitada per l'esgotament dels recursos financers destinats a esta.

En este sentit, el nombre d'actuacions protegides reconegudes per la Generalitat Valenciana a càrrec del Ministeri de Foment, s'adequarà als objectius prevists en el conveni marc subscrit entre la Generalitat Valenciana i el Ministeri de Foment sobre actuacions d'habitatge i sòl per al període 2002-2005. D'altra banda, el nombre de les ajudes a càrrec dels pressuposts de la Generalitat Valenciana, s'ajustarà a l'import establert per estos per al període 2002-2005 i al compliment dels requisits exigits per la normativa, per una quantia global estimada de 234.589.755,44 euros, a càrrec del programa pressupostari 431.1 de la Conselleria d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports.

A estos efectes, el conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports dictarà les ordens que garantisquen el compliment d'este punt.

Article 8. Requisits per a accedir al finançament qualificat

1. Condicions generals

A més de les condicions exigides, si és procedent, per a l'accés als habitatges, i amb les excepcions que s'establixen per als supòsits de rehabilitació, per a optar al finançament qualificat hauran de complir-se, en el moment de la sol·licitud de les ajudes, els requisits següents:

a) Que els adquirents, els adjudicatariis i els promotors per a ús propi, no siguen titulars del ple domini o d'un dret real d'ús o gaudi sobre cap altre habitatge de protecció pública, o pel qual s'hagen obtingut ajudes per a accedir a este, ni, en qualsevol cas, sobre un habitatge lliure en la mateixa localitat en què se situa l'habitatge objecte de l'actuació protegida, quan el valor del dit habitatge lliure, determinat d'acord amb la normativa de l'Impost sobre Transmissions Patrimonials, excedisca del 40 per 100 del preu màxim total d'aquell o del 60 per 100, en el cas de famílies nombroses.

b) Els ingressos familiars dels adquirents, els adjudicatariis i els promotors per a ús propi no podran superar les 5,5 vegades el salari mínim interprofessional per a accedir al préstec qualificat, de 4,5 vegades el salari mínim interprofessional per a ser beneficiaris, quan es tracte de primer accés a l'habitatge en propietat, de subsidis de préstecs i, si és procedent, de les ajudes estatals directes especials a l'entrada a què es referix els articles 19 del Reial Decret 1/2002 i 22 d'este decret, i de 3,5 vegades el salari mínim interpro-

sonals, acreditado la disposició del préstamo cualificado y el cumplimiento de los demás requisitos establecidos en la normativa vigente, el órgano competente procederá a denegar las solicitudes de subvenciones personales presentadas fuera de plazo y a declarar la caducidad automática de la resolución de visado y financiación cualificada por transcurso del mismo.

Artículo 6. Financiación cualificada

La financiación cualificada adoptará cualquiera de las siguientes modalidades:

1. Préstamos cualificados concedidos por las entidades de crédito públicas y privadas, en el ámbito de los convenios suscritos por el Ministerio de Fomento y en las condiciones establecidas por el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero.
2. Ayudas económicas directas.
 - a) Con cargo a los presupuestos del Estado:
 - Subsidiación de los préstamos cualificados.
 - Subvenciones a fondo perdido.
 - Otras ayudas económicas directas destinadas a facilitar el pago de la entrada para el primer acceso a la vivienda en propiedad.
 - b) Con cargo a los presupuestos de la Generalitat Valenciana:
 - Subvenciones a fondo perdido.
3. Cualquier otra que se pueda establecer durante el periodo 2002-2005 en materia de vivienda y suelo.

Artículo 7. Limitaciones presupuestarias

La concesión de la financiación cualificada a que se refiere el artículo anterior, quedará limitada por el agotamiento de los recursos financieros destinados a la misma.

En este sentido, el número de actuaciones protegidas reconocidas por la Generalitat Valenciana con cargo al Ministerio de Fomento, se adecuará a los objetivos previstos en el Convenio Marco suscrito entre la Generalitat Valenciana y el Ministerio de Fomento sobre actuaciones de vivienda y suelo para el periodo 2002-2005. Por otro lado, el número de las ayudas con cargo a los presupuestos de la Generalitat Valenciana, se ajustará al importe establecido por éstos para el periodo 2002-2005 y al cumplimiento de los requisitos exigidos por la normativa, por una cuantía global estimada de 234.589.755,44 euros, con cargo al programa presupuestario 431.1 de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

A estos efectos, el conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes dictará las órdenes que garanticen el cumplimiento de este extremo.

Artículo 8. Requisitos para acceder a la financiación cualificada

1. Condiciones generales.

Además de las condiciones exigidas, en su caso, para el acceso a las viviendas, y con las excepciones que se establecen para los supuestos de rehabilitación, para optar a la financiación cualificada deberán cumplirse, en el momento de la solicitud de las ayudas, los siguientes requisitos:

a) Que los adquirentes, adjudicatarios y promotores para uso propio, no sean titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre alguna otra vivienda de protección pública, o por la que se hayan obtenido ayudas para acceder a la misma, ni, en cualquier caso, sobre una vivienda libre en la misma localidad en la que se sitúa la vivienda objeto de la actuación protegida, cuando el valor de dicha vivienda libre, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, exceda del 40 por 100 del precio máximo total de aquella o del 60 por 100, en el caso de familias numerosas.

b) Los ingresos familiares de los adquirentes, adjudicatarios y promotores para uso propio no podrán exceder de 5,5 veces el salario mínimo interprofesional para acceder al préstamo cualificado, de 4,5 veces el salario mínimo interprofesional para ser beneficiarios, cuando se trate de primer acceso a la vivienda en propiedad, de subsidios de préstamos y, en su caso, de las ayudas estatales directas especiales a la entrada a las que se refiere el artículo 19 del Real Decreto 1/2002 y 22 de este decreto, y de 3,5 veces el salario

fessional per a ser beneficiaris, quan es tracte de primer accés a l'habitatge en propietat, de les subvencions personals, tant a càrrec dels pressuposts del Ministeri de Foment com de la Generalitat Valenciana.

c) Que els habitatges es destinen a residència habitual i permanent i siguin ocupats dins dels terminis establits en la normativa vigent i, en tot cas, en els tres mesos següents a la seua entrega, excepte pròrroga justificada per raons de tipus laboral o familiar, que haurà de ser autoritzada pels servicis territorials d'Arquitectura i Habitatge.

d) Que els adquirents, els adjudicatariis i els promotors individuals per a ús propi, no hagen obtingut prèviament finançament qualificat a l'empara de plans estatals d'habitatge, durant els deu anys anteriors a la sol·licitud actual d'este. No serà necessari complir esta condició quan la nova sol·licitud de finançament qualificat es dega a l'adquisició o rehabilitació d'un habitatge per a destinar-lo a residència habitual i permanent en una altra localitat, com a conseqüència del canvi de residència del titular, o quan es tracte d'una família nombrosa que accedisca a un nou habitatge amb major superfície del que posseïa. En qualsevol cas, serà necessària la prèvia cancel·lació del préstec qualificat anteriorment obtingut i la devolució de les ajudes econòmiques directes obtingudes, actualitzades amb els interessos legals, excepte en el supòsit de famílies nombroses.

e) Que els habitatges no excedisquen dels preus màxims de venda, adjudicació o renda que, segons els casos, s'establixen en este decret.

f) Que els habitatges no excedisquen de les següents superfícies útils màximes, sense perjudi d'allò que s'ha establert per a les actuacions de rehabilitació i els habitatges existents:

- 90 metres quadrats, amb caràcter general.

- 120 metres quadrats, quan es tracte de famílies nombroses. A este respecte, els promotors podran incloure, en cada promoció, a l'efecte de la seua adquisició per famílies nombroses, fins a un 15 per 100 d'habitatges amb una superfície útil que no excedisca de 120 metres quadrats.

La promoció d'este tipus d'habitatges requerirà el compliment d'uns requisits de publicitat i informació establits reglamentàriament, i que s'exigiran per a l'atorgament de la qualificació definitiva.

2. Condicions de primer accés

a) En qualsevol cas, es considerarà primer accés quan, reunits els requisits exigits en l'apartat 1 d'este article, els ingressos familiars no excedisquen de 4,5 vegades el salari mínim interprofessional i no es tinga o no s'haguera tingut habitatge en propietat, o que tenint-lo, els seus titulars no disposen del dret d'ús o gaudi d'este o el valor de l'habitatge, determinat d'acord amb la normativa de l'Impost sobre Transmissions Patrimonials, no excedisca del 25 per 100 del preu màxim total de venda de l'habitatge objecte de l'actuació protegida.

Així mateix, es considerarà primer accés, quan es tracte de famílies nombroses, amb ingressos familiars no superiors als indicats en el paràgraf anterior, que adquirisquen un habitatge de major superfície útil que el que tenen o hagen tingut prèviament en propietat, sempre que el valor d'este últim, lliure o protegit, determinat com s'indica en el paràgraf citat, no excedisca del 40 per 100 del preu màxim total de venda de l'habitatge objecte de l'actuació protegida. En el cas que l'habitatge posseït en propietat estiguera subjecte a algun règim de protecció pública, serà necessària l'alienació d'este, sense devolució de les ajudes percebudes prèviament a l'adquisició de l'habitatge.

b) No podran obtindre els beneficis de primer accés aquells titulars d'un habitatge quan la falta de disposició del dret d'ús o gaudi es dega a la seua cessió en arrendament o precari a tercers, llevat que es justifique que es tracta d'un arrendament acollit a la Llei 40/64, d'11 de juny, d'Arrendaments Urbans, subjecte a pròrroga forçosa.

c) S'assimilen al primer accés les persones separades judicialment, divorciades o amb nul·litat matrimonial, encara que anteriorment hagueren sigut titulars d'un altre habitatge, quan la titularitat

mínimo interprofesional para ser beneficiarios, cuando se trate de primer acceso a la vivienda en propiedad, de las subvenciones personales, tanto con cargo a los presupuestos del Ministerio de Fomento como de la Generalitat Valenciana.

c) Que las viviendas se destinen a residencia habitual y permanente y sean ocupadas dentro de los plazos establecidos en la normativa vigente y, en todo caso, en los tres meses siguientes a su entrega, salvo prórroga justificada por razones de tipo laboral o familiar, que deberá ser autorizada por los servicios territoriales de Arquitectura y Vivienda.

d) Que los adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales para uso propio, no hayan obtenido previamente financiación cualificada al amparo de planes estatales de vivienda, durante los diez años anteriores a la solicitud actual de la misma. No será preciso cumplir esta condición cuando la nueva solicitud de financiación cualificada se deba a la adquisición o rehabilitación de una vivienda para destinarla a residencia habitual y permanente en otra localidad, como consecuencia del cambio de residencia del titular, o cuando se trate de una familia numerosa que acceda a una nueva vivienda con mayor superficie de la que poseía. En cualquier caso, será precisa la previa cancelación del préstamo cualificado anteriormente obtenido y la devolución de las ayudas económicas directas obtenidas, actualizadas con los intereses legales, salvo en el supuesto de familias numerosas.

e) Que las viviendas no excedan de los precios máximos de venta, adjudicación o renta que, según los casos, se establecen en este decreto.

f) Que las viviendas no excedan de las siguientes superficies útiles máximas, sin perjuicio de lo establecido para las actuaciones de rehabilitación y las viviendas existentes:

- 90 metros cuadrados, con carácter general.

- 120 metros cuadrados, cuando se trate de familias numerosas.

A este respecto, los promotores podrán incluir, en cada promoción, a efectos de su adquisición por familias numerosas, hasta un 15 por 100 de viviendas con una superficie útil que no exceda de 120 metros cuadrados.

La promoción de este tipo de viviendas requerirá el cumplimiento de unos requisitos de publicidad e información establecidos reglamentariamente, y que se exigirán para el otorgamiento de la calificación definitiva.

2. Condiciones de primer acceso.

a) En cualquier caso, se considerará primer acceso cuando, reunidos los requisitos exigidos en el apartado 1 de este artículo, los ingresos familiares no excedan de 4,5 veces el salario mínimo interprofesional y no se tenga o no se hubiera tenido vivienda en propiedad, o que teniéndola, sus titulares no dispongan del derecho de uso o disfrute de la misma o el valor de la vivienda, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, no exceda del 25 por 100 del precio máximo total de venta de la vivienda objeto de la actuación protegida.

Asimismo, se considerará primer acceso, cuando se trate de familias numerosas, con ingresos familiares no superiores a los indicados en el párrafo anterior, que vayan a adquirir una vivienda de mayor superficie útil que la que tienen o hayan tenido previamente en propiedad, siempre que el valor de ésta última, libre o protegida, determinado como se indica en el párrafo citado, no exceda del 40 por 100 del precio máximo total de venta de la vivienda objeto de la actuación protegida. En caso de que la vivienda poseída en propiedad estuviera sujeta a algún régimen de protección pública, será preciso la enajenación de la misma, sin devolución de las ayudas percibidas previamente a la adquisición de la nueva vivienda.

b) No podrán obtener los beneficios de primer acceso aquellos titulares de una vivienda cuando la falta de disposición del derecho de uso o disfrute se deba a su cesión en arrendamiento o precario a terceros, salvo que se justifique que se trata de un arrendamiento acogido a la Ley 40/64, de 11 de junio, de Arrendamientos Urbanos, sujeto a prórroga forzosa.

c) Se asimilan al primer acceso las personas separadas judicialmente, divorciadas o con nulidad matrimonial, aunque anteriormente hubieran sido titulares de otra vivienda, cuando la titularidad

d'este haja sigut adjudicat a l'altre cònjuge, si és procedent, per sentència judicial.

3. Acreditació del préstec qualificat

a) Habitatges de nova construcció de protecció pública.

Serà condició necessària per a obtenir el visat de contracte i sol·licitar les ajudes econòmiques directes, acreditar la disposició del préstec qualificat a la promoció.

b) Préstec directe a l'adquirent

En els habitatges de nova construcció de protecció pública amb préstec directe a l'adquirent i en l'adquisició d'habitatges existents, la disposició del préstec qualificat s'acreditarà en el moment de sol·licitar el reconeixement de les subvencions. No obstant això, per a obtenir el visat del contracte, haurà de fer-se menció en el contracte o escriptura que l'obtenció del citat préstec és obligació exclusiva de l'adquirent.

c) Famílies nombroses

S'exceptuen del que disposa el paràgraf anterior les famílies nombroses quan adquirisquen habitatges existents. En este cas, serà requisit suficient haver obtingut qualsevol tipus de finançament que com a mínim supose el 60 per 100 del preu d'adquisició.

4. Obligacions davant de l'administració

En tot cas, per a procedir a la resolució en què es concedixen les subvencions, haurà d'acreditar-se en el moment de la seua sol·licitud estar al corrent de les obligacions tributàries i davant de la Seguretat Social.

5. Jòvens

A l'efecte de les ajudes previstes en este decret, 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, estos dos inclusivament.

Així mateix, per a obtenir les dites ajudes, serà necessari que els restants membres de la unitat familiar tampoc no hagen complit els 36 anys.

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.

Article 9. Facultat d'inspecció

1. La Direcció General d'Arquitectura i Habitatge i els seus servicis territorials, en la forma que es determine, tindrà facultats d'inspecció sobre les actuacions protegides, a fi d'assegurar el compliment dels requisits establits i els compromisos dels beneficiaris d'estos. Estes facultats s'estendran a actuacions de col·laboració, si és procedent, amb altres administracions i registres públics, en particular amb l'Agència Estatal Tributària, els centres de Gestió Cadastral, el col·legi de notaris i el Registre de la Propietat.

2. Quan els òrgans indicats detecten l'incompliment dels requisits per a la concessió del finançament qualificat, després de la instrucció prèvia del corresponent procediment administratiu, podran resoldre la devolució de les ajudes concedides, incrementades amb els interessos legals corresponents des de la data de la seua percepció, si és procedent, sense perjudi de la imposició de les sancions administratives que hi haja lloc i la remissió del tant de culpa a la jurisdicció ordinària.

3. Competix a la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge la instrucció i la resolució dels expedients derivats de l'aplicació del paràgraf anterior i el seu trasllat a la Conselleria d'Economia i Hisenda, als efectes oportuns.

Article 10. Acreditació d'ingressos. Ingressos mínims

1. Els ingressos determinants del dret al finançament qualificat estaran referits als ingressos familiars, resultants de la part general i especial de la base imposable regulats en els articles 38 i 39, respectivament, de la Llei 40/1998, de 9 de desembre, de l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques, corresponents a la declaració o declaracions presentades per cada un dels membres de la unitat familiar, relatives al període impositiu, amb termini de presentació vençut, immediatament anterior a la sol·licitud de finançament

de la misma haya sido adjudicada al otro cónyuge, en su caso, por sentencia judicial.

3. Acreditación del préstamo cualificado.

a) Viviendas de nueva construcción de protección pública.

Será condición necesaria para obtener el visado de contrato y solicitar las ayudas económicas directas, acreditar la disposición del préstamo cualificado a la promoción.

b) Préstamo directo al adquirente.

En las viviendas de nueva construcción de protección pública con préstamo directo al adquirente y en la adquisición de viviendas existentes, la disposición del préstamo cualificado se acreditará en el momento de solicitar el reconocimiento de las subvenciones. No obstante, para obtener el visado del contrato, deberá hacerse mención en el contrato o escritura de que la obtención del citado préstamo es obligación exclusiva del adquirente.

c) Familias numerosas.

Se exceptúan de lo dispuesto en el párrafo anterior las familias numerosas cuando adquieran viviendas existentes. En este caso, será requisito suficiente haber obtenido cualquier tipo de financiación que como mínimo suponga el 60 por 100 del precio de adquisición.

4. Obligaciones ante la administración.

En todo caso, para proceder a la resolución concediendo las subvenciones, deberá acreditarse en el momento de su solicitud estar al corriente de las obligaciones tributarias y ante la Seguridad Social.

5. Jóvenes.

A los efectos de las ayudas contempladas en este decreto, 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.

Asimismo, para obtener dichas ayudas, será necesario que los restantes miembros de la unidad familiar tampoco hayan cumplido los 36 años.

Se asimilan al supuesto de jóvenes los menores de 18 años emancipados legalmente, siempre que sus ingresos se acrediten independientemente de la unidad familiar.

Artículo 9. Facultat de inspecció

1. La Direcció General de Arquitectura y Vivienda y sus servicios territoriales, en la forma que se determine, ostentarán facultades de inspección sobre las actuaciones protegidas, con el fin de asegurar el cumplimiento de los requisitos establecidos y los compromisos de los beneficiarios de las mismas. Estas facultades se extenderán a actuaciones de colaboración, en su caso, con otras administraciones y registros públicos, en particular con la Agencia Estatal Tributaria, los Centros de Gestión Catastral, el Colegio de Notarios y el Registro de la Propiedad.

2. Cuando los órganos indicados detecten el incumplimiento de los requisitos para la concesión de la financiación cualificada, previa la instrucción del correspondiente procedimiento administrativo, podrán resolver la devolución de las ayudas concedidas, incrementadas con los intereses legales correspondientes desde la fecha de su percepción, en su caso, sin perjuicio de la imposición de las sanciones administrativas a que haya lugar y la remisión del tanto de culpa a la jurisdicción ordinaria.

3. Compete a la Dirección General de Arquitectura y Vivienda la instrucción y resolución de los expedientes derivados de la aplicación del párrafo anterior y su traslado a la Conselleria de Economía y Hacienda, a los efectos oportunos.

Artículo 10. Acreditación de ingresos. Ingresos mínimos

1. Los ingresos determinantes del derecho a la financiación cualificada vendrán referidos a los ingresos familiares, resultantes de la parte general y especial de la base imponible reguladas en los artículos 38 y 39, respectivamente, de la Ley 40/1998, de 9 de diciembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, correspondientes a la declaración o declaraciones presentadas por cada uno de los miembros de la unidad familiar, relativas al período impositivo, con plazo de presentación vencido, inmediatamente anterior a

qualificat. A l'efecte, s'atendrà a l'import declarat o, si és procedent, comprovat per l'administració tributària. Si l'interessat no haguera presentat declaració, per no estar obligat a això, l'acreditació dels seus ingressos familiars s'efectuarà mitjançant declaració responsable, sense perjudi de la possible comprovació administrativa.

Quan es tracte de promotors per a ús propi agrupats en cooperatives o en comunitats de propietaris, el sol·licitant individual haurà d'acreditar de nou els seus ingressos, en la forma establida en este apartat, en sol·licitar el subsidi del préstec que li corresponga directament o per subrogació en l'obtingut per la cooperativa o comunitat de propietaris.

2. Autorització a l'administració

La sol·licitud de finançament qualificat implicarà l'autorització perquè l'administració pública competent pugui sol·licitar la informació de caràcter tributari, econòmic o patrimonial que fora legalment pertinent, en el marc de la col·laboració que s'establisca amb l'Agència Estatal d'Administració Tributària, els centres de Gestió Catastral i Cooperació Tributària, el col·legi de notaris i registradors o amb d'altres administracions públiques. En la mesura que, a través de dit 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, còpia o certificat, de les seues declaracions tributàries.

3. Unitat familiar

A efectes d'este decret, s'entén per ingressos familiars els corresponents a la unitat familiar, tal com resulta definida per les normes reguladores de l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques.

4. Ingressos mínims

Quan, a través de la documentació presentada pels sol·licitants, s'observen uns ingressos desproporcionats per la seua baixa i, fins i tot, nul·la quantia, en relació amb el preu d'adquisició de l'habitatge, es podrà portar 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, perquè l'interessat justifique la procedència i l'import dels ingressos per a l'adquisició o rehabilitació de l'habitatge.

A l'efecte, s'entendrà que hi ha desproporció d'ingressos quan el nivell d'ingressos familiars corregits siga inferior a una dotzena part del preu total de l'habitatge i del garatge i/o annexos vinculats, o del pressupost protegit en el cas d'actuacions de rehabilitació.

Quan es donen les citades situacions d'ingressos desproporcionats, la justificació dels ingressos podrà efectuar-se mitjançant l'acreditació dels corresponents al període impositiu següent.

En el cas que no resultaren prou acreditats els ingressos o existiren fundats dubtes sobre la veracitat de les dades presentades, el Servei Territorial d'Arquitectura i Habitatge resoldrà concedir l'accés al préstec qualificat i denegar les ajudes sol·licitades, subsidis i subvencions.

En els supòsits d'adquirents amb minusvalidesa, podrà exceptuar-se el requisit d'ingressos mínims, sempre que s'acredite que els ingressos són els de la pensió d'invalidesa no contributiva.

Article 11. Zones geogràfiques

1. A fi d'adequar els preus màxims de venda i renda dels habitatges protegits així com el pressupost protegit de rehabilitació, s'establixen cinc zones, de la "A" a la "E", a les quals s'adscriuran els municipis de la Comunitat Valenciana, tenint en compte, en especial, la situació del mercat immobiliari residencial, la grandària de la població i la situació d'esta en el context territorial urbà.

Mitjançant l'annex a este decret s'indiquen els municipis adscrits a cada zona.

2. Per orde del conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transportes es podrà modificar l'adscripció dels municipis a les zones establides en el punt anterior.

la sol·licitud de financiación cualificada. A tal efecto, se atenderá al importe declarado o, en su caso, comprobado por la administración tributaria. Si el interesado no hubiese presentado declaración, por no estar obligado a ello, la acreditación de sus ingresos familiares se efectuará mediante declaración responsable, sin perjuicio de la posible comprobación administrativa.

Cuando se trate de promotores para uso propio agrupados en cooperativas o en comunidades de propietarios, el solicitante individual tendrá que acreditar de nuevo sus ingresos, en la forma establecida en este apartado, al solicitar el subsidio del préstamo que le corresponda directamente o por subrogación en el obtenido por la cooperativa o comunidad de propietarios.

2. Autorización a la administración

La solicitud de financiación cualificada implicará la autorización para que la administración 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 autonómica 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.

3. Unidad familiar

A efectos de este decreto, se entiende por ingresos familiares los correspondientes a la unidad familiar, tal y como resulta definida por las normas reguladoras del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

4. Ingresos mínimos

Cuando, a través de la documentación aportada por los solicitantes, se observen unos ingresos desproporcionados por su baja e incluso nula cuantía, en relación con el precio de adquisición de la vivienda, 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 que el interesado justifique la procedencia e importe de los ingresos para la adquisición o rehabilitación de la vivienda.

A estos efectos, se entenderá que existe desproporción de ingresos cuando el nivel de ingresos familiares corregidos sea inferior a una doceava parte del precio total de la vivienda y del garaje y/o anejos vinculados, o del presupuesto protegido en el caso de actuaciones de rehabilitación.

Cuando se den las citadas situaciones de ingresos desproporcionados, la justificación de los ingresos podrá efectuarse mediante la acreditación de los correspondientes al periodo impositivo siguiente.

En el supuesto de que no resultasen suficientemente acreditados los ingresos o existieran fundadas dudas acerca de la veracidad de los datos aportados, el Servicio Territorial de Arquitectura y Vivienda resolverá concediendo el acceso al préstamo cualificado y denegando las ayudas solicitadas, subsidios y subvenciones.

En los supuestos de adquirentes con minusvalía, podrá exceptuarse el requisito de ingresos mínimos, siempre que se acredite que los ingresos son los de la pensión de invalidez no contributiva.

Artículo 11. Zonas geográficas

1. A fin de adecuar los precios máximos de venta y renta de las viviendas protegidas así como el presupuesto protegido de rehabilitación, se establecen cinco zonas, de la "A" a la "E", a las cuales se adscribirán los municipios de la Comunidad Valenciana, teniendo en cuenta, en especial, la situación del mercado inmobiliario residencial, el tamaño de la población y la situación de la misma en el contexto territorial urbano.

Mediante anexo a este decreto se relacionan los municipios adscritos a cada zona.

2. Por Orden del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes se podrá modificar la adscripción de los municipios a las zonas establecidas en el punto anterior.

Article 12. Mòduls de venda i rehabilitació. Preus màxims

1. Mòdul de venda d'habitatges de protecció pública de nova construcció i adquisició d'habitatges existents.

D'acord amb l'article 7 del Reial Decret 1/2002, d'11 de gener, s'establirà un preu bàsic per metre quadrat de superfície útil, a partir del qual es fixaran els preus màxims de venda, adjudicació i renda de els habitatges protegits. A l'efecte de la regulació que s'establirà en este decret, es considera mòdul de venda per metre quadrat de superfície útil, el resultat de multiplicar el preu bàsic citat, i amb les actualitzacions d'este que si és procedent corresponguen, aplicable en el moment de la qualificació provisional d'habitatges de nova construcció subjectes a règims de protecció pública o en el de la data en què es porte a terme la compravenda en els supòsits d'adquisició d'habitatge existent, pel valor del coeficient de zona que corresponga, determinat en la taula següent:

Valor del coeficient de zona

	<i>Habitatges de nova construcció de protecció pública</i>		<i>Adquisició d'habitatges existents</i>		
	<i>VPO de règim especial</i>	<i>Habitatges protegits</i>	<i>Habitatge usat Nou > 2 anys Proc. de lloguer</i>	<i>Habitatges lliures resultants de rehabilitació d'edificis</i>	
		<i>Lloguer</i>	<i>Venda</i>		
Zona A	1,125	1,25	1,56	1,45	1,56
Zona B	1,125	1,25	1,45	1,35	1,45
Zona C	1,125	1,25	1,35	1,25	1,35
Zona D	1,125	1,25	1,25	1,20	1,25
Zona E	1,125	1,25	1,15	1,15	1,15

Valor del coeficiente de zona

	<i>Viviendas de nueva construcción de protección pública</i>		<i>Adquisición de viviendas existentes</i>		
	<i>VPO de régimen especial</i>	<i>Viviendas protegidas</i>	<i>Vivienda usada Nou > 2 años Proc. de alquiler</i>	<i>Viviendas libres resultantes de rehabilitación de edificios</i>	
		<i>Alquiler</i>	<i>Venta</i>		
Zona A	1,125	1,25	1,56	1,45	1,56
Zona B	1,125	1,25	1,45	1,35	1,45
Zona C	1,125	1,25	1,35	1,25	1,35
Zona D	1,125	1,25	1,25	1,20	1,25
Zona E	1,125	1,25	1,15	1,15	1,15

El preu màxim de venda dels habitatges a què es referix l'apartat c) de l'article 5 del present decret, serà el corresponent per als habitatges de nova construcció en la seua zona.

El preu màxim de venda o adjudicació serà el resultat de multiplicar el mòdul de venda per la superfície útil de l'habitatge, i el 60 per 100 d'este per la superfície útil computable en el cas de garatge i trasters, d'acord amb les condicions i limitacions establides pel Reial Decret 1/2002, d'11 de gener.

El límit establert per al preu màxim de venda, serà aplicable com a preu màxim d'adjudicació, i en el cas de promocions individuals per a ús propi, com a valor de l'edificació sumat al del sòl.

Conseqüentment, les referències que en avant es fan en este decret respecte al preu de venda, han d'entendre's si és procedent, referides al preu d'adjudicació o al valor d'edificació més el del sòl.

2. Mòdul de rehabilitació

A l'efecte de la determinació del pressupost protegit de rehabilitació, es considera com a mòdul de rehabilitació el resultat de mul-

Artículo 12. Módulos de venta y rehabilitación. Precios Máximos

1. Módulo de venta de viviendas de protección pública de nueva construcción y adquisición de viviendas existentes.

De acuerdo con el artículo 7 del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, se establece un precio básico por metro cuadrado de superficie útil, a partir del cual se fijarán los precios máximos de venta, adjudicación y renta de las viviendas protegidas. A los efectos de la regulación que se establece en este decreto, se considera módulo de venta por metro cuadrado de superficie útil, el resultado de multiplicar el precio básico citado, y con las actualizaciones del mismo que en su caso correspondan, aplicable en el momento de la calificación provisional de viviendas de nueva construcción sujetas a regímenes de protección pública o en el de la fecha en que se lleve a cabo la compraventa en los supuestos de adquisición de vivienda existente, por el valor del coeficiente de zona que corresponda, determinado en la tabla siguiente:

El precio máximo de venta de las viviendas a que se refiere el apartado c) del artículo 5 del presente decreto, será el correspondiente para las viviendas de nueva construcción en su zona.

El precio máximo de venta o adjudicación será el resultado de multiplicar el módulo de venta por la superficie útil de la vivienda, y el 60 por 100 de éste por la superficie útil computable en el caso de garaje y trasteros, de acuerdo con las condiciones y limitaciones establecidas por el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero.

El límite establecido para el precio máximo de venta, será aplicable como precio máximo de adjudicación, y en el caso de promociones individuales para uso propio, como valor de la edificación sumado al del suelo.

Consecuentemente, las referencias que en adelante se hacen en este decreto respecto al precio de venta, deben entenderse en su caso referidas al precio de adjudicación o al valor de edificación más el del suelo.

2. Módulo de rehabilitación.

A efectos de la determinación del presupuesto protegido de rehabilitación, se considera como módulo de rehabilitación el resul-

tiplicar el preu bàsic, amb les actualitzacions que si és procedent corresponguen, aplicable en el moment de la qualificació provisional, pel valor del coeficient de zona que corresponga, determinat en la taula següent:

Zona A	1,30
Zona B	1,25
Zona C	1,20
Zona D	1,15
Zona E	1,10

El pressupost protegit de les actuacions de rehabilitació serà el resultat de multiplicar el mòdul de rehabilitació per la superfície útil computable, amb els límits establits en els articles 44 i 45 d'este decret.

3. Per orde del conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports es podran modificar els valors dels coeficients de zona que regulen els preus de venda i el pressupost protegit de rehabilitació.

Article 13. Ingressos familiars

La determinació dels ingressos familiars per a accedir al finançament qualificat s'efectuarà en funció de la quantia corregida, en nombre de vegades el salari mínim interprofessional, de les parts general i especial de la base imposable regulades en els articles 38 i 39, respectivament, de la Llei 40/1998, de 9 de desembre, de l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques, corresponent al període impositiu immediatament anterior, amb termini de presentació vençut, a la sol·licitud de finançament qualificat, presentada per cada un dels membres de la unitat familiar.

A l'efecte, l'article 12 del Reial Decret 1/2002, d'11 de gener, estableix dos coeficients correctors, N i V, de la base o bases imposables definides en el paràgraf anterior.

$$IF = BI \times N \times V$$

Sent:

IF = Ingressos familiars

BI = Quantia de la base o bases imposables, tal com resulten definides en el paràgraf primer d'este article, de la unitat familiar

N = Coeficient corrector multiplicador establert en funció del nombre de membres integrants de la unitat familiar i determinat de conformitat amb el que disposa l'article 12 del Reial Decret 1/2002, d'11 de gener

V = Coeficient multiplicador corrector en funció de les zones geogràfiques

El coeficient N adquirirà els següents valors:

Nombre de membres de la unitat familiar	Coeficient corrector
1 o 2	1,00
3	0,97
4	0,93
5	0,88
6 o més	0,83

En cas que algun membre de la unitat familiar estiga afectat amb minusvalidesa, en les condicions establides en la normativa de l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques, el coeficient corrector aplicable serà el del tram següent al que li haguera correspost.

El coeficient V, a la Comunitat Valenciana, adquirirà els valors següents:

Zona geogràfica	Coeficient corrector
A	0,80
B	0,85
C	0,90
D	0,95
E	1,00

tado de multiplicar el precio básico, con las actualizaciones que en su caso correspondan, aplicable en el momento de la calificación provisional, por el valor del coeficiente de zona que corresponda, determinado en la tabla siguiente:

Zona A	1,30
Zona B	1,25
Zona C	1,20
Zona D	1,15
Zona E	1,10

El presupuesto protegido de las actuaciones de rehabilitación será el resultado de multiplicar el módulo de rehabilitación por la superficie útil computable, con los límites establecidos en los artículos 44 y 45 de este decreto.

3. Por orden del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes se podrán modificar los valores de los coeficientes de zona que regulan los precios de venta y el presupuesto protegido de rehabilitación.

Artículo 13. Ingresos familiares

La determinación de los ingresos familiares para acceder a la financiación cualificada se efectuará en función de la cuantía corregida, en número de veces el salario mínimo interprofesional, de las partes general y especial de la base imponible reguladas en los artículos 38 y 39, respectivamente, de la Ley 40/1998, de 9 de diciembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, correspondiente al periodo impositivo inmediatamente anterior, con plazo de presentación vencido, a la solicitud de financiación cualificada, presentada por cada uno de los miembros de la unidad familiar.

A estos efectos, el artículo 12 del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, establece dos coeficientes correctores, N y V, de la base o bases imponibles definidas en el párrafo anterior.

$$IF = BI \times N \times V$$

Siendo:

IF = Ingresos familiares

BI = Cuantía de la base o bases imponibles, tal y como resultan definidas en el párrafo primero de este artículo, de la unidad familiar.

N = Coeficiente corrector multiplicador establecido en función del número de miembros integrantes de la unidad familiar y determinado conforme a lo dispuesto en el artículo 12 del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero.

V = Coeficiente multiplicador corrector en función de las zonas geográficas.

El coeficiente N adquirirá los siguientes valores:

Número de miembros de la unidad familiar	Coeficiente corrector
1 ó 2	1,00
3	0,97
4	0,93
5	0,88
6 ó más	0,83

En caso que algún miembro de la unidad familiar esté afectado con minusvalía, en las condiciones establecidas en la normativa del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, el coeficiente corrector aplicable será el del tramo siguiente al que le hubiera correspondido.

El coeficiente V, en la Comunidad Valenciana, adquirirá los siguientes valores:

Zona geográfica	Coeficiente corrector
A	0,80
B	0,85
C	0,90
D	0,95
E	1,00

Zones	Valors de N X V				
	Nombre de membres de la unitat familiar				
	1 o 2	3	4	5	6 o més
Zona A	0,8000	0,7760	0,7440	0,7040	0,6640
Zona B	0,8500	0,8245	0,7905	0,7480	0,7055
Zona C	0,9000	0,8730	0,8370	0,7920	0,7470
Zona D	0,9500	0,9215	0,8835	0,8360	0,7885
Zona E	1,0000	0,9700	0,9300	0,8800	0,8300

Article 14. Limitacions a l'ús i cessió

1. Deixant fora de perill les excepcions que per a supòsits de rehabilitació preveu el present decret, els habitatges promoguts o rehabilitats per a ús propi i els adquirits o llogats, acollits al que disposa el present decret, es destinaran a residència habitual i permanent del propietari o, si és procedent, de l'inquilí, i hauran de ser ocupats per estos dins dels terminis establits en la normativa aplicable.

2. Així mateix, amb les excepcions previstes per a rehabilitació, els habitatges per què s'haja obtingut finançament qualificat, no podran ser objecte de cessió inter vivos, per cap títol, durant el termini de deu anys des de la formalització del préstec qualificat. Queden exceptuades les famílies nombroses en el supòsit a què es referix l'article 8.2.a) segon paràgraf d'este decret. Podrà deixar-se sense efecte esta prohibició de disposar quan es donen les següents circumstàncies: per subhasta i adjudicació de l'habitatge per execució judicial del préstec, per canvi de localitat de residència del titular de l'habitatge o per uns altres motius justificats, mitjançant autorització dels servicis territorials d'Arquitectura i Habitatges, després de la cancel·lació prèvia del préstec i el reintegrament de les ajudes econòmiques directes rebudes a l'administració o les administracions concedents en cada cas, incrementades amb els interessos legals des del moment de la seua percepció.

A l'efecte, en cas d'extinció de comunitat, no es consideraran cessió inter vivos els supòsits següents:

- Sentències de separació matrimonial o divorci quan en el conveni regulador es pacta l'adjudicació de l'habitatge a un sol dels cònjuges.

- Extinció del condomini, en el cas d'adquisicions conjuntes, mitjançant l'adjudicació del bé a un dels adquirents.

3. Una vegada transcorreguts deu anys des de la formalització del préstec qualificat a l'adquirent, adjudicatari o promotor individual per a ús propi, la transmissió inter vivos o la cessió d'ús per qualsevol títol dels habitatges a què es referix l'apartat anterior, suposarà la interrupció de la subsidiació i la pèrdua de la condició de qualificat del préstec, i l'entitat concedent podrà determinar la seua resolució.

4. Per als habitatges de protecció pública de nova construcció, en els supòsits de primera transmissió quan transcorregut un any des de la qualificació definitiva no hagen sigut venuts, o en cas de segones i posteriors transmissions, el preu màxim de venda serà el vigent en el moment del contracte de venda, d'acord amb el que disposa l'article 12 d'este decret.

Este sistema de preus màxims de venda serà d'aplicació mentre dure el règim legal de protecció.

Quant al supòsit de venda d'habitatges en arrendament, el preu màxim serà l'establert en l'article 25.2 últim paràgraf d'este decret.

5. Els habitatges subjectes a règims de protecció pública que s'acullen a les mesures de finançament establert per este decret i el Reial Decret 1/2002, no podran ser objecte de desqualificació voluntària a petició dels propietaris fins transcorreguts quinze anys comptadors des de la qualificació definitiva d'estos, llevat que, per causes prou justificades, s'obtinga autorització administrativa del Servici Territorial d'Arquitectura i Habitatge.

6. Escritures públiques i inscripcions registrals

Les limitacions a què es referixen els números 2 a 5 d'este article es faran constar expressament en les escriptures de compravenda, adjudicació o declaració d'obra nova en el supòsit de promoció en lloguer o individual per a ús propi, i en l'escriptura de formalització del préstec hipotecari, a l'efecte de la seua inscripció en el

Zonas	Valores de N X V				
	Nº de miembros de la unidad familiar				
	1 ó 2	3	4	5	6 o más
Zona A	0,8000	0,7760	0,7440	0,7040	0,6640
Zona B	0,8500	0,8245	0,7905	0,7480	0,7055
Zona C	0,9000	0,8730	0,8370	0,7920	0,7470
Zona D	0,9500	0,9215	0,8835	0,8360	0,7885
Zona E	1,0000	0,9700	0,9300	0,8800	0,8300

Artículo 14. Limitaciones al uso y cesión

1. Dejando a salvo las excepciones que para supuestos de rehabilitación contempla el presente decreto, las viviendas promovidas o rehabilitadas para uso propio y las adquiridas o alquiladas, acogidas a lo dispuesto en el presente decreto, se destinarán a residencia habitual y permanente del propietario o, en su caso, del inquilino, y deberán ser ocupadas por los mismos dentro de los plazos establecidos en la normativa aplicable.

2. Asimismo, con las excepciones previstas para rehabilitación, las viviendas por las que se haya obtenido financiación cualificada, no podrán ser objeto de cesión intervivos, por ningún título, durante el plazo de diez años desde la formalización del préstamo cualificado. Quedan exceptuadas las familias numerosas en el supuesto al que se refiere el artículo 8.2.a) segundo párrafo de este decreto. Podrá dejarse sin efecto esta prohibición de disponer cuando se den las siguientes circunstancias: por subasta y adjudicación de la vivienda por ejecución judicial del préstamo, por cambio de localidad de residencia del titular de la vivienda o por otros motivos justificados, mediante autorización de los servicios territoriales de Arquitectura y Vivienda, previa cancelación del préstamo y reintegro de las ayudas económicas directas recibidas a la administración o Administraciones concedentes en cada caso, incrementadas con los intereses legales desde el momento de su percepción.

A estos efectos, en caso de extinción de comunidad, no se considerarán cesión intervivos los siguientes supuestos:

- Sentencias de separación matrimonial o divorcio cuando en el convenio regulador se pacta la adjudicación de la vivienda a uno solo de los cónyuges.

- Extinción del condominio, en el caso de adquisiciones conjuntas, mediante la adjudicación del bien a uno de los adquirentes.

3. Una vez transcurridos diez años desde la formalización del préstamo cualificado al adquirente, adjudicatario o promotor individual para uso propio, la transmisión intervivos o la cesión de uso por cualquier título de las viviendas a que se refiere el apartado anterior, supondrá la interrupción de la subsidiación y la pérdida de la condición de cualificado del préstamo, pudiendo la entidad concedente determinar su resolución.

4. Para las viviendas de protección pública de nueva construcción, en los supuestos de primera transmisión cuando transcurrido un año desde la calificación definitiva no hayan sido vendidas, o en caso de segundas y posteriores transmisiones, el precio máximo de venta será el vigente en el momento del contrato de venta, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 12 de este decreto.

Este sistema de precios máximos de venta será de aplicación mientras dure el régimen legal de protección.

En cuanto al supuesto de venta de viviendas en arrendamiento, el precio máximo será el establecido en el artículo 25.2 último párrafo de este decreto.

5. Las viviendas sujetas a regímenes de protección pública que se acojan a las medidas de financiación establecidas por este decreto y el Real Decreto 1/2002, no podrán ser objeto de descalificación voluntaria a petición de los propietarios hasta transcurridos quince años contados desde la calificación definitiva de las mismas, salvo que, por causas suficientemente justificadas, se obtenga autorización administrativa del Servicio Territorial de Arquitectura y Vivienda.

6. Escrituras públicas e inscripciones registrales.

Las limitaciones a que se refieren los números 2 a 5 de este artículo se harán constar expresamente en las escrituras de compraventa, adjudicación o declaración de obra nueva en el supuesto de promoción en alquiler o individual para uso propio, y en la escritura de formalización del préstamo hipotecario, a los efectos de su inscripción

Registre de la Propietat, on es farà constar la prohibició de disposar per mitjà de nota marginal.

Els notaris i els registradors de la propietat hauran de remetre, en el cas que no hi haja autorització dels serveis territorials d'Arquitectura i Habitatge, certificat de les escriptures dels habitatges, o sol·licituds d'inscripció registral, respectivament, que impliquen canvi d'ús o cessió anterior al venciment dels indicats terminis, als referits serveis, a l'efecte de l'oportú control administratiu.

Així mateix, els registradors de la propietat hauran de remetre als serveis territorials d'Arquitectura i Habitatge la relació de les inscripcions de les escriptures de compravenda dels habitatges de nova construcció de protecció pública, que permeten la identificació de l'habitatge i el seu expedient, a l'efecte de l'oportú control administratiu, i en les condicions que, si és procedent, es determinen de comú acord.

Article 15. Viabilitat de la promoció i interès social

1. A efectes de consideració d'actuacions protegides, serà determinant conèixer la viabilitat de la promoció i la concurrència d'interès social en esta.

La viabilitat de la promoció estarà determinada pel nombre d'habitatges qualificats en el municipi, el volum de préstecs concedits i el grau de compliment sobre la base dels objectius convinguts.

L'interès social estarà definit pels factors següents:

- a) Localitat o emplaçament.
- b) Tipologia de les edificacions.
- c) Necessitat d'habitatges protegits en eixa localitat.

Tindran prioritat per a la qualificació d'actuacions protegides aquelles que es porten a terme en emplaçaments on els habitatges es destinen preferentment a residència habitual i permanent, sobre unes altres zones en què l'ús majoritari siga de segona residència.

2. El promotor d'habitatges de nova construcció subjectes a règims de protecció pública i de rehabilitació integral d'edificis d'habitatges, prèviament a la sol·licitud de qualificació provisional, haurà de sol·licitar informació sobre la viabilitat de la promoció, mitjançant petició dirigida al Servei Territorial d'Arquitectura i Habitatge corresponent, en la qual es faran constar els punts següents:

- a) Nom, cognoms o, si és procedent, denominació social i domicili de la persona física o jurídica que ho sol·licite.
- b) Emplaçament del solar o edifici en què es pretén realitzar la promoció, amb presentació del pla de situació.
- c) Característiques generals de la construcció que es pretén.

A més, quan la promoció es porte a terme en zones majoritàriament de segona residència, s'haurà de presentar la justificació del bàsic equipament urbanístic requerit per a una població permanent i acreditació expressa de la suficient dotació escolar i sanitària.

El Servei Territorial d'Arquitectura i Habitatge corresponent facilitarà en el termini màxim d'un mes la referida informació sobre la viabilitat de la promoció, que tindrà caràcter indicatiu i no serà susceptible de cap recurs.

Este informe servirà de base, en el seu moment, per a la concessió o denegació de la qualificació provisional.

3. En els supòsits en què s'autoritze o se 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 estableix este decret, determinades condicions personals dels compradors que justifiquen la concurrència d'interès social, per la qual cosa hauran d'aportar la següent documentació:

- Certificat acreditatiu que el sol·licitant o els sol·licitants treballen en la localitat on se situa l'habitatge o en la seua àrea d'influència o, si és procedent, estar inscrit en l'oficina d'ocupació d'eixe municipi.
- En el supòsit de treballadors autònoms, acreditació del domicili fiscal o certificat de l'agència tributària.
- En el cas que els sol·licitants tingueren fills al seu càrrec, justificació que estan escolaritzats en eixa localitat.

en el Registro de la Propiedad, donde se hará constar la prohibición de disponer por medio de nota marginal.

Los notarios y los registradores de la propiedad deberán remitir, en caso de que no medie autorización de los servicios territoriales de Arquitectura y Vivienda, certificación de las escrituras de las viviendas, o solicitudes de inscripción registral, respectivamente, que impliquen cambio de uso o cesión anterior al vencimiento de los indicados plazos, a los referidos Servicios, a los efectos del oportuno control administrativo.

Asimismo, los registradores de la propiedad deberán remitir a los servicios territoriales de Arquitectura y Vivienda relación de las inscripciones de las escrituras de compraventa de las viviendas de nueva construcción de protección pública, que permitan la identificación de la vivienda y su expediente, a los efectos del oportuno control administrativo, y en las condiciones que, en su caso, se determinen de común acuerdo.

Artículo 15. Viabilidad de la promoción e interés social

1. A efectos de consideración de actuaciones protegidas, será determinante conocer la viabilidad de la promoción y la concurrència de interés social en la misma.

La viabilidad de la promoción vendrá determinada por el número de viviendas calificadas en el municipio, el volumen de préstamos concedidos y el grado de cumplimiento sobre la base de los objetivos convenidos.

El interés social vendrá definido por los siguientes factores:

- a) Localidad o emplazamiento.
- b) Tipología de las edificaciones.
- c) Necesidad de viviendas protegidas en esa localidad.

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, sobre otras zonas en las que el uso mayoritario sea de segunda residencia.

2. El promotor de viviendas de nueva construcción sujetas a regímenes de protección pública y de rehabilitación integral de edificios de viviendas, previamente a la solicitud de calificación provisional, deberá solicitar información sobre la viabilidad de la promoción, mediante petición dirigida al Servicio Territorial de Arquitectura y Vivienda correspondiente, en la que se harán constar los siguientes extremos:

- a) Nombre, apellidos o, en su caso, denominación social y domicilio de la persona física o jurídica que lo solicite.
- b) Emplazamiento del solar o edificio en el que se pretende realizar la promoción, aportando plano de situación.
- c) Características generales de la construcción que se pretende.

Además, cuando la promoción se lleve a cabo en zonas mayoritariamente de segunda residencia, deberá aportarse la justificación del básico equipamiento urbanístico requerido para una población permanente y acreditación expresa de la suficiente dotación escolar y sanitaria.

El Servicio Territorial de Arquitectura y Vivienda correspondiente facilitará en el plazo máximo de un mes la referida información sobre la viabilidad de la promoción, que tendrá carácter indicativo y no será susceptible de recurso alguno.

Este informe servirà de base, en su momento, para la concesión o denegación de la calificación provisional.

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 compradores que justifiquen la concurrència de interés social, por lo que deberán aportar la siguiente documentación:

- Certificación acreditativa de que el solicitante o solicitantes trabajan en la localidad donde se sitúa la vivienda o en su área de influencia o, en su caso, estar inscrito en la oficina de empleo de ese municipio.
- En el supuesto de trabajadores autónomos, acreditación del domicilio fiscal o certificado de la agencia tributaria.
- En el supuesto de que los solicitantes tuvieran hijos a su cargo, justificación de que están escolarizados en esa localidad.

- Documentació acreditativa de no tindre habitatge en cap altra localitat.
- Certificat de vida laboral en la Seguretat Social o, si és procedent, estar donat d'alta en l'Impost d'Activitats Econòmiques.
- La pertinença de la família al centre de salut de la zona.

Article 16. Adquisició d'habitatges per famílies nombroses

A les famílies nombroses els seran d'aplicació les disposicions:

1. Habitatges de nova construcció subjectes a règims de protecció pública.

La superfície màxima de l'habitatge serà de 120 metres quadrats útils.

2. Habitatges existents.

A) Superfície útil.

Quan es tracte d'una família de cinc membres, la superfície màxima que s'ha d'adquirir serà de 120 metres quadrats. No obstant això, si excedira de la dita quantitat, la superfície útil podrà incrementar-se en 20 metres quadrats per cada membre de més.

B) Superfície computable a l'efecte del finançament qualificat en els habitatges existents.

Independentment de la superfície real de l'habitatge adquirit que es regularà d'acord amb el que disposa l'apartat anterior, a l'efecte de finançament qualificat, només seran computables 120 metres quadrats útils.

Article 17. Compres proindivís i amb caràcter privatiu

1. Per a la concessió de les ajudes econòmiques s'exigirà el compliment dels requisits prevists en este decret per tots els que figuren com a adquirents o adjudicatari en l'escriptura pública de compravenda, i es computa la renda de tots ells, amb independència de qui aparega com a adquirent o adjudicatari en el document privat i en la sol·licitud d'ajudes econòmiques, excepte allò que s'ha regulat per a les actuacions de rehabilitació per promotors usuaris.

2. En el supòsit de règim econòmic matrimonial de separació de béns, i quan l'adquisició de l'habitatge ho siga a títol privatiu d'un dels cònjuges, es tindran en compte els ingressos d'estos dos i la resta de requisits exigibles per la normativa, ja que són constituents d'una mateixa unitat familiar.

Article 18. Solar a canvi d'obra

En els supòsits de cessió de solar a canvi d'obra, es considerarà primera transmissió a l'efecte de l'obtenció de les ajudes econòmiques directes, la venda dels habitatges de protecció pública així adquirits, efectuat pel cedent del solar en favor de tercers, sempre que complisquen els terminis i condicions que estableix la normativa reguladora d'este tipus d'habitatges.

En relació amb l'acreditació del préstec qualificat, els adquirents, en estos casos, s'assimilaran als que accedixen a l'habitatge mitjançant préstec directe.

CAPITOL II

Habitatges de nova construcció subjectes a règims de protecció pública amb destinació a venda

Secció primera

Promoció i adquisició d'habitatges protegits per a destinataris amb ingressos familiars no superiors a 2,5 vegades el salari mínim interprofessional

Article 19. Condicions per a les promocions amb destinació a venda o adjudicació

De conformitat amb el que estableix la normativa vigent, els habitatges protegits podran ser qualificats d'habitatges de protecció oficial de règim especial als efectes establerts en l'article 91.2.6 de la Llei 37/1992, de 28 de desembre, de l'Impost sobre el Valor Afegit, en aquelles actuacions promogudes per a venda o adjudicació, quan concórreguen les circumstàncies següents:

- Documentación acreditativa de no tener vivienda en ninguna otra localidad.
- Certificado de vida laboral en la Seguridad Social o, en su caso, estar dado de alta en el Impuesto de Actividades Económicas.
- La pertenencia de la familia al centro de salud de la zona.

Artículo 16. Adquisición de viviendas por familias numerosas

A las familias numerosas les serán de aplicación las siguientes disposiciones:

1. Viviendas de nueva construcción sujetas a regímenes de protección pública.

La superficie máxima de la vivienda será de 120 metros cuadrados útiles.

2. Viviendas existentes.

A) Superficie útil.

Cuando se trate de una familia de cinco miembros, la superficie máxima a adquirir será de 120 metros cuadrados. No obstante, si excediera de dicho número, la superficie útil podrá incrementarse en 20 metros cuadrados por cada miembro de más.

B) Superficie computable a efectos de la financiación cualificada en las viviendas existentes.

Independientemente de la superficie real de la vivienda adquirida que se regulará de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, a efectos de financiación cualificada, sólo serán computables 120 metros cuadrados útiles.

Artículo 17. Compras proindiviso y con carácter privativo

1. Para la concesión de las ayudas económicas se exigirá el cumplimiento de los requisitos previstos en este decreto por todos los que figuren como adquirentes o adjudicatarios en la escritura pública de compraventa, computándose la renta de todos ellos, con independencia de quién aparezca como adquirente o adjudicatario en el documento privado y en la solicitud de ayudas económicas, salvo lo regulado para las actuaciones de rehabilitación por promotores usuarios.

2. En el supuesto de régimen económico matrimonial de separación de bienes, y cuando la adquisición de la vivienda lo sea a título privativo de uno de los cónyuges, se tendrán en cuenta los ingresos de ambos y el resto de requisitos exigibles por la normativa, puesto que son constituyentes de una misma unidad familiar.

Artículo 18. Solar a cambio de obra

En los supuestos de cesión de solar a cambio de obra, se considerará primera transmisión a los efectos de la obtención de las ayudas económicas directas, la venta de las viviendas de protección pública así adquiridas, efectuada por el cedente del solar en favor de terceros, siempre que cumplan los plazos y condiciones que establece la normativa reguladora de este tipo de viviendas.

En relación con la acreditación del préstamo cualificado, los adquirentes, en estos casos, se asimilarán a los que acceden a la vivienda mediante préstamo directo.

CAPITULO II

Viviendas de nueva construcción sujetas a regímenes de protección pública con destino a venta

Sección Primera

Promoción y adquisición de viviendas protegidas para destinatarios con ingresos familiares no superiores a 2,5 veces el salario mínimo interprofesional

Artículo 19. Condiciones para las promociones con destino a venta o adjudicación

De conformidad con lo establecido en la normativa vigente, las viviendas protegidas podrán ser calificadas como viviendas de protección oficial de régimen especial a los efectos establecidos en el artículo 91.2.6 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, en aquellas actuaciones promovidas para venta o adjudicación, cuando concurren las siguientes circunstancias:

a) Que els destinataris tinguen ingressos familiars que no excedisquen de 2,5 vegades el salari mínim interprofessional.

b) Que el procediment de selecció dels compradors o adjudicataris s'efectue mitjançant el sistema de concurrència regulat en l'article 20.

c) Que els destinataris, en el moment de la sol·licitud del visat dels contractes i del finançament qualificat per a l'adquisició o adjudicació d'habitatge, o de la sol·licitud de la qualificació provisional en el cas de promoció per a ús propi, complisquen els requisits establits per l'article 4.3 del present decret.

d) Que complisquen les exigències de les disposicions generals reguladores dels habitatges de protecció oficial.

e) Que el seu preu per metre quadrat útil no excedisca de l'establiment en l'article 12 d'este decret.

Quan les actuacions es desenvolupen sobre sòls cedits de forma gratuïta a promotors, per a la promoció d'habitatges de nova construcció, procedents de patrimonis municipals o públics, en les condicions que reglamentàriament s'establisquen segons la legislació vigent, haurà de justificar-se suficientment el cost de la promoció a l'efecte de la determinació del preu de venda dels habitatges.

Article 20. Viabilitat de la promoció, procediment de concurrència pública i barem

El procediment de concurrència pública i la proposta de barem que s'ha d'aplicar per a la venda o l'adjudicació dels habitatges hauran de ser presentats, junt amb la sol·licitud per a la viabilitat i interès social de la promoció, amb els documents exigibles, en els servicis territorials d'Arquitectura i Habitatge, per a l'obtenció de l'informe de viabilitat previ a la sol·licitud de qualificació provisional.

Serà requisit necessari que, prèviament a l'emissió de l'informe de viabilitat i interès social per part del Servici Territorial corresponent, la Direcció General d'Arquitectura i Habitatges al seu torn, informe favorablement sobre este.

Emés l'informe de viabilitat per part del Servici Territorial corresponent, la concessió, si és procedent, de la qualificació provisional implicarà la conformitat al procediment d'adjudicació plantejat.

Una vegada obtinguda la cèdula de qualificació provisional haurà d'acreditar-se, amb anterioritat al visat de contractes de compravenda o adjudicació, que el procés de selecció i aplicació del barem s'adiu a la documentació presentada.

A l'efecte, si el promotor és un ens públic o empresa de la Generalitat Valenciana, haurà de certificar-se per este el compliment de les condicions d'adjudicació establides.

La resta de promotors hauran d'acreditar l'anterior, amb presentació de la còpia dels anuncis publicats en els mitjans de comunicació, document que continga la llista dels sol·licitants i la seua puntuació per aplicació del barem, així com qualsevol altre document exigít per la Direcció General d'Arquitectura i Habitatges.

La proposta de barem, que serà objecte de valoració, s'efectuarà atenent els criteris següents:

a) Necessitat d'habitatge perquè no en té o per inadequació d'este.

b) Composició familiar i circumstàncies personals.

c) Menor nivell d'ingressos familiars.

d) Situacions específiques de famílies monoparentals o dones que hagen sigut objecte de maltractaments i no disposen d'habitatge.

e) Uns altres que pugua promoure el promotor i que no signifiquen més del 10 per 100 de la valoració total.

Mitjançant orde del conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports, es podrà establir de forma més detallada la puntuació de cada criteri.

a) Que los destinatarios tengan ingresos familiares que no excedan de 2,5 veces el salario mínimo interprofesional.

b) Que el procedimiento de selección de los compradores o adjudicatarios se efectúe mediante el sistema de concurrència regulado en el artículo 20.

c) Que los destinatarios, en el momento de la solicitud del visado de los contratos y de la financiación cualificada para la adquisición o adjudicación de vivienda, o de la solicitud de la calificación provisional en el caso de promoción para uso propio, cumplan los requisitos establecidos por el artículo 4.3 del presente decreto.

d) Que cumplan las exigencias de las disposiciones generales reguladoras de las viviendas de protección oficial.

e) Que su precio por metro cuadrado útil no exceda del establecido en el artículo 12 de este decreto.

Cuando las actuaciones se desarrollen sobre suelos cedidos de forma gratuita a promotores, para la promoción de viviendas de nueva construcción, procedentes de patrimonios municipales o públicos, en las condiciones que reglamentariamente se establezcan conforme a la legislación vigente, deberá justificarse suficientemente el coste de la promoción a efectos de la determinación del precio de venta de las viviendas.

Artículo 20. Viabilidad de la promoción, procedimiento de concurrència pública y baremo

El procedimiento de concurrència pública i la propuesta de baremo a aplicar para la venta o la adjudicación de las viviendas deberán ser presentados, junto con la solicitud para la viabilidad e interès social de la promoción, con los documentos exigibles, en los servicios territoriales de Arquitectura y Vivienda, para la obtención del informe de viabilidad previo a la solicitud de Calificación Provisional.

Será requisito necesario que, previamente a la emisión del informe de viabilidad e interès social por parte del Servicio Territorial correspondiente, la Dirección General de Arquitectura y Vivienda a su vez, informe favorablemente acerca de éste.

Emitido el informe de viabilidad por parte del Servicio Territorial correspondiente, la concesión, en su caso, de la Calificación Provisional implicará la conformidad al procedimiento de adjudicación planteado.

Una vez obtenida la cédula de calificación provisional deberá acreditarse, con anterioridad al visado de contratos de compraventa o adjudicación, que el proceso de selección y aplicación del baremo se ha acomodado a la documentación presentada.

A estos efectos, si el promotor es un ente público o empresa de la Generalitat Valenciana, deberá certificarse por el mismo el cumplimiento de las condiciones de adjudicación establecidas.

El resto de promotores deberán acreditar lo anterior, presentando copia de los anuncios publicados en los medios de comunicación, documento que contenga el listado de los solicitantes y su puntuación por aplicación del baremo, así como cualquier otro documento exigido por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda.

La propuesta de baremo, que será objeto de valoración, se efectuará atendiendo a los siguientes criterios:

a) Necesidad de vivienda por carecer de esta o por inadecuación de la misma.

b) Composición familiar y circunstancias personales.

c) Menor nivel de ingresos familiares.

d) Situaciones específicas de familias monoparentales o mujeres que hayan sido objeto de malos tratos y no dispongan de vivienda.

e) Otras que pueda promover el promotor y que no signifiquen más del 10 por 100 de la valoración total.

Mediante Orden del conseller de Obres Públiques, Urbanisme i Transports, se podrà establecer de forma más pormenorizada la puntuación de cada criterio.

Secció segona
Finançament qualificat per a la promoció i adquisició
d'habitatges de nova construcció de protecció pública

Article 21. Dret al finançament qualificat

De conformitat amb allò que s'ha establert en l'article 4 d'este decret i el que regula específicament en la secció anterior per als habitatges destinats a aquells els ingressos familiars dels quals no excedisquen de 2,5 vegades el salari mínim interprofessional, la qualificació dels corresponents expedients suposa el dret a optar al finançament qualificat, en les modalitats previstes per l'article 6 del present decret i en la forma i quanties que s'establixen en esta Secció.

Article 22. Reconeixement d'ajudes a càrrec dels pressuposts del Ministeri de Foment

1. Subsidis dels préstecs qualificats

Els servicis territorials d'Arquitectura i Habitatge, sempre que els beneficiaris reunisquen les condicions establides en el present decret, d'acord amb el que regula el Reial Decret 1/2002 i a càrrec dels pressuposts del Ministeri de Foment, reconeixerà als adquirents, als adjudicataris i als promotors individuals per a ús propi, acollits al sistema de finançament per a primer accés a l'habitatge en propietat, el dret al subsidi dels préstecs qualificats, d'acord amb el que es disposa a continuació:

a) La quantia del subsidi dels préstecs qualificats, obtinguts per adquirents, adjudicataris i promotors individuals per a ús propi, així com el període de duració màxima d'este, es determina segons la taula següent en funció dels ingressos familiars:

Ingressos familiars (nombre de vegades el salari mínim)	≤1,5	>1,5≤2,5	>2,5≤3,5	>3,5≤4,5
Subsidiació de la quota (%)	20	15	10	5
Duració màxima subsidiació (anys)	10	10	5	5

Este sistema de subsidiació és compatible amb l'obtenció de l'ajuda estatal directa a l'entrada a la qual es referix l'apartat 2 d'este article.

b) Alternativament, els adquirents, els adjudicataris i els promotors individuals per a ús propi, acollits al sistema de finançament per a primer accés a l'habitatge en propietat, podran optar pel següent sistema de subsidiació, que serà incompatible amb l'obtenció de l'ajuda estatal directa a l'entrada, en la seua quantia bàsica, a que es referix l'apartat 2 d'este decret.

Ingressos familiars (nombre de vegades el salari mínim)	≤1,5	>1,5≤2,5	>2,5≤3,5
Subsidiació de la quota (%)	40	30	15
Duració màxima subsidiació (anys)	10	10	10

c) La subsidiació corresponent als prestataris amb ingressos familiars no superiors a 2,5 vegades el salari mínim interprofessional, i a 3,5 vegades el salari mínim interprofessional, en el sistema alternatiu de subsidiació, es concedirà per un període de cinc anys, i podrà ser ampliat per un altre període de la mateixa duració màxima.

La dita ampliació es regularà pel que estableix l'article 18.2 del Reial Decret 1/2002, d'11 de gener.

d) Quan es tracte d'una família nombrosa, el percentatge de subsidiació corresponent en cada cas, s'incrementarà addicionalment en cinc punts percentuals durant els primers cinc anys del període d'amortització del préstec qualificat.

2. Ajuda estatal directa a l'entrada

a) Els adquirents, els adjudicataris i els promotors individuals per a ús propi que tinguen dret a acollir-se al sistema específic de finançament qualificat per al primer accés a l'habitatge en propietat, podran sol·licitar una ajuda estatal directa a l'entrada, destinada a facilitar el pagament de l'entrada corresponent al preu de venda o adjudicació de l'habitatge.

Sección Segunda

Financiación cualificada para la promoción y adquisición de viviendas de nueva construcción de protección pública

Artículo 21. Derecho a la financiación cualificada

De conformidad con lo establecido por el artículo 4 de este decreto y lo regulado específicamente en la Sección anterior para las viviendas destinadas a aquellos cuyos ingresos familiares no excedan de 2,5 veces el salario mínimo interprofesional, la calificación de los correspondientes expedientes supone el derecho a optar a la financiación cualificada, en las modalidades previstas por el artículo 6 del presente decreto y en la forma y cuantías que se establecen en esta Sección.

Artículo 22. Reconocimiento de ayudas con cargo a los presupuestos del Ministerio de Fomento.

1. Subsidio de los préstamos cualificados.

Los servicios territoriales de Arquitectura y Vivienda, siempre que los beneficiarios reúnan las condiciones establecidas en el presente decreto, de acuerdo con lo regulado en el Real Decreto 1/2002 y con cargo a los presupuestos del Ministerio de Fomento, reconocerá a los adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales para uso propio, acogidos al sistema de financiación para primer acceso a la vivienda en propiedad, el derecho al subsidio de los préstamos cualificados, de acuerdo con lo que se dispone a continuación:

a) La cuantía del subsidio de los préstamos cualificados, obtenidos por adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales para uso propio, así como el periodo de duración máxima del mismo, se determina según la tabla siguiente en función de los ingresos familiares:

Ingresos familiares (número de veces el salario mínimo)	≤1,5	>1,5≤2,5	>2,5≤3,5	>3,5≤4,5
Subsidiación de la cuota (%)	20	15	10	5
Duración máxima subsidiación (años)	10	10	5	5

Este sistema de subsidiación es compatible con la obtención de la ayuda estatal directa a la entrada a la que se refiere el apartado 2 de este artículo.

b) Alternativamente, los adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales para uso propio, acogidos al sistema de financiación para primer acceso a la vivienda en propiedad, podrán optar por el siguiente sistema de subsidiación, que será incompatible con la obtención de la ayuda estatal directa a la entrada, en su cuantía básica, a que se refiere el apartado 2 de este decreto.

Ingresos familiares (número de veces el salario mínimo)	≤1,5	>1,5≤2,5	>2,5≤3,5
Subsidiación de la cuota (%)	40	30	15
Duración máxima subsidiación (años)	10	10	10

c) La subsidiación correspondiente a los prestatarios con ingresos familiares no superiores a 2,5 veces salario mínimo interprofesional, y a 3,5 veces el salario mínimo interprofesional, en el sistema alternativo de subsidiación, se concederá por un periodo de cinco años, y podrá ser ampliado por otro periodo de la misma duración máxima.

Dicha ampliación se regulará por lo establecido en el artículo 18.2 del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero.

d) Cuando se trate de una familia numerosa, el porcentaje de subsidiación correspondiente en cada caso, se incrementará adicionalmente en cinco puntos porcentuales durante los primeros cinco años del periodo de amortización del préstamo cualificado.

2. Ayuda estatal directa a la entrada.

a) Los adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales para uso propio que tengan derecho a acogerse al sistema específico de financiación cualificada para el primer acceso a la vivienda en propiedad, podrán solicitar una ayuda estatal directa a la entrada, destinada a facilitar el pago de la entrada correspondiente al precio de venta o adjudicación de la vivienda.

Esta ajuda consistirà, en la seua part bàsica, reservada a aquells sol·licitants amb ingressos familiars corregits que no excedisquen de 3,5 vegades el salari mínim interprofessional, en l'abonament d'un determinat percentatge, graduable segons els nivells d'ingressos dels sol·licitants, del preu total de l'habitatge que figure en la corresponent escriptura de compravenda o adjudicació, o en cas de promoció individual per a ús propi, de la suma dels valors de l'edificació i del sòl, que constaran en l'escriptura de declaració d'obra nova.

En el supòsit de famílies nombroses amb ingressos familiars que no excedisquen de 4,5 vegades el salari mínim interprofessional i que adquirisquen un habitatge de major superfície útil que el que tenen, o han tingut, prèviament en propietat, d'acord amb el que disposa l'article 9.2 del Reial Decret 1/2002, el percentatge corresponent s'aplicarà sobre la diferència entre el preu total de l'habitatge que s'adquirix i el valor del que ja es posseïx.

b) Amb independència de la quantia bàsica referida anteriorment, podrà correspondre una quantia especial d'ajuda estatal directa a l'entrada, en les quantitats en euros que s'indiquen, quan el sol·licitant amb ingressos familiars corregits no superiors a 4,5 vegades el salari mínim interprofessional, reunisca alguna o diverses de les circumstàncies personals o familiars que s'especifiquen en este mateix apartat, que seran acumulables entre si.

c) La quantia total de l'ajuda estatal directa a l'entrada se satisfarà als seus destinataris, directament i mitjançant pagament únic, per les entitats de crèdit concedents del préstec qualificat, l'obtenció de les quals serà necessària per a poder rebre l'ajuda estatal directa a l'entrada, en el moment de la formalització d'aquell, o de la subrogació en el préstec obtingut pel promotor.

Les dites quanties seran reintegrades pel Ministeri de Foment en els termes establits en l'article 19 del Reial Decret 1/2002.

Les quanties de l'ajuda estatal directa bàsica a l'entrada seran les següents:

Nivell d'ingressos (núm. de vegades el salari mínim interprofessional)	Quanties bàsiques (% preu total habitatge)
≤1,5	11
>1,5 ≤ 2,5	8
>2,5 ≤ 3,5	5

Les quanties de l'ajuda estatal directa especial a l'entrada seran les següents:

Jòvens(1)	Quanties especials		D'altres circumstàncies(2)
	Famílies nombroses Nombre de fills	Euros	
3.000	3	3.000	900
	4	3.600	
	5 o més	4.200	

(1) Edat no superior a 35 anys del destinatari que aporte la totalitat o la major part dels ingressos familiars.

(2) Unitat familiar formada únicament pel pare o la mare i els fills, o que en la unitat familiar haja persones amb minusvalideses en les condicions establides en la legislació sobre l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques, o que la unitat familiar tinga al seu càrrec a alguna persona de més de 65 anys.

Article 23. Reconeixement d'ajudes a càrrec dels pressuposts de la Generalitat Valenciana

La Generalitat Valenciana, sempre que els beneficiaris reunisquen els requisits establits en el present decret i es tracte d'un primer accés a la propietat, concedirà a càrrec dels seus pressuposts, en funció dels ingressos familiars, d'altres circumstàncies familiars o personals i l'àmbit on s'ubique l'actuació protegida, les subvencions següents:

Esta ayuda consistirà, en su parte básica, reservada a aquellos solicitantes con ingresos familiares corregidos que no excedan de 3,5 veces el salario mínimo interprofesional, en el abono de un determinado porcentaje, graduable según los niveles de ingresos de los solicitantes, del precio total de la vivienda que figure en la correspondiente escritura de compraventa o adjudicación, o en caso de promoción individual para uso propio, de la suma de los valores de la edificación y del suelo, que constarán en la escritura de declaración de obra nueva.

En el supuesto de familias numerosas con ingresos familiares que no excedan de 4,5 veces el salario mínimo interprofesional y que vayan a adquirir una vivienda de mayor superficie útil que la que tienen, o han tenido, previamente en propiedad, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 9.2 del Real Decreto 1/2002, el porcentaje correspondiente se aplicará sobre la diferencia entre el precio total de la vivienda que se adquiere y el valor de la ya poseída.

b) Con independencia de la cuantía básica referida anteriormente, podrá corresponder una cuantía especial de ayuda estatal directa a la entrada, en las cantidades en euros que se indican, cuando el solicitante con ingresos familiares corregidos no superiores a 4,5 veces el salario mínimo interprofesional, reúna alguna o varias de las circunstancias personales o familiares que se especifican en este mismo apartado, que serán acumulables entre sí.

c) La cuantía total de la ayuda estatal directa a la entrada se satisfará a sus destinatarios, directamente y mediante pago único, por las entidades de crédito concedentes del préstamo cualificado, cuya obtención será necesaria para poder recibir la ayuda estatal directa a la entrada, en el momento de la formalización de aquel, o de la subrogación en el préstamo obtenido por el promotor.

Dichas cuantías serán reintegradas por el Ministerio de Fomento en los términos establecidos en el artículo 19 del Real Decreto 1/2002.

Las cuantías de la ayuda estatal directa básica a la entrada serán las siguientes:

Nivel de ingresos (nº de veces el salario mínimo interprofesional)	Cuantías básicas (% precio total vivienda)
≤1,5	11
>1,5 ≤ 2,5	8
>2,5 ≤ 3,5	5

Las cuantías de la ayuda estatal directa especial a la entrada serán las siguientes:

Jòvens(1)	Cuantías especiales		Otras circunstancias(2)
	Familias numerosas Nº de hijos	Euros	
3.000	3	3.000	900
	4	3.600	
	5 o más	4.200	

(1) Edad no superior a 35 años del destinatario que aporte la totalidad o la mayor parte de los ingresos familiares.

(2) Unidad familiar formada únicamente por el padre o la madre y los hijos, o que en la unidad familiar haya personas con minusvalías en las condiciones establecidas en la legislación sobre el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, o que la unidad familiar tenga a su cargo a alguna persona de más de 65 años.

Artículo 23. Reconocimiento de ayudas con cargo a los presupuestos de la Generalitat Valenciana

La Generalitat Valenciana, siempre que los beneficiarios reúnan los requisitos establecidos en el presente decreto y se trate de un primer acceso a la propiedad, concederá con cargo a sus presupuestos, en función de los ingresos familiares, otras circunstancias familiares o personales y el ámbito donde se ubique la actuación protegida, las siguientes subvenciones:

	IF≤1,5	D'altres àmbits		En àrees de rehabilitació		
		1,5<IF≤2,5	2,5<IF≤3,5	IF≤1,5	1,5<IF≤2,5	2,5<IF≤3,5
Ingressos familiars (nombre de vegades SMI)	IF≤1,5	1,5<IF≤2,5	2,5<IF≤3,5	IF≤1,5	1,5<IF≤2,5	2,5<IF≤3,5
Subvenció per ingressos familiars (% del preu total habitatge)	7,5	2,5	10	5	2,5	
Subvenció joves (1) (% del preu total habitatge)	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5
Subvenció famílies nombroses i d'altres circumstàncies (2) (% del preu total habitatge)	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5

(1) Joves segons l'article 8.5 d'este decret.

(2) Famílies nombroses o unitats familiars formades pel pare o la mare i, almenys, dos fills.

	IF≤1,5	Otros ámbitos		En Áreas de Rehabilitación		
		1,5<IF≤2,5	2,5<IF≤3,5	IF≤1,5	1,5<IF≤2,5	2,5<IF≤3,5
Ingresos familiares (nº veces SMI)	IF≤1,5	1,5<IF≤2,5	2,5<IF≤3,5	IF≤1,5	1,5<IF≤2,5	2,5<IF≤3,5
Subvención por ingresos familiares (% del precio total vivienda)	7,5	2,5	10	5	2,5	
Subvención jóvenes (1) (% del precio total vivienda)	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5
Subvención familias numerosas y otras circunstancias (2) (% del precio total vivienda)	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5

(1) Jóvenes según el artículo 8.5 de este decreto.

(2) Familias numerosas o unidades familiares formadas por el padre o la madre y, al menos, dos hijos.

Quan es tracte de famílies nombroses, es tindrà en compte tant el que disposa l'article 16 d'este decret, respecte a les superfícies, com el que disposa l'article 8.2.a), segon paràgraf, quant a la consideració de primer accés.

Article 24. Concessió de les subvencions

1. La concessió de les subvencions, després de l'acreditació prèvia dels requisits establits, s'efectuarà d'acord amb les condicions següents:

a) Quan es tracte del promotor per a ús propi, una vegada obtinguda la qualificació definitiva.

b) En el cas d'adquirents i adjudicatari quan, obtinguda la qualificació definitiva, s'aporte l'escriptura pública inscrita en el Registre de la Propietat que acredite la transmissió de l'habitatge i el certificat municipal d'empadronament en esta.

2. El termini per a sol·licitar les ajudes serà de dotze mesos des de la formalització de l'escriptura.

3. El Servei Territorial resoldrà a l'efecte de declarar el compliment dels requisits exigits per la normativa vigent, i es condicionarà la concessió i l'abonament de la subvenció al fet que existisca crèdit pressupostari.

4. La quantia de la subvenció a l'adquirent podrà ser abonada al promotor de l'habitatge, si es descompta del preu de venda d'este i sempre que així es reflectisca en l'escriptura corresponent.

CAPITOL III

Habitatges de nova construcció subjectes a règims de protecció pública amb destinació a arrendament

Secció primera

Disposicions de caràcter general

Article 25. Condicions de les actuacions protegides amb destinació a arrendament. Rendes màximes

1. En les promocions d'habitatge protegit amb destinació a arrendament, per a l'accés al finançament qualificat establert en el Reial Decret 1/2002, d'11 de gener, i les ajudes del present decret, s'hauran de complir les condicions següents:

a) Les establides amb caràcter general en l'article 8.1 del present decret.

b) Que la promoció estiga vinculada al règim d'ús d'arrendament durant un període de deu o vint-i-cinc anys, segons siga la duració contractada del període d'amortització del préstec, extrem que quedarà reflectit en la qualificació provisional, i es compta el termini a partir de la data de la qualificació definitiva.

Quando se trate de familias numerosas, se tendrá en cuenta tanto lo dispuesto en el artículo 16 de este decreto, con respecto a las superficies, como lo dispuesto en el artículo 8.2.a), segundo párrafo, en cuanto a la consideración de primer acceso.

Artículo 24. Concesión de las subvenciones

1. La concesión de las subvenciones, previa acreditación de los requisitos establecidos, se efectuará de acuerdo con las siguientes condiciones:

a) Cuando se trate del promotor para uso propio, una vez obtenida la calificación definitiva.

b) En el caso de adquirentes y adjudicatarios cuando, obtenida la calificación definitiva, se aporte la escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad que acredite la transmisión de la vivienda y el certificado municipal de empadronamiento en la misma.

2. El plazo para solicitar las ayudas será de doce meses desde la formalización de la escritura.

3. El Servicio Territorial resolverá a los efectos de declarar el cumplimiento de los requisitos exigidos por la normativa vigente, condicionándose la concesión y abono de la subvención a que exista crédito presupuestario.

4. La cuantía de la subvención al adquirente podrá ser abonada al promotor de la vivienda, si se descuenta del precio de venta de la misma y siempre que así se refleje en la escritura correspondiente.

CAPITULO III

Viviendas de nueva construcción sujetas a regímenes de protección pública con destino a arrendamiento

Sección Primera

Disposiciones de carácter general

Artículo 25. Condiciones de las actuaciones protegidas con destino a arrendamiento. Rentas máximas

1. En las promociones de vivienda protegida con destino a arrendamiento, para el acceso a la financiación cualificada establecida en el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, y las ayudas del presente decreto, se deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Las establecidas con carácter general en el artículo 8.1 del presente decreto.

b) Que la promoción esté vinculada al régimen de uso de arrendamiento durante un periodo de diez o veinticinco años, según sea la duración contratada del periodo de amortización del préstamo, extremo que quedará reflejado en la calificación provisional, contándose el plazo a partir de la fecha de la calificación definitiva.

2. No obstant el que s'ha establert en l'apartat anterior, en el cas d'habitatges vinculats al règim d'arrendament pel termini de vint-i-cinc anys, l'arrendador de l'habitatge podrà oferir en venda, després de la notificació prèvia als servicis territorials d'Arquitectura i Habitatge, fins al 50 per 100 d'estos als inquilins, en les condicions següents:

- a) L'inquilí haurà d'haver romàs en règim d'arrendament en l'habitatge durant almenys cinc anys.
- b) L'habitatge haurà hagut estar destinat al règim d'arrendament almenys durant deu anys des de la seua qualificació definitiva.

En el cas que l'inquilí no comprara l'habitatge, l'arrendador podrà optar per continuar amb l'explotació d'este en règim d'arrendament, o vendre'l, després de l'autorització prèvia, del canvi d'ús per part dels servicis territorials d'Arquitectura i Habitatge i coincidint amb la terminació del termini de contracte d'arrendament o d'alguna de les seues pròrrogues.

En cas de venda per qualsevol dels supòsits indicats, el preu màxim de l'habitatge, que figurarà en el visat del contracte de compravenda, expedit pels servicis territorials d'Arquitectura i Habitatge, no podrà superar, per metre quadrat de superfície útil, 1,25 vegades el preu bàsic en l'àmbit nacional vigent en el moment de la transacció. Si l'habitatge tinguera garatge o traster serà d'aplicació el percentatge establert en el paràgraf b) de l'article 14 del Reial Decret 1/2002, d'11 de gener, a l'efecte del càlcul del preu d'estos.

3. Els habitatges protegits per a lloguer, d'acord amb el que disposa l'article 20.3 del Reial Decret 1/2002, i amb l'obligació d'atindre's a les condicions, els terminis i les rendes màximes que estableix el dit reial decret, podran ser alienades a nous titulars pels seus promotors, individualitzadament o per promocions completes, en qualsevol moment del període de vinculació al dit règim d'ús, prèvia autorització dels servicis territorials d'Arquitectura i Habitatge, i se subroga en els drets i les obligacions dels promotors, i pot, així mateix, subrogar-se, totalment o parcialment, en el finançament qualificat obtingut pels promotors.

4. Els habitatges promoguts per a destinar-los a arrendament podran ser edificats sobre sòls en règim de cessió del dret de superfície, davall qualsevol modalitat d'este, sempre que això no impedisca el compliment dels requisits i les obligacions de l'arrendador.

5. Les rendes màximes anuals inicials seran:

a) La renda anual màxima inicial serà el 4 per 100, quan el préstec qualificat tinga vint-i-cinc anys d'amortització, i el 7 per 100, quan el préstec qualificat siga a deu anys, del preu legal màxim a què es referix l'apartat 2 anterior, últim paràgraf, en el moment de la qualificació definitiva de l'habitatge.

b) La renda inicial aplicada, o que haguera pogut aplicar-se, podrà actualitzar-se anualment en funció de les variacions percentuals de l'Índex Nacional General de Preus al Consum.

c) L'arrendador podrà percebre, a més de la renda inicial o revisada que corresponga, el cost real dels servicis de què gaudisca l'inquilí i se satisfacen per l'arrendador, així com les altres repercussions autoritzades per la legislació aplicable.

6. Les disposicions dels cinc apartats anteriors seran aplicables als arrendaments o altres formes d'explotació a què es referix l'article 2.a) b).

7. Podran acollir-se al finançament qualificat corresponent als habitatges protegits promoguts per a arrendament, l'adquisició d'habitatges existents que complisquen les condicions establertes en este decret i en el capítol IV del Reial Decret 1/2002, d'11 de gener, per entitats sense ànim de lucre per a la seua cessió en arrendament, i s'atenen als termes, als terminis i a les rendes màximes previstes en este article.

8. Les condicions dels préstecs a promotors i les seues característiques respecte a quantia, terminis d'amortització, carencia i disposició seran les establertes en els articles 15, 16 i 21 del Reial Decret 1/2002, d'11 de gener.

El reconeixement del finançament qualificat, en les condicions establertes i regulades en el Reial Decret 1/2002 i amb les condi-

2. No obstante lo establecido en el apartado anterior, en el caso de viviendas vinculadas al régimen de arrendamiento por el plazo de veinticinco años, el arrendador de la vivienda podrá ofrecer en venta, previa notificación a los servicios territoriales de Arquitectura y Vivienda, hasta el 50 por 100 de las mismas a los inquilinos, en las siguientes condiciones:

- a) El inquilino deberá haber permanecido en régimen de arrendamiento en la vivienda durante al menos cinco años.
- b) La vivienda habrá debido estar destinada al régimen de arrendamiento al menos durante diez años desde su calificación definitiva.

En el supuesto de que el inquilino no comprase la vivienda, el arrendador podrá optar por continuar con la explotación de la misma en régimen de arrendamiento, o venderla, previa autorización, del cambio de uso por parte de los servicios territoriales de Arquitectura y Vivienda y coincidiendo con la terminación del plazo de contrato de arrendamiento o de alguna de sus prórrogas.

En caso de venta por cualquiera de los supuestos indicados, el precio máximo de la vivienda, que figurará en el visado del contrato de compraventa, expedido por los servicios territoriales de Arquitectura y Vivienda, no podrá superar, por metro cuadrado de superficie útil, 1'25 veces el precio básico a nivel nacional vigente en el momento de la transacción. Si la vivienda tuviera garaje o trastero será de aplicación el porcentaje establecido en el párrafo b) del artículo 14 del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, a efectos del cálculo del precio de los mismos.

3. Las viviendas protegidas para alquiler, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 20.3 del Real Decreto 1/2002, y con la obligación de atenerse a las condiciones plazos y rentas máximas que establece dicho Real Decreto, podrán ser enajenadas a nuevos titulares por sus promotores, individualizadamente o por promociones completas, en cualquier momento del período de vinculación a dicho régimen de uso, previa autorización de los servicios territoriales de Arquitectura y Vivienda, subrogándose en los derechos y obligaciones de los promotores, y pudiendo, asimismo, subrogarse, total o parcialmente, en la financiación cualificada obtenida por los promotores.

4. Las viviendas promovidas para destinarlas a arrendamiento podrán ser edificadas sobre suelos en régimen de cesión del derecho de superficie, bajo cualquier modalidad del mismo, siempre que ello no impida el cumplimiento de los requisitos y obligaciones del arrendador.

5. Las rentas máximas anuales iniciales serán:

a) La renta anual máxima inicial será el 4 por 100, cuando el préstamo cualificado tenga veinticinco años de amortización, y el 7 por 100, cuando el préstamo cualificado sea a diez años, del precio legal máximo al que se refiere el apartado 2 anterior, último párrafo, en el momento de la calificación definitiva de la vivienda.

b) La renta inicial aplicada, o que hubiera podido aplicarse, podrá actualizarse anualmente en función de las variaciones porcentuales del Índice Nacional General de Precios al Consumo.

c) El arrendador podrá percibir, además de la renta inicial o revisada que corresponda, el coste real de los servicios de que disfrute el inquilino y se satisfagan por el arrendador, así como las demás repercusiones autorizadas por la legislación aplicable.

6. Las disposiciones de los cinco apartados anteriores serán aplicables a los arrendamientos u otras formas de explotación a que se refiere el artículo 2.A) b).

7. Podrán acogerse a la financiación cualificada correspondiente a las viviendas protegidas promovidas para arrendamiento, la adquisición de viviendas existentes que cumplan las condiciones establecidas en este decreto y en el capítulo IV del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, por entidades sin ánimo de lucro para su cesión en arrendamiento, ateniéndose a los términos, plazos y rentas máximas previstas en este artículo.

8. Las condiciones de los préstamos a promotores y sus características respecto a cuantía, plazos de amortización, carencia y disposición serán las establecidas en los artículos 15, 16 y 21 del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero.

El reconocimiento de la financiación cualificada, en las condiciones establecidas y reguladas en el Real Decreto 1/2002 y con las

cions del present decret, donarà dret a optar a este a càrrec dels pressuposts del Ministeri de Foment i als pressuposts de la Generalitat Valenciana.

A) La subsidiació per als préstecs qualificats obtinguts per promotors d'actuacions destinades a arrendament serà la següent:

Duració període amortització (anys).	25	10
Subsidiació de la quota (%).	50	40
Duració subsidiació (anys).	5 primers	6é al 20é
		5 primers
		6é al 10é.

Durant el període de carència, la subsidiació aplicable serà la mateixa que al corresponent als cinc primers anys del període d'amortització.

B) El Ministeri de Foment subvencionarà al promotor en una quantia del 15 per 100, si el préstec és a deu anys, o del 20 per 100, si el préstec és a vint-i-cinc anys, del preu màxim total de venda a què es referix l'apartat 2, últim paràgraf, d'este article, per cada un dels habitatges destinats a arrendament que tingueren una superfície no superior a 70 metres quadrats útils.

C) La Generalitat Valenciana subvencionarà, a càrrec dels seus pressuposts als promotors que s'acullen als programes de lloguer jove i d'integració social amb el 20 per 100 del preu màxim de venda que correspondria en el moment de la seua qualificació definitiva.

Article 26. Concessió de les subvencions

1. La concessió de les ajudes el promotor es realitzarà una vegada obtinguda la qualificació definitiva, i es fracciona en funció del nombre d'habitatges efectivament arrendats, havent d'acreditar estar al corrent de les obligacions tributàries i de la Seguretat Social.

2. El Servei Territorial d'Arquitectura i Habitatge resoldrà a l'efecte de declarar el compliment dels requisits exigits per la normativa vigent, i es condiciona la concessió i l'abonament de la subvenció ala fet que existisca crèdit pressupostari.

3. L'arrendament es justificarà mitjançant l'aportació del contracte per al seu visat reglamentari.

Article 27. Programa de lloguer jove

Podran acollir-se a la promoció d'habitatges protegits amb destinació a arrendament vinculat durant vint-i-cinc anys per a jòvens, aquelles actuacions promogudes per persones físiques, jurídiques, públiques o privades, quan concórreguen les circumstàncies següents:

a) Que els destinataris siguen jòvens en el moment de la sol·licitud i el nombre de membres de la unitat familiar no excedisca de cinc.

b) Que els destinataris tinguen ingressos familiars que no excedisquen de 2,5 vegades el salari mínim interprofessional.

c) Que l'habitatge tinga una superfície útil que no excedisca dels 70 metres quadrats.

Article 28. Programa d'integració social

Podran acollir-se a la promoció d'habitatges protegits d'integració social amb destinació a arrendament vinculat durant vint-i-cinc anys, les actuacions promogudes per persones físiques, jurídiques, públiques o privades, quan concórreguen les circumstàncies següents:

a) Que els destinataris tinguen ingressos familiars que no excedisquen d'1,5 vegades el salari mínim interprofessional o, si és procedent, inferiors a 0,25 d'este per cada membre de la unitat familiar.

b) Que l'habitatge tinga una superfície útil que no excedisca de 90 metres quadrats.

c) Que el preu per metre quadrat útil, a l'efecte de determinar el preu de venda, no excedisca d'1,25 vegades el preu bàsic a nivell nacional vigent en el moment del contracte.

condiciones del presente decreto, dará derecho a optar a la misma con cargo a los presupuestos del Ministerio de Fomento y a los presupuestos de la Generalitat Valenciana.

A) La subsidiación para los préstamos cualificados obtenidos por promotores de actuaciones destinadas a arrendamiento será la siguiente:

Duración período amortización (años).	25	10
Subsidiación de la cuota (%).	50	40
Duración Subsidiación (años).	5 primeros	6º al 20º
		5 primeros
		6º al 10º

Durante el período de carencia, la subsidiación aplicable será la misma que al correspondiente a los cinco primeros años del período de amortización.

B) El Ministerio de Fomento subvencionará al promotor en una cuantía del 15 por 100, si el préstamo fuera a diez años, o del 20 por 100, si el préstamo fuera a veinticinco años, del precio máximo total de venta al que se refiere el apartado 2, último párrafo, de este artículo, por cada una de las viviendas destinadas a arrendamiento que tuvieran una superficie no superior a 70 metros cuadrados útiles.

C) La Generalitat Valenciana subvencionará, con cargo a sus presupuestos a los promotores que se acojan a los programas de alquiler joven y de integración social con el 20 por 100 del precio máximo de venta que correspondería en el momento de su calificación definitiva.

Artículo 26. Concesión de las subvenciones

1. La concesión de las ayudas al promotor se practicará una vez obtenida la calificación definitiva, fraccionándose en función del número de viviendas efectivamente arrendadas, debiendo acreditar estar al corriente de las obligaciones tributarias y de la Seguridad Social.

2. El Servicio Territorial de Arquitectura y Vivienda resolverá a los efectos de declarar el cumplimiento de los requisitos exigidos por la normativa vigente, condicionándose la concesión y abono de la subvención a que exista crédito presupuestario.

3. El arrendamiento se justificará mediante la aportación del contrato para su visado reglamentario.

Artículo 27. Programa de alquiler-joven

Podrán acogerse a la promoción de viviendas protegidas con destino a arrendamiento vinculado durante veinticinco años para jóvenes, aquellas actuaciones promovidas por personas físicas, jurídicas, públicas o privadas, cuando concurren las siguientes circunstancias:

a) Que los destinatarios sean jóvenes en el momento de la sol·licitud y el número de miembros de la unidad familiar no exceda de cinco.

b) Que los destinatarios tengan ingresos familiares que no excedan de 2,5 veces el salario mínimo interprofesional.

c) Que la vivienda tenga una superficie útil que no exceda de los 70 metros cuadrados.

Artículo 28. Programa de integración social

Podrán acogerse a la promoción de viviendas protegidas de integración social con destino a arrendamiento vinculado durante veinticinco años, las actuaciones promovidas por personas físicas, jurídicas, públicas o privadas, cuando concurren las siguientes circunstancias:

a) Que los destinatarios tengan ingresos familiares que no excedan de 1,5 veces el salario mínimo interprofesional o, en su caso, inferiores a 0,25 de éste por cada miembro de la unidad familiar.

b) Que la vivienda tenga una superficie útil que no exceda de 90 metros cuadrados.

c) Que el precio por metro cuadrado útil, a efectos de determinar el precio de venta, no exceda de 1,25 veces el precio básico a nivel nacional vigente en el momento del contrato.

Article 29. Condicions per a la promoció d'habitatges protegits en arrendament en els programes de lloguer jove i d'integració social

1. Condicions per a la promoció

En les promocions d'estes característiques, a més de les establides de manera genèrica per a l'arrendament durant vint-i-cinc anys i les circumstàncies específiques per als programes de lloguer jove i d'integració social, hauran de concórrer les condicions següents:

a) Que el procediment de selecció dels adjudicataris s'efectue mitjançant concurrència pública, de conformitat amb el que assenyalat l'article 20 d'este decret per als habitatges protegits qualificats de protecció oficial en règim especial.

b) Que els destinataris, en el moment de la sol·licitud del visat dels contractes i del finançament qualificat, complisquen els requisits establits pels articles 4.3 i 8 del present decret.

c) Quan les actuacions es desenvolupen en sòls cedits de forma gratuïta a promotors per a la promoció d'habitatges de nova construcció, procedents de patrimonis municipals o públics, en les condicions que reglamentàriament s'establisquen segons la legislació vigent, haurà de justificar-se suficientment el cost de la promoció a l'efecte de la determinació del preu màxim de venda, i consegüentment de renda, dels habitatges.

2. Coexistència de distintes modalitats d'arrendament

Podran coexistir, en una mateixa promoció, habitatges acollits al programa de lloguer jove, habitatges acollits al programa d'integració social i habitatges protegits destinats a arrendament durant vint-i-cinc anys que no es troben dins de cap dels programes citats.

3. El conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports podrà establir per orde les mesures per a l'abonament de les subvencions previstes en este capítol, a càrrec dels pressuposts de la Generalitat Valenciana, en els termes que estableix la disposició addicional dotzena del present decret.

Quan es tracte de promotors públics o entitats sense ànim de lucre, la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge podrà subscriure els acords pertinents per a establir les condicions i procediments relatius a l'abonament de les subvencions.

Secció segona

Promoció d'allotjaments declarats protegits i destinats a arrendament o d'altres formes d'explotació justificades per raons socials. Habitatges per a universitaris

Article 30. Condicions dels allotjaments per a ser qualificats com a actuacions protegides

1. Podran acollir-se al finançament qualificat regulat per este decret per als habitatges protegits amb destinació a arrendament, aquelles persones físiques o jurídiques, públiques o privades que promoguen la construcció d'edificis d'allotjaments amb destinació a arrendament o d'altres formes d'explotació per raons socials que reunisquen les següents característiques:

a) Que la superfície útil dels habitatges no excedisca de 40 metres quadrats.

b) La dita superfície protegida podrà incrementar-se fins a un màxim del 20 per 100 per a incloure la corresponent als servicis comuns.

c) Els que, si és procedent, puguen determinar-se mitjançant orde del conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports, i suposen modificacions en les condicions establides per la normativa d'habitabilitat i disseny vigent a la Comunitat Valenciana.

2. La superfície computable, a l'efecte d'obtenció del finançament qualificat, estarà composta per la superfície útil dels habitatges incrementat per la corresponent als servicis comuns, que no podrà excedir del 20 per 100 d'aquella, independentment que la superfície real d'esta siga major.

Artículo 29. Condiciones para la promoción de viviendas protegidas en arrendamiento en los programas de alquiler-joven y de integración social

1. Condiciones para la promoción.

En las promociones de estas características, además de las establecidas de manera genérica para el arrendamiento durante veinticinco años y las circunstancias específicas para los programas de alquiler-joven y de integración social, deberán concurrir las siguientes condiciones:

a) Que el procedimiento de selección de los adjudicatarios se efectúe mediante concurrència pública, conforme a lo señalado en el artículo 20 de este decreto para las viviendas protegidas calificadas de protección oficial en régimen especial.

b) Que los destinatarios, en el momento de la solicitud del visado de los contratos y de la financiación cualificada, cumplan los requisitos establecidos por los artículos 4.3 y 8 del presente decreto.

c) Cuando las actuaciones se desarrollen en suelos cedidos de forma gratuita a promotores para la promoción de viviendas de nueva construcción, procedentes de patrimonios municipales o públicos, en las condiciones que reglamentariamente se establezcan conforme a la legislación vigente, deberá justificarse suficientemente el coste de la promoción a efectos de la determinación del precio máximo de venta, y consiguientemente de renta, de las viviendas.

2. Coexistencia de distintas modalidades de arrendamiento.

Podrán coexistir, en una misma promoción, viviendas acogidas al programa de alquiler-joven, viviendas acogidas al programa de integración social y viviendas protegidas destinadas a arrendamiento durante veinticinco años que no se encuentren dentro de ninguno de los programas citados.

3. El conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes podrá establecer por Orden las medidas para el abono de las subvenciones contempladas en este capítulo, con cargo a los presupuestos de la Generalitat Valenciana, en los términos que establece la Disposición Adicional Duodécima del presente decreto.

Quando se trate de promotores públicos o entidades sin ánimo de lucro, la Dirección General de Arquitectura y Vivienda podrá suscribir los acuerdos pertinentes para establecer las condiciones y procedimientos relativos al abono de las subvenciones.

Sección Segunda

Promoción de alojamientos declarados protegidos y destinados a arrendamiento u otras formas de explotación justificadas por razones sociales. Viviendas para universitarios

Artículo 30. Condiciones de los alojamientos para ser calificados como actuaciones protegidas

1. Podrán acogerse a la financiación cualificada regulada por este decreto para las viviendas protegidas con destino a arrendamiento, aquellas personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, que promuevan la construcción de edificios de alojamientos con destino a arrendamiento u otras formas de explotación por razones sociales, que reúnan las siguientes características:

a) Que la superficie útil de las viviendas no exceda de 40 metros cuadrados.

b) Dicha superficie protegida podrá incrementarse hasta un máximo del 20 por 100 para incluir la correspondiente a los servicios comunes.

c) Las que, en su caso, puedan determinarse mediante Orden del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, y supongan modificaciones en las condiciones establecidas por la normativa de habitabilidad y diseño vigente en la Comunidad Valenciana.

2. La superficie computable, a los efectos de obtención de la financiación cualificada, estará compuesta por la superficie útil de las viviendas incrementada por la correspondiente a los servicios comunes, que no podrá exceder del 20 por 100 de aquella, independientemente de que la superficie real de ésta sea mayor.

3. Les ajudes establides per a estos habitatges seran les que corresponguen als habitatges protegits per a arrendament, ja siga en les condicions d'arrendament a deu o vint-i-cinc anys, i es tindrà en compte, quant al reconeixement d'estes, a càrrec dels pressuposts del Ministeri de Foment i de la Generalitat Valenciana, i a la seua concessió, al que regula el present capítol.

Article 31. Condicions i destinació allotjaments

1. La vinculació al règim d'arrendament dels allotjaments haurà d'ajustar-se als terminis i condicions establits per als habitatges protegits destinats a arrendament, amb la limitació de la renda anual que corresponga.

2. L'arrendador podrà percebre, a més de la renda inicial o revisada que corresponga, el cost real dels servicis de què gaudisca l'inquilí i se satisfacen pel propietari, així com les altres repercussions autoritzades per la legislació aplicable.

3. Quan este tipus d'habitatges es destine a d'altres col·lectius per raons socials, després de la resolució prèvia motivada del director general d'Arquitectura i Habitatge, s'establiran les característiques dels beneficiaris i el règim d'explotació dels habitatges, de forma que les ajudes a què puguen acollir-se siguen les regulades per este decret.

Article 32. Habitatges per a estudiants universitaris

1. Quan les actuacions protegides previstes en esta secció siguen promogudes per la Universitat, o qualsevol entitat o empresa de titularitat pública o privada, i es destinen a estudiants universitaris, es podran acollir a les condicions de finançament qualificat establides en este decret.

2. Prèviament a la qualificació de les actuacions, i mitjançant conveni entre la Generalitat Valenciana i l'ens promotor dels habitatges, es regularan les condicions de tutela i baremació per a l'accés a estos.

CAPITOL IV

Ajudes públiques per a adquisició d'altres habitatges existents

Article 33. Dret al finançament qualificat

De conformitat amb allò que s'ha establert per l'article 5 d'este decret i allò que s'ha regulat específicament per a l'adquisició d'habitatges existents, el visat dels corresponents contractes suposa el dret a optar al finançament qualificat en les modalitats establides per l'article 6 del present decret, en la forma i quanties que s'establixen en este capítol.

Article 34. Reconeixement d'ajudes a càrrec dels pressuposts del Ministeri de Foment

La Direcció General d'Arquitectura i Habitatge, a través dels seus servicis territorials, sempre que els beneficiaris reunisquen les condicions establides en el present decret, d'acord amb el que regula el Reial Decret 1/2002, d'11 de gener, i a càrrec dels pressuposts del Ministeri de Foment, reconeixerà, als adquirents d'habitatges existents, el dret a l'obtenció de préstec qualificat així com al subsidi d'este, d'acord amb el que disposa l'article 22 per a adquirents d'habitatges protegits.

Article 35. Reconeixement d'ajudes a càrrec dels pressuposts de la Generalitat Valenciana

La Direcció General d'Arquitectura i Habitatge, a través dels seus servicis territorials, sempre que els beneficiaris reunisquen les condicions establides en el present decret, excepte el que disposa l'article 8.3.c) per als supòsits de família nombrosa, concedirà, a càrrec dels pressuposts de la Generalitat Valenciana, les subvencions establides en l'article 23 per a adquirents d'habitatges protegits, una vegada hagen obtingut préstec qualificat.

Article 36. Concessió de les subvencions

Les ajudes econòmiques directes seran concedides quan l'adquirent aporte l'escriptura pública inscrita en el Registre de la Propietat

3. Las ayudas establecidas para estas viviendas serán las que correspondan a las viviendas protegidas para arrendamiento, ya sea en las condiciones de arrendamiento a diez o veinticinco años, ateniéndose en cuanto al reconocimiento de las mismas, con cargo a los presupuestos del Ministerio de Fomento y de la Generalitat Valenciana, y a su concesión, a lo regulado en el presente capítulo.

Artículo 31. Condiciones y destino de los alojamientos

1. La vinculación al régimen de arrendamiento de los alojamientos deberá ajustarse a los plazos y condiciones establecidos para las viviendas protegidas destinadas a arrendamiento, con la limitación de la renta anual que corresponda.

2. El arrendador podrá percibir, además de la renta inicial o revisada que corresponda, el coste real de los servicios que disfrute el inquilino y se satisfagan por el propietario, así como las demás repercusiones autorizadas por la legislación aplicable.

3. Cuando este tipo de viviendas se destine a otros colectivos por razones sociales, previa Resolución motivada del director general de Arquitectura y Vivienda, se establecerán las características de los beneficiarios y el régimen de explotación de las viviendas, de forma que las ayudas a que puedan acogerse sean las reguladas por este decreto.

Artículo 32. Viviendas para estudiantes universitarios

Quando las actuaciones protegidas contempladas en esta Sección sean promovidas por la Universidad, o cualquier entidad o empresa de titularidad pública o privada, y se destinen a estudiantes universitarios, se podrán acoger a las condiciones de financiación cualificada establecidas en este decreto.

2. Previamente a la calificación de las actuaciones, y mediante convenio entre la Generalitat Valenciana y el ente promotor de las viviendas, se regularán las condiciones de tutela y baremación para el acceso a las mismas.

CAPITULO IV

Ayudas públicas para adquisición de otras viviendas existentes

Artículo 33. Derecho a la financiación cualificada

De conformidad con lo establecido por el artículo 5 de este decreto y lo regulado específicamente para la adquisición de viviendas existentes, el visado de los correspondientes contratos supone el derecho a optar a la financiación cualificada en las modalidades establecidas por el artículo 6 del presente decreto, en la forma y cuantías que se establecen en este capítulo.

Artículo 34. Reconocimiento de ayudas con cargo a los presupuestos del Ministerio de Fomento

La Dirección General de Arquitectura y Vivienda, a través de sus servicios territoriales, siempre que los beneficiarios reúnan las condiciones establecidas en el presente decreto, de acuerdo con lo regulado en el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, y con cargo a los presupuestos del Ministerio de Fomento, reconocerá, a los adquirentes de viviendas existentes, el derecho a la obtención de préstamo cualificado así como al subsidio del mismo, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 22 para adquirentes de viviendas protegidas.

Artículo 35. Reconocimiento de ayudas con cargo a los presupuestos de la Generalitat Valenciana

La Dirección General de Arquitectura y Vivienda, a través de sus servicios territoriales, siempre que los beneficiarios reúnan las condiciones establecidas en el presente decreto, salvo lo dispuesto en el artículo 8.3.c) para los supuestos de familia numerosa, concederá, con cargo a los presupuestos de la Generalitat Valenciana, las subvenciones establecidas en el artículo 23 para adquirentes de viviendas protegidas, una vez hayan obtenido préstamo cualificado.

Artículo 36. Concesión de las subvenciones

Las ayudas económicas directas serán concedidas cuando el adquirente aporte la escritura pública inscrita en el Registro de la

que acredite la transmissió, sempre que l'habitatge estiga en condicions d'habitabilitat i es justifique l'empadronament en este.

Els servicis territorials d'Arquitectura i Habitatge resoldran a l'efecte de declarar el compliment dels requisits exigits per la normativa vigent, i es condiciona la concessió i l'abonament de la subvenció a l'existència de crèdit pressupostari.

CAPITOL V
Actuacions de rehabilitació

Secció primera
Actuacions protegides

Article 37. Actuacions protegides

1. Es consideren actuacions protegides en les condicions establides en el present decret:

- a) La rehabilitació d'edificis destinats a habitatges.
- b) La rehabilitació d'habitatges.
- c) La rehabilitació d'edifici complet per a venda o arrendament dels habitatges resultants.
- d) La rehabilitació d'equipament comunitari primari en àrees de rehabilitació.
- e) La rehabilitació d'equipaments en àrees de rehabilitació.

f) La rehabilitació d'edificis o part d'ells, destinats a acollir activitats relacionades amb les tecnologies de la informació i la comunicació, en àrees d'intervenció preferent, en les quals hi haja actuacions directes de la Generalitat Valenciana.

2. La qualificació de qualsevol actuació protegida de rehabilitació es realitzarà d'acord amb els criteris, condicions i limitacions regulats en el present decret, i determinarà la possibilitat d'acollir-se a les ajudes en este establides i a les previstes, si és procedent, pel Reial Decret 1/2002, d'11 de gener.

3. No és actuació protegida, a l'efecte d'este decret, la rehabilitació, en tot o en part, dels béns d'interés cultural declarats monuments segons la definició de l'article 26.1.a) a. de la Llei 4/1998, de Patrimoni Cultural Valencià, o s'haja incoat expedient per a la seua declaració com a tals.

Article 38. Objecte de les actuacions protegides

1. La rehabilitació d'edificis destinats a habitatges tindrà per objecte, almenys, una de les següents actuacions:

- a) L'adequació estructural, considerant com a tal les obres que proporcionen a l'edifici condicions de seguretat constructiva, de forma que quede garantida la seua estabilitat, resistència, fermesa i solidesa.
- b) L'adequació funcional, entenent com a tal la realització d'obres que proporcionen a l'edifici condicions suficients respecte als accessos, estanqueïtat davant de la pluja i humitat, aïllament tèrmic i acústic, xarxes generals d'aigua, gas, electricitat i sanejament, infraestructures comunes de telecomunicacions, ascensors, servicis generals, seguretat davant d'accidents i sinistres, i supressió de barreres arquitectòniques per a facilitar l'accés i ús a les persones amb minusvalideses, d'acord amb la Llei 1/98, de 5 de maig, de la Generalitat Valenciana, sobre Accessibilitat i Supressió de Barreres Arquitectòniques, Urbanístiques i de la Comunicació, i la resta de normativa d'aplicació.

c) L'adequació de façanes en àrees de rehabilitació.

d) L'adequació de cobertes, amb intervenció o sense sobre els elements estructurals d'estes, en l'àmbit de les àrees de rehabilitació.

Així mateix, com a part de les obres de rehabilitació, es podran incloure:

- Les que tinguen per objecte l'adequació dels patis per a ús comunitari que formen part de la pròpia finca.
- Les requerides pels valors arquitectònics, històrics i ambientals dels edificis.
- L'adequació de locals de negoci situats en immobles objecte de rehabilitació.

Propiedad que acredite la transmisión, siempre que la vivienda esté en condiciones de habitabilidad y se justifique el empadronamiento en la misma.

Los servicios territoriales de Arquitectura y Vivienda resolverán a los efectos de declarar el cumplimiento de los requisitos exigidos por la normativa vigente, condicionándose la concesión y abono de la subvención a la existencia de crédito presupuestario.

CAPITULO V
Actuaciones de rehabilitación

Sección Primera
Actuaciones protegidas

Artículo 37. Actuaciones protegidas

1. Se consideran actuaciones protegidas en las condiciones establecidas en el presente decreto:

- a) La rehabilitación de edificios destinados a viviendas.
- b) La rehabilitación de viviendas.
- c) La rehabilitación de edificio completo para venta o arrendamiento de las viviendas resultantes.
- d) La rehabilitación de equipamiento comunitario primario en Áreas de Rehabilitación.
- e) La rehabilitación de equipamientos en Áreas de Rehabilitación.

f) La rehabilitación de edificios o parte de ellos, destinados a acoger actividades relacionadas con las tecnologías de la información y la comunicación, en áreas de intervención preferente, en las que haya actuaciones directas de la Generalitat Valenciana.

2. 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 1/2002, de 11 de enero.

3. No es actuación protegida, a los efectos de este decreto, la rehabilitación, en todo o en parte, de los bienes de interés cultural declarados monumentos conforme a la definición del artículo 26.1.A).a. de la Ley 4/1998, de Patrimonio Cultural Valenciano, o se haya incoado expediente para su declaración como tales.

Artículo 38. Objeto de las actuaciones protegidas

1. La rehabilitación de edificios destinados a vivienda tendrá por objeto, al menos, una de las siguientes actuaciones:

- a) La adecuación estructural, considerando como tal las obras que proporcionen al edificio condiciones de seguridad constructiva, de forma que quede garantizada su estabilidad, resistencia, firmeza y solidez.
- b) La adecuación funcional, entendiendo como tal la realización de obras que proporcionen al edificio condiciones suficientes respecto a los accesos, estanqueidad frente a la lluvia y humedad, aislamiento térmico y acústico, redes generales de agua, gas, electricidad y saneamiento, infraestructuras comunes de telecomunicaciones, ascensores, servicios generales, seguridad frente a accidentes y siniestros, y supresión de barreras arquitectónicas para facilitar el acceso y uso a las personas con minusvalías, de acuerdo con la Ley 1/98, de 5 de mayo, de la Generalitat Valenciana, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación, y demás normativa de aplicación.

c) La adecuación de fachadas en Áreas de Rehabilitación.

d) La adecuación de cubiertas, con o sin intervención sobre los elementos estructurales de las mismas, en el ámbito de las Áreas de Rehabilitación.

Asimismo, como parte de las obras de rehabilitación, se podrán incluir:

- Las que tengan por objeto la adecuación de los patios para uso comunitario que formen parte de la propia finca.
- Las requeridas por los valores arquitectónicos, históricos y ambientales de los edificios.
- La adecuación de locales de negocio situados en inmuebles objeto de rehabilitación.

- Les actuacions de rehabilitació de tallers artesans i annexos de llauradors, ramaders i pescadors vinculats registralment als habitatges de l'edifici rehabilitat.

Quan es tracte d'edificis en règim de propietat horitzontal constituïts per diversos accessos amb nuclis de circulació vertical independents entre si, es podrà realitzar l'adequació estructural i funcional que corresponga a un o diversos dels dits accessos quan els propietaris dels habitatges i locals que les formen promoguen i assumisquen els costos de les obres de rehabilitació, i sempre que tècnicament siga possible realitzar-les per separat. A l'efecte, els propietaris de l'escala o les escales afectades, a més d'assumir el cost de la rehabilitació, acreditaran haver obtingut l'autorització de la comunitat de propietaris per a la realització de les obres en els termes establits per la legislació de propietat horitzontal. El pressupost protegit corresponent a cada habitatge o local afectat es distribuirà en la mateixa proporció que la quota assignada pel règim de propietat horitzontal o, en un altre cas, i es prorratejarà en funció de les superfícies útils dels habitatges i locals afectats.

2. La rehabilitació d'habitatges tindrà per objecte, almenys, una de les següents actuacions:

a) L'adequació d'habitabilitat, considerant com a tal la realització de les obres que proporcionen a l'habitatge les condicions mínimes respecte a la seua superfície útil i programa, distribució interior, instal·lacions d'aigua, sanejament, electricitat, gas i calefacció, ventilació, il·luminació natural i aireig, aïllament tèrmic i acústic.

b) Així mateix, tindran la consideració d'adequació d'habitabilitat les obres que tinguen per objecte la modificació de la distribució interna i programa d'habitatge per a adaptar-lo a estàndards actuals, sempre que, si és necessari, es renoven almenys les instal·lacions existents d'electricitat i llanterneria, i es millore l'aïllament tèrmic i acústic d'este.

c) Les obres que possibiliten l'obtenció de nous habitatges en l'interior d'edificis existents, qualsevol que és el seu ús anterior.

d) L'ampliació de l'espai habitable d'un habitatge o la unió de dos habitatges, sempre que la superfície útil resultant no excedisca de 90 metres quadrats.

Quan es tracte de famílies nombroses, podrà ampliar-se el dit límit fins a 120 metres quadrats, més 15 metres quadrats útils per cada membre que excedisca de cinc.

e) Les obres que possibiliten en l'habitatge l'estalvi de consum energètic, l'adaptació a la normativa vigent de les instal·lacions i de protecció contra incendis.

f) Les que tinguen per objecte la supressió de barreres arquitectòniques per a facilitar l'accés i ús de l'habitatge per a persones amb minusvalideses d'acord amb la Llei 1/98, de 5 de maig, de la Generalitat Valenciana, sobre Accessibilitat i Supressió de Barreres Arquitectòniques, Urbanístiques i de la Comunicació i la resta de normativa d'aplicació.

3. La rehabilitació d'un edifici complet per a la venda o arrendament dels habitatges resultants tindrà per objecte la remodelació integral de l'edifici, amb habitatges o sense, per a destinar-lo a habitatges, i inclourà l'adequació estructural i funcional, la d'habitabilitat dels habitatges existents o nous, així com els locals que l'integren, de manera que, una vegada concloua la rehabilitació, els habitatges resultants es destinen a venda o arrendament, en les condicions que s'establixen en este decret.

4. L'adequació d'equipaments principalment de caràcter social, cultural o educatiu, promoguts prioritàriament per entitats sense ànim de lucre en l'àmbit d'àrees de rehabilitació, tindrà per objecte la rehabilitació de l'edifici per al fi que es pretenga.

Excepcionalment, quan es tracte d'actuacions d'especial rellevància i repercussió social, es podrà també autoritzar la realització d'obres dirigides a:

a) L'ampliació o construcció de nova planta en aquelles zones que es troben especialment degradades.

b) L'adaptació de l'edifici o local per al desenvolupament, implantació o millora de les funcions i activitats pròpies de l'equipament.

- Las actuaciones de rehabilitación de talleres artesanos y anejos de labradores, ganaderos y pescadores vinculados registralmente a las viviendas del edificio rehabilitado.

Cuando se trate de edificios en régimen de propiedad horizontal constituidos por varios accesos con núcleos de circulación vertical independientes entre sí, se podrá realizar la adecuación estructural y funcional que corresponda a uno o varios de dichos accesos cuando los propietarios de las viviendas y locales que las forman promuevan y asuman los costes de las obras de rehabilitación, y siempre que técnicamente sea posible realizarlas por separado. A tal efecto, los propietarios de la escalera o escaleras afectadas, además de asumir el coste de la rehabilitación, acreditarán haber obtenido la autorización de la comunidad de propietarios para la realización de las obras en los términos establecidos por la legislación de propiedad horizontal. El presupuesto protegido correspondiente a cada vivienda o local afectado se distribuirá en la misma proporción que la cuota asignada por el régimen de propiedad horizontal o, en otro caso, prorrateándolo en función de las superficies útiles de las viviendas y locales afectados.

2. La rehabilitación de viviendas tendrá por objeto, al menos, una de las siguientes actuaciones:

a) La adecuación de habitabilidad, considerando como tal la realización de las obras que proporcionen a la vivienda las condiciones mínimas respecto a su superficie útil y programa, distribución interior, instalaciones de agua, saneamiento, electricidad, gas y calefacción, ventilación, iluminación natural y aireación, aislamiento térmico y acústico.

b) Asimismo, tendrán la consideración de adecuación de habitabilidad las obras que tengan por objeto la modificación de la distribución interna y programa de la vivienda para adaptarlo a estándares actuales, siempre que, si fuera necesario, se renueven al menos las instalaciones existentes de electricidad y fontanería, y se mejore el aislamiento térmico y acústico de la misma.

c) Las obras que permitan la obtención de nuevas viviendas en el interior de edificios existentes, cualquiera que fuese su uso anterior.

d) La ampliación del espacio habitable de una vivienda o la unión de dos viviendas, siempre que la superficie útil resultante no exceda de 90 metros cuadrados.

Cuando se trate de familias numerosas, podrá ampliarse dicho límite hasta 120 metros cuadrados, más 15 metros cuadrados útiles por cada miembro que exceda de cinco.

e) Las obras que permitan en la vivienda el ahorro de consumo energético, la adaptación a la normativa vigente de las instalaciones y de protección contra incendios.

f) Las que tengan por objeto la supresión de barreras arquitectónicas para facilitar el acceso y uso de la vivienda para personas con minusvalías de acuerdo con la Ley 1/98, de 5 de mayo, de la Generalitat Valenciana, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación y demás normativa de aplicación.

3. La rehabilitación de un edificio completo para la venta o arrendamiento de las viviendas resultantes tendrá por objeto la remodelación integral del edificio, con o sin viviendas, para destinarlo a viviendas, e incluirá la adecuación estructural y funcional, la de habitabilidad de las viviendas existentes o nuevas, así como los locales que lo integran, de modo que, una vez concluida la rehabilitación, las viviendas resultantes se destinen a venta o arrendamiento, en las condiciones que se establecen en este decreto.

4. La adecuación de equipamientos principalmente de carácter social, cultural o educativo, promovidos prioritariamente por entidades sin ánimo de lucro en el ámbito de Áreas de Rehabilitación, tendrá por objeto la rehabilitación del edificio para el fin que se pretenda.

Excepcionalmente, cuando se trate de actuaciones de especial relevancia y repercusión social, se podrá también autorizar la realización de obras dirigidas a:

a) La ampliación o construcción de nueva planta en aquellas zonas que se encuentren especialmente degradadas.

b) La adaptación del edificio o local para el desarrollo, implantación o mejora de las funciones y actividades propias del equipamiento.

L'adequació d'equipaments requerirà la resolució prèvia del director general d'Arquitectura i Habitatge, per la qual es determine la viabilitat de l'actuació i la seua adequació a la finalitat social, cultural o educativa de què es tracte, possibilitant, si és procedent, l'accés a les ajudes regulades per este decret.

5. Adequació d'immobles o part d'estos per a implantació d'activitats relacionades amb les tecnologies de la informació i la comunicació, en àrees d'intervenció preferent, en els qual hi haja actuacions directes de la Generalitat Valenciana. Les dites intervencions requeriran la resolució prèvia del director general d'Arquitectura i Habitatge, per la qual es determine la viabilitat de l'actuació possibilitant, si és procedent, l'accés a les ajudes regulades per este decret.

6. L'adequació de l'equipament comunitari primari en àrees de rehabilitació tindrà per objecte l'adaptació o creació d'espais lliures, vials i infraestructures (gas, aigua, energia elèctrica, clavegueram, etc.), així com l'adequació d'edificis públics destinats a equipament social, cultural o educatiu, portada a terme pels ajuntaments, en el marc i condicions que es regulen mitjançant convocatòria del conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports.

Article 39. Àmbit de les actuacions protegides

1. Per a poder accedir a les ajudes econòmiques directes regulades tant pel present capítol com pel capítol IV del Reial Decret 1/2002, d'11 de gener, les actuacions protegides enumerades en l'article 37 d'este decret hauran de trobar-se en alguna de les situacions següents:

- a) Àrees de rehabilitació integrada concertada.
- b) D'altres àrees de rehabilitació.
Urbanoperifèriques.
Centres històrics.
Entorn de monuments.
- c) Actuacions de protecció preferent.
Zones rurals.
Edificis catalogats.
- d) Edificis afectats per patologies estructurals.
Derivades de l'ús del ciment aluminós.
D'altres patologies estructurals.
- e) Rehabilitació d'edificis i habitatges habitats per usuaris amb escassos recursos econòmics.
- f) Actuacions fora de les situacions anteriors.

2. En el cas que una mateixa actuació de rehabilitació es trobe en diversos dels àmbits o situacions anteriors, el criteri serà concedir l'ajuda econòmica més beneficiosa, sense que siguen acumulables les seues quanties.

3. La Direcció General d'Arquitectura i Habitatge, a través dels seus servicis territorials, sempre que els beneficiaris reunisquen les condicions establides per este decret, reconeixeran en els supòsits establits en este, l'accés al finançament qualificat previst en el Reial Decret 1/2002, d'11 de gener, a càrrec dels pressuposts del Ministeri de Foment i les ajudes que s'establixen a càrrec dels pressuposts de la Generalitat Valenciana, i es condiciona la concessió i l'abonament de la subvenció a l'existència de crèdit pressupostari.

Article 40. Promotors

1. Podran ser promotors de les actuacions protegides les persones físiques o jurídiques, públiques o privades, ja siguen usuàries o no dels habitatges o edificis per als quals se sol·licite la qualificació de rehabilitació, en les condicions establides en este capítol.

2. Als efectes prevists en este capítol, es considerarà promotor usuari la persona física que decidix, programa i impulsa la rehabilitació de l'edifici o l'habitatge que constituïx el seu domicili habitual i permanent. Tindran consideració de promotor usuari:

- a) Els propietaris dels habitatges.
- b) Els inquilins, els arrendataris o els usuaris dels habitatges per qualsevol títol amb el degut consentiment del propietari, i que estiguen ocupant l'habitatge com a domicili habitual durant, almenys, els dos últims anys.

La adecuación de equipamientos requerirá la previa Resolución del director general de Arquitectura y Vivienda, por la que se determine la viabilidad de la actuación y su adecuación a la finalidad social, cultural o educativa de que se trate, posibilitando, en su caso, el acceso a las ayudas reguladas por este decreto.

5. Adequación de inmuebles o parte de ellos para implantación de actividades relacionadas con las tecnologías de la información y la comunicación, en áreas de intervención preferente, en las que haya actuaciones directas de la Generalitat Valenciana. Dichas intervenciones requerirán la previa Resolución del director general de Arquitectura y Vivienda, por la que se determine la viabilidad de la actuación posibilitando en su caso el acceso a las ayudas reguladas por este decreto.

6. La adecuación del equipamiento comunitario primario en Áreas de Rehabilitación tendrá por objeto la adaptación o creación de espacios libres, viales e infraestructuras (gas, agua, energía eléctrica, alcantarillado, etc.), así como la adecuación de edificios públicos destinados a equipamiento social, cultural o educativo, llevada a cabo por los Ayuntamientos, en el marco y condiciones que se regulen mediante convocatoria del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

Artículo 39. Ámbito de las actuaciones protegidas

1. Para poder acceder a las ayudas económicas directas reguladas tanto por el presente capítulo como por el capítulo IV del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, las actuaciones protegidas enumeradas en el artículo 37 de este decreto deberán encontrarse en alguna de las siguientes situaciones:

- a) Áreas de Rehabilitación Integrada Concertada.
- b) Otras Áreas de Rehabilitación.
Urbano-periféricas.
Centros Históricos.
Entorno de Monumentos
- c) Actuaciones de Protección Preferente.
Zonas rurales.
Edificios catalogados.
- d) Edificios afectados por patologías estructurales.
Derivadas del uso del cemento aluminoso.
Otras patologías estructurales.
- e) Rehabilitación de edificios y viviendas habitados por usuarios con escasos recursos económicos.
- f) Actuaciones fuera de las situaciones anteriores.

2. En el caso de que una misma actuación de rehabilitación se encuentre en varios de los ámbitos o situaciones anteriores, el criterio será conceder la ayuda económica más beneficiosa, sin que sean acumulables sus cuantías.

3. La Dirección General de Arquitectura y Vivienda, a través de sus servicios territoriales, siempre que los beneficiarios reúnan las condiciones establecidas por este decreto, reconocerán en los supuestos contemplados en el mismo, el acceso a la financiación cualificada prevista en el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, con cargo a los presupuestos del Ministerio de Fomento y las ayudas que se establecen con cargo a los presupuestos de la Generalitat Valenciana, condicionándose la concesión y abono de la subvención a la existencia de crédito presupuestario.

Artículo 40. Promotores

1. Podrán ser promotores de las actuaciones protegidas las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, ya sean usuarias o no de las viviendas o edificios para los que se solicite la calificación de rehabilitación, en las condiciones establecidas en este capítulo.

2. A los efectos previstos en este capítulo, se considerará promotor usuario a la persona física que decide, programa e impulsa la rehabilitación del edificio o la vivienda que constituye su domicilio habitual y permanente. Tendrán consideración de promotor usuario:

- a) Los propietarios de las viviendas.
- b) Los inquilinos, arrendatarios o usuarios de las viviendas por cualquier título con el debido consentimiento del propietario, y que vengan ocupando la vivienda como domicilio habitual durante, al menos, los dos últimos años.

c) Les comunitats de propietaris en la rehabilitació d'edificis en els supòsits establerts.

3. Així mateix, podrà promoure les actuacions de rehabilitació d'edificis i habitatges l'administració pública competent, quan raons de caràcter social degudament justificades, facen inviable l'organització dels usuaris a tal fi.

Article 41. Modalitats de les actuacions protegides

1. D'acord amb el caràcter del promotor i la destinació dels habitatges o edifici, l'actuació de rehabilitació adoptarà alguna de les següents modalitats:

- a) La rehabilitació de l'habitatge pel promotor usuari.
- b) La rehabilitació dels elements comuns de l'edifici.
- c) L'adquisició i immediata rehabilitació d'habitatge per a ús propi.
- d) La rehabilitació d'habitatge cedida en arrendament amb pròrroga forçosa.

e) La rehabilitació d'edifici complet per a venda o arrendament dels habitatges resultants.

f) L'adequació d'equipaments principalment de caràcter social, cultural o educatiu en àrees de rehabilitació.

g) L'adequació de l'equipament comunitari primari.

2. Per a cada àmbit o situació dels assenyalats en l'article 39, es determinaran les modalitats i condicions que possibiliten l'accés a les ajudes econòmiques regulades pel present decret, així com les establides pel Reial Decret 1/2002, d'11 de gener.

3. Els locals de negoci podran accedir al finançament qualificat per a la rehabilitació dels elements comuns de l'edifici, d'acord amb la quota de participació que els corresponga i en les condicions que s'establisquen.

4. En cas de rehabilitació d'habitatges unifamiliars, a la fonamentació, estructura, cobertes, terrasses, patis, façanes interiors i exteriors, escales i xarxa de sanejament, els serà d'aplicació, als sols efectes del present decret, allò que s'ha establert per als elements comuns de l'edifici, considerant com a quota de participació el 100 per 100.

Secció segona Condicions i criteris de coherència

Article 42. Condicions per a la qualificació d'actuació protegida

1. Condicions generals

Les actuacions de rehabilitació, als efectes de la seua qualificació com a protegida, hauran de complir les condicions següents:

a) Que l'edifici o habitatges tinguen una antiguitat superior a quinze anys, excepte en els supòsits de realitzar obres per a la seua adaptació per a minusvàlids.

b) Que les obres estiguen en condicions d'obtenir la llicència municipal, que haurà de ser aportada, en tot cas, amb anterioritat a la seua qualificació definitiva.

c) Que, una vegada finalitzades les obres de rehabilitació, hauran d'adequar-se al projecte i a la documentació inicial presentada que va servir de base per a obtenir la qualificació provisional.

d) Que s'excloa la demolició de les façanes.

e) Que s'excloa el buidatge total, excepte les actuacions de remodelació d'edificis en àrees de rehabilitació integrada concertada i àrees de rehabilitació en centres històrics. Es considera buidatge total quan afecte a més del 50 per 100 de la superfície construïda de l'edifici, exclosa la coberta.

f) Que les obres no s'hagen iniciat amb anterioritat a la sol·licitud de la qualificació provisional, excepte per motius d'urgència degudament justificats.

g) Que les solucions [substantiu] emprades en la rehabilitació d'edificis, habitatges i equipaments obeïsquen a criteris d'economia i eficiència.

h) Que el pressupost protegit de l'actuació de rehabilitació, dividit pel nombre d'habitatges que la integren, excedisca de 1.500 euros, excepte quan l'actuació estiga destinada a usuaris amb escassos recursos econòmics en les condicions de l'article 65 del present decret.

c) Las comunidades de propietarios en la rehabilitación de edificios en los supuestos establecidos.

3. Asimismo, podrá promover las actuaciones de rehabilitación de edificios y viviendas la administración pública competente, cuando razones de carácter social debidamente justificadas, hagan inviable la organización de los usuarios a tal fin.

Artículo 41. Modalidades de las actuaciones protegidas

1. De acuerdo con el carácter del promotor y el destino de las viviendas o edificio, la actuación de rehabilitación adoptará alguna de las siguientes modalidades:

- a) La rehabilitación de la vivienda por el promotor usuario.
- b) La rehabilitación de los elementos comunes del edificio.
- c) La adquisición e inmediata rehabilitación de vivienda para uso propio.
- d) La rehabilitación de vivienda cedida en arrendamiento con prórroga forzosa.

e) La rehabilitación de edificio completo para venta o arrendamiento de las viviendas resultantes.

f) La adecuación de equipamientos principalmente de carácter social, cultural o educativo en Áreas de Rehabilitación.

g) La adecuación del equipamiento comunitario primario.

2. Para cada ámbito o situación de los señalados en el artículo 39, se determinarán las modalidades y condiciones que facilitan el acceso a las ayudas económicas reguladas por el presente decreto, así como las establecidas por el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero.

3. Los locales de negocio podrán acceder a la financiación cualificada para la rehabilitación de los elementos comunes del edificio, de acuerdo con la cuota de participación que les corresponda y en las condiciones que se establezcan.

4. En caso de rehabilitación de viviendas unifamiliares, a la cimentación, estructura, cubiertas, terrazas, patios, fachadas interiores y exteriores, escaleras y red de saneamiento, les será de aplicación, a los solos efectos del presente decreto, lo establecido para los elementos comunes del edificio, considerando como cuota de participación el 100 por 100.

Sección Segunda Condiciones y criterios de coherencia

Artículo 42. Condiciones para la calificación de actuación protegida

1. Condiciones generales.

Las actuaciones de rehabilitación, a los efectos de su calificación como protegida, deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Que el edificio o vivienda tenga una antigüedad superior a quince años, excepto en los supuestos de realizar obras para su adaptación para minusválidos.

b) Que las obras estén en condiciones de obtener la licencia municipal, que deberá ser aportada, en todo caso, con anterioridad a su calificación definitiva.

c) Que, una vez finalizadas las obras de rehabilitación, deberán adecuarse al proyecto y a la documentación inicial presentada que sirvió de base para obtener la calificación provisional.

d) Que se excluya la demolición de las fachadas.

e) Que se excluya el vaciado total, salvo las actuaciones de remodelación de edificios en Áreas de Rehabilitación Integrada Concertada y Áreas de Rehabilitación en Centros Históricos. Se considera vaciado total cuando afecte a más del 50 por 100 de la superficie construida del edificio, excluida la cubierta.

f) Que las obras no se hayan iniciado con anterioridad a la sol·licitud de la calificación provisional, salvo por motivos de urgencia debidamente justificados.

g) Que las soluciones empleadas en la rehabilitación de edificios, viviendas y equipamientos obedezcan a criterios de economía y eficiencia.

h) Que el presupuesto protegido de la actuación de rehabilitación, dividido por el número de viviendas que la integran, exceda de 1.500 euros, salvo cuando la actuación esté destinada a usuarios con escasos recursos económicos en las condiciones del artículo 65 del presente decreto.

i) En les actuacions de rehabilitació d'edificis o habitatges, les parts o elements d'obra que siguin objecte de reforma o rehabilitació s'ajustaran a les condicions mínimes per als habitatges de nova planta, de conformitat amb les Normes d'Habitabilitat i Disseny vigents en el moment de la qualificació provisional de l'actuació, excepte en aquells casos degudament justificats d'impossibilitat manifesta sempre que no existisca situació d'inhabitabilitat evident.

2. Condicions per a la rehabilitació d'edificis d'habitatges

A més de les assenyalades en l'apartat 1 anterior, hauran de complir:

a) En rehabilitació d'edificis, a excepció de les actuacions que tinguen per objecte l'adequació de façanes i cobertes en àrees de rehabilitació, que una vegada efectuades les actuacions almenys el 60 per 100 de la superfície útil total de l'edifici es destine a habitatges, exclosos d'este còmput la planta baixa quan esta no es destine a habitatge i les superfícies davall de rasant.

Quan la superfície útil resultant destinada a habitatges no arribe al 60 per 100 de la superfície útil total de l'edifici segons es determina en el paràgraf anterior, podrà atorgar-se la qualificació d'actuació protegida referida únicament als habitatges que hi haguera en l'edifici i als seus locals vinculats, i queden exclosos la resta d'espais o locals destinats a altres usos diferents al d'habitatge.

b) En les actuacions de rehabilitació d'edificis, es podrà obtenir la qualificació d'actuació protegida, qualssevol que siguin els ingressos familiars dels promotors.

c) En la rehabilitació d'edifici complet per a venda o arrendament dels habitatges resultants, no s'exigirà al promotor, per a accedir al finançament qualificat, el requisit relatiu a ingressos familiars. En este supòsit, i a l'efecte de considerar protegida l'adquisició de l'edifici per a la seua immediata rehabilitació, les obres hauran d'iniciar-se en un termini no superior a un any des de la data de l'escriptura pública d'adquisició, excepte pròrroga per causa justificada.

d) En les actuacions de rehabilitació de façanes i cobertes en àrees de rehabilitació, que es tracte d'edificis construïts amb anterioritat a 1950 o que es trobe catalogat o protegit pel planejament.

3. Condicions en la rehabilitació d'habitatges

A més de les assenyalades en l'apartat 1 anterior, hauran de complir:

a) En les actuacions de rehabilitació d'habitatges, per a qualificar l'actuació protegida és requisit que el promotor tinga uns ingressos familiars ponderats no superiors a 5,5 vegades el salari mínim interprofessional.

b) En el cas que l'actuació incloga l'adquisició de l'habitatge per a la seua immediata rehabilitació, el preu d'adquisició de l'habitatge no podrà excedir del 60 per 100 del mòdul de rehabilitació per la superfície útil d'este. La superfície d'estos habitatges no podrà excedir de 120 metres quadrats, excepte l'específicament regulat per a famílies de sis membres o més.

4. Condicions en la rehabilitació d'equipaments.

En els supòsits de rehabilitació d'edificis destinats a equipament, estos hauran de reunir l'organització espacial i característiques constructives que permeten la seua adequació a l'ús previst com a tal.

Article 43. Criteris de coherència

L'execució de les obres protegides haurà de garantir la seua coherència tècnica i constructiva amb l'estat de l'edifici i amb les restants obres que pogueren realitzar-se, d'acord amb les següents condicions:

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 a l'execució d'obres d'acabats privatis dels respectius habitatges només s'efectuarà quan s'acredite prèviament el mal estat, o quan les obres foren exigides per la realització simultània d'altres obres de rehabilitació.

i) En las actuaciones de rehabilitación de edificios o viviendas, las partes o elementos de obra que sean objeto de reforma o rehabilitación se ajustarán a las condiciones mínimas para las viviendas de nueva planta, conforme a las Normas de Habitabilidad y Diseño vigentes en el momento de la Calificación provisional de la actuación, excepto en aquellos casos debidamente justificados de imposibilidad manifiesta siempre y cuando no exista situación de inhabilitación evidente.

2. Condiciones para la rehabilitación de edificios de viviendas.

Además de las señaladas en el apartado 1 anterior, deberán cumplir:

a) En rehabilitación de edificios, a excepción de las actuaciones que tengan por objeto la adecuación de fachadas y cubiertas en Áreas de Rehabilitación, que una vez efectuadas las actuaciones al menos el 60 por 100 de la superficie útil total del edificio se destine a viviendas, excluidas de este cómputo la planta baja cuando ésta no se destine a vivienda y las superficies bajo rasante.

Cuando la superficie útil resultante destinada a viviendas no alcance el 60 por 100 de la superficie útil total del edificio según se determina en el párrafo anterior, podrá otorgarse la calificación de actuación protegida referida únicamente a las viviendas que hubiera en el edificio y a sus locales vinculados, quedando excluidos el resto de espacios o locales destinados a otros usos distintos al de vivienda.

b) En las actuaciones de rehabilitación de edificios, podrá obtenerse la calificación de actuación protegida, cualesquiera que sean los ingresos familiares de los promotores.

c) En la rehabilitación de edificio completo para venta o arrendamiento de las viviendas resultantes, no se exigirá al promotor, para acceder a la financiación cualificada, el requisito relativo a ingresos familiares. En este supuesto, y a efectos de considerar protegida la adquisición del edificio para su inmediata rehabilitación, las obras deberán iniciarse en un plazo no superior a un año desde la fecha de la escritura pública de adquisición, salvo prórroga por causa justificada.

d) En las actuaciones de rehabilitación de fachadas y cubiertas en Áreas de Rehabilitación, que se trate de edificios construidos con anterioridad a 1950 o que se encuentre catalogado o protegido por el planeamiento.

3. Condiciones en la rehabilitación de viviendas.

Además de las señaladas en el apartado 1 anterior, deberán cumplir:

a) En las actuaciones de rehabilitación de viviendas, para calificar la actuación protegida es requisito que el promotor tenga unos ingresos familiares ponderados no superiores a 5,5 veces el salario mínimo interprofesional.

b) En el supuesto de que la actuación incluya la adquisición de la vivienda para su inmediata rehabilitación, el precio de adquisición de la vivienda no podrá exceder del 60 por 100 del módulo de rehabilitación por la superficie útil de la misma. La superficie de estas viviendas no podrá exceder de 120 metros cuadrados, salvo lo específicamente regulado para familias de seis miembros o más.

4. Condiciones en la rehabilitación de equipamientos.

En los supuestos de rehabilitación de edificios destinados a equipamiento, estos deberán reunir la organización espacial y características constructivas que permitan su adecuación al uso previsto como tal.

Artículo 43. Criterios de coherencia

La ejecución de las obras protegidas deberá garantizar su coherencia técnica y constructiva con el estado del edificio y con las restantes obras que pudieran realizarse, de acuerdo 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 a la ejecución de obras de acabados privativos de las respectivas viviendas sólo se efectuará cuando se acredite previamente su mal estado, o cuando las obras fueran exigidas por la realización simultánea de otras obras de rehabilitación.

c) Per a qualificar de protegides les actuacions de rehabilitació que tinguen per objecte obtenir l'adequació funcional de l'edifici, s'exigirà que, prèviament o simultàniament, s'haja aconseguit l'adequació estructural.

d) Per a qualificar de protegides les actuacions de rehabilitació que tinguen per objecte obtenir l'adequació d'habitabilitat de l'habitatge, s'exigirà que, prèviament o simultàniament, s'hagen aconseguit les adequacions estructural i funcional de l'edifici.

e) Sempre que es realitzen obres d'adequacions estructural i/o funcional de l'edifici el cost de les quals arribe al 50 per 100 del límit màxim del pressupost protegit, s'exigirà la realització simultània de l'adequació de les façanes i les cobertes d'este, llevat que s'acredite el seu bon estat.

f) En les actuacions realitzades sobre façanes i/o cobertes, es justificarà que, prèviament o simultàniament, s'hagen aconseguit les adequacions estructural i funcional de l'edifici.

A més del que disposen els apartats anteriors, les obres de rehabilitació hauran de complir les condicions particulars que corresponen al tipus d'actuació, i garantir la coherència tècnica i constructiva amb l'estat de l'edifici, per la qual cosa podrà requerir-se, si és procedent, que el promotor d'esta aporte el certificat tècnic de l'estat de l'edificació.

Secció tercera

Pressupost protegit. Límits al pressupost protegit per a la determinació del finançament qualificat

Article 44. Pressupost protegit

1. Es considera pressupost protegit de les actuacions de rehabilitació, amb les limitacions que s'establixen en els següents apartats, 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 procedent, el preu d'adquisició de l'edifici i/o habitatge i el cost dels sondeigs, assaigs i de les excavacions arqueològiques realitzades pel promotor.

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

En les actuacions destinades a usuaris amb escassos recursos econòmics podrà incloure's en el pressupost protegit el cost dels realotjaments dels ocupants de l'edifici.

2. Per a la determinació del pressupost protegit, la superfície útil màxima computable serà de 120 metres quadrats per cada habitatge o local comercial.

Les obres de rehabilitació de l'habitatge podran estendre's a una plaça de garatge i un traster, quan estiguen vinculats registralment a l'habitatge objecte de rehabilitació, i es computaran, com a màxim, a l'efecte de determinació del pressupost protegit, 8 metres quadrats de superfície útil de traster i 25 metres quadrats de superfície útil de garatge, amb independència que la superfície real és major.

3. Per al còmput de la superfície útil dels habitatges, s'aplicaran els criteris de mesurament establits per als habitatges protegits.

4. Quan les actuacions afectaren els elements comuns de l'edifici, el pressupost protegit es calcularà sobre les superfícies útils computables dels habitatges de l'immoble i dels locals comercials, en la corresponent quota de participació.

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.

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

c) Para calificar como protegidas las actuaciones de rehabilitación que tengan por objeto obtener la adecuación funcional del edificio, se exigirá que, previa o simultáneamente, se haya alcanzado la adecuación estructural.

d) Para calificar como protegidas las actuaciones de rehabilitación que tengan por objeto obtener la adecuación de habitabilidad de la vivienda, se exigirá que, previa o simultáneamente, se hayan alcanzado las adecuaciones estructural y funcional del edificio.

e) Siempre que se realicen obras de adecuaciones estructural y/o funcional del edificio cuyo coste alcance el 50 por 100 del límite máximo del presupuesto protegido, se exigirá la realización simultánea de la adecuación de las fachadas y las cubiertas del mismo, salvo que se acredite su buen estado.

f) En las actuaciones realizadas sobre fachadas y/o cubiertas, se justificará que, previa o simultáneamente, se hayan alcanzado las adecuaciones estructural y funcional del edificio.

Además de lo dispuesto en los apartados anteriores, las obras de rehabilitación deberán cumplir las condiciones particulares que correspondan al tipo de actuación, garantizando su coherencia técnica y constructiva con el estado del edificio, por lo que podrá requerirse, en su caso, que el promotor de las mismas aporte certificación técnica del estado de la edificación.

Sección Tercera

Presupuesto protegido. Límites al presupuesto protegido para la determinación de la financiación cualificada.

Artículo 44. Presupuesto protegido

1. Se considera presupuesto protegido de las actuaciones de rehabilitación, con las limitaciones que se establecen en los siguientes apartados, 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 precio de adquisición del edificio y/o vivienda y el coste de los sondeos, ensayos y de las excavaciones arqueológicas realizadas por el promotor.

Cuando 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.

En las actuaciones destinadas a usuarios con escasos recursos económicos podrá incluirse en el presupuesto protegido el coste de los realojos de los ocupantes del edificio.

2. Para la determinación del presupuesto protegido, la superficie útil máxima computable será de 120 metros cuadrados por cada vivienda o local comercial.

Las obras de rehabilitación de la vivienda podrán extenderse a una plaza de garaje y un trastero, cuando estén vinculados registralmente a la vivienda objeto de rehabilitación, computándose, como máximo, a efectos de determinación del presupuesto protegido, 8 metros cuadrados de superficie útil de trastero y 25 metros cuadrados de superficie útil de garaje, con independencia de que su superficie real fuese mayor.

3. Para el cómputo de la superficie útil de las viviendas, se aplicarán los criterios de medición establecidos para las viviendas protegidas.

4. Cuando las actuaciones afectasen a los elementos comunes del edificio, el presupuesto protegido se calculará sobre las superficies útiles computables de las viviendas del inmueble y de los locales comerciales, en su correspondiente cuota de participación.

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.

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

Article 45. Límits al pressupost protegit

Haurà d'aportar-se, prèviament a la qualificació provisional, el pressupost de les obres desglossat de manera que permeti l'aplicació dels límits que es regulen en este article.

La distribució dels costos corresponents a honoraris facultatius, taxes, arbitris, sondeigs, excavacions arqueològiques, assaigs i mesures de seguretat, en les actuacions de rehabilitació, es realitzarà de manera proporcional al cost de cada objecte de rehabilitació.

Les limitacions als costos de la rehabilitació, a l'efecte de la determinació del pressupost protegit, s'establixen en les quanties següents:

1. Rehabilitació d'edificis

a) El 30 per 100 del mòdul de rehabilitació per la superfície útil computable de l'edifici, quan la rehabilitació es referisca a elements comuns i tinga per objecte l'adequació estructural i/o funcional d'este.

b) El 70 per 100 del mòdul de rehabilitació per la superfície útil computable de l'edifici, quan la rehabilitació afecte la integritat de l'edifici, simultanejant les obres d'adequació estructural, funcional i d'habitabilitat dels habitatges. En este supòsit, podran acollir-se les actuacions en edificis afectats per patologies estructurals que podran incloure les obres complementàries d'adequació funcional i d'habitabilitat dels habitatges.

c) El 80 per 100 del mòdul de rehabilitació per la superfície útil computable de l'edifici, quan la rehabilitació afecte la integritat d'este i s'inclouga l'adquisició.

d) Adequació de façanes:

- El 10 per 100 del mòdul de rehabilitació per la superfície de la façana.

- El 20 per 100 del mòdul de rehabilitació per la superfície de la façana, en el cas que esta es trobe catalogada o protegida i es realitze la rehabilitació integral, entenent com a tal les obres que garantisquen la seua estabilitat estructural, estanqueïtat enfront de les humitats de capilaritat i la restauració d'elements singulars de gran valor artístic.

e) Adequació de cobertes:

- El 8 per 100 del mòdul de rehabilitació per la superfície de la coberta, en cas de rehabilitació d'esta.

- El 20 per 100 del mòdul de rehabilitació per la superfície de la coberta, en cas de rehabilitació d'esta amb intervenció sobre elements estructurals.

Les limitacions establides en façanes i cobertes, ho són a l'efecte de determinar les ajudes específiques que si és procedent, pogueren correspondre, però sempre hauran d'estar dins dels límits establits per a l'adequació estructural i funcional de l'edifici.

2. Rehabilitació d'habitatges

a) El 40 per 100 del mòdul de rehabilitació per la superfície útil computable de l'habitatge.

b) El 80 per 100 mòdul de rehabilitació per la superfície útil computable de l'habitatge, quan s'inclouga l'adquisició d'este per a la immediata rehabilitació. En este cas el preu d'adquisició de l'habitatge no podrà excedir del 60 per 100 del mòdul de rehabilitació per la superfície útil computable d'este, i a l'efecte del finançament qualificat a càrrec del Ministeri de Foment per a l'adequació d'habitabilitat en concepte de pressupost protegit, es podrà considerar fins al 40 per 100 del mòdul de rehabilitació, si bé les ajudes de la Generalitat Valenciana ho seran en concepte de rehabilitació d'habitatge i d'adquisició d'este, d'acord amb el que es regula en este decret.

3. Rehabilitació d'equipaments en àrees de rehabilitació i intervencions en edificis o part d'estos per a implantació d'activitats relacionades amb les tecnologies de la informació i la comunicació.

La rehabilitació d'edificis destinats a equipament en les àrees de rehabilitació i les intervencions en edificis o part d'estos per a implantació d'activitats relacionades amb les tecnologies de la informació i la comunicació, tindran les limitacions del pressupost protegit següents:

Artículo 45. Límites al presupuesto protegido

Deberá aportarse, previa a la calificación provisional, el presupuesto de las obras desglosado de manera que permita la aplicación de los límites que se regulan en este artículo.

La distribución de los costes correspondientes a honorarios facultativos, tasas, arbitrios, sondeos, excavaciones arqueológicas, ensayos y medidas de seguridad, en las actuaciones de rehabilitación, se realizará de manera proporcional al coste de cada objeto de rehabilitación.

Las limitaciones a los costes de la rehabilitación, a los efectos de la determinación del presupuesto protegido, se establecen en las siguientes cuantías:

1. Rehabilitación de edificios.

a) El 30 por 100 del módulo de rehabilitación por la superficie útil computable del edificio, cuando la rehabilitación se refiera a elementos comunes y tenga por objeto la adecuación estructural y/o funcional de éste.

b) El 70 por 100 del módulo de rehabilitación por la superficie útil computable del edificio, cuando la rehabilitación afecte a la integridad del edificio, simultaneando las obras de adecuación estructural, funcional y de habitabilidad de las viviendas. En este supuesto, podrán acogerse las actuaciones en edificios afectados por patologías estructurales que podrán incluir las obras complementarias de adecuación funcional y de habitabilidad de las viviendas.

c) El 80 por 100 del módulo de rehabilitación por la superficie útil computable del edificio, cuando la rehabilitación afecte a la integridad de éste y se incluya su adquisición.

d) Adequación de fachadas:

- El 10 por 100 del módulo de rehabilitación por la superficie de la fachada.

- El 20 por 100 del módulo de rehabilitación por la superficie de la fachada, en caso de que la misma se encuentre catalogada o protegida y se realice su rehabilitación integral, entendiéndose como tal las obras que garanticen su estabilidad estructural, estanqueidad frente a las humedades de capilaridad y la restauración de elementos singulares de gran valor artístico.

e) Adequación de cubiertas.

- El 8 por 100 del módulo de rehabilitación por la superficie de la cubierta, en caso de rehabilitación de la misma.

- El 20 por 100 del módulo de rehabilitación por la superficie de la cubierta, en caso de rehabilitación de la misma con intervención sobre elementos estructurales.

Las limitaciones establecidas en fachadas y cubiertas, lo son a efectos de determinar las ayudas específicas que en su caso pudieran corresponder, pero siempre deberán estar dentro de los límites establecidos para la adecuación estructural y funcional del edificio.

2. Rehabilitación de viviendas.

a) El 40 por 100 del módulo de rehabilitación por la superficie útil computable de la vivienda.

b) El 80 por 100 módulo de rehabilitación por la superficie útil computable de la vivienda, cuando se incluya la adquisición de la misma para su inmediata rehabilitación. En este caso el precio de adquisición de la vivienda no podrá exceder del 60 por 100 del módulo de rehabilitación por la superficie útil computable de la misma, y a los efectos de la financiación cualificada con cargo al Ministerio de Fomento para la adecuación de habitabilidad en concepto de presupuesto protegido, se podrá considerar hasta el 40 por 100 del módulo de rehabilitación, si bien las ayudas de la Generalitat Valenciana lo serán en concepto de rehabilitación de vivienda y de adquisición de la misma, conforme se regula en este decreto.

3. Rehabilitación de equipamientos en Áreas de Rehabilitación e intervenciones en edificios o parte de ellos para implantación de actividades relacionadas con las tecnologías de la información y la comunicación.

La rehabilitación de edificios destinados a equipamiento en las Áreas de Rehabilitación y las intervenciones en edificios o parte de ellos para implantación de actividades relacionadas con las tecnologías de la información y la comunicación, tendrán las siguientes limitaciones del presupuesto protegido:

a) El 70 per 100 del mòdul de rehabilitació per la superfície útil computable de l'edifici.

b) En el cas que s'incloua l'adquisició de l'edifici, el 80 per 100 del mòdul de rehabilitació per la superfície útil computable.

4. Adequació de l'equipament comunitari primari

El pressupost protegit quedarà definit pel cost real d'este, i amb els límits següents:

a) En el supòsit de rehabilitació d'edificis dotacionals, el 70 per 100 del mòdul de rehabilitació per la superfície útil computable de l'edifici.

b) En el supòsit d'actuacions d'adequació d'espais lliures i infraestructures, el 25 per 100 del mòdul de rehabilitació per la superfície de l'actuació.

Secció quarta Dels beneficiaris de les ajudes. Requisits per a l'accés al finançament qualificat

Article 46. Beneficiaris de les ajudes

Seràn beneficiaris o perceptors, si és procedent, de les ajudes els promotors de les actuacions protegides de rehabilitació, de conformitat amb el que estableix el present decret.

Així mateix, podran ser beneficiaris o perceptors, si és procedent, de les ajudes les comunitats de propietaris quan promoguen actuacions de rehabilitació dels elements comuns de l'edifici i les administracions públiques, o l'òrgan competent de la Generalitat Valenciana, quan promoguen rehabilitacions d'edificis i habitatges.

En tots els casos serà receptor 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, en este cas, este serà el receptor de dites ajudes.

Article 47. Requisits per a l'accés al finançament qualificat

Per a accedir al finançament qualificat corresponent a les actuacions protegides en matèria de rehabilitació, hauran de reunir-se els requisits establits amb caràcter general en l'article 8.1. del present decret amb les excepcions que s'assenyalen:

a) S'exceptua del compliment dels dits requisits de l'apartat 1 del citat article 8, les actuacions de rehabilitació d'edificis que es porten a terme en àrees de rehabilitació i en edificis catalogats, només a l'efecte de percebre les subvencions per a les quals no es requereix tindre un determinat nivell d'ingressos, i que a càrrec dels pressuposts de la Generalitat Valenciana s'establixen en el present decret.

b) També s'exceptua del compliment dels dits requisits les actuacions de rehabilitació d'edificis afectats per patologies derivades de la utilització del ciment aluminós, només a l'efecte de percebre les subvencions que a càrrec dels pressuposts de la Generalitat Valenciana s'establixen en el present decret.

Secció cinquena Limitacions a l'ús i cessió. Preus de venda i renda. Garanties

Article 48. Limitacions a l'ús i cessió dels habitatges rehabilitats

1. Limitacions per a les actuacions de rehabilitació d'habitatges realitzades per promotors usuaris

En el cas de promotors d'actuacions de rehabilitació d'habitatges per a ús propi que hagen rebut qualsevol ajuda econòmica, els habitatges no podran ser objecte de cessió inter vivos, total 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 es reintegra la totalitat de l'import percebut incrementat en els interessos legals.

a) El 70 por 100 del módulo de rehabilitación por la superficie útil computable del edificio.

b) En el supuesto de que se incluya la adquisición del edificio, el 80 por 100 del módulo de rehabilitación por la superficie útil computable.

4. Adecuación del equipamiento comunitario primario.

El presupuesto protegido quedará definido por el coste real del mismo, y con los siguientes límites:

a) En el supuesto de rehabilitación de edificios dotacionales, el 70 por 100 del módulo de rehabilitación por la superficie útil computable del edificio.

b) En el supuesto de actuaciones de adecuación de espacios libres e infraestructuras, el 25 por 100 del módulo de rehabilitación por la superficie de la actuación.

Sección Cuarta De los beneficiarios de las ayudas. Requisitos para el acceso a la financiación cualificada.

Artículo 46. Beneficiarios de las ayudas

Serán beneficiarios, o perceptores en su caso, de las ayudas los promotores de las actuaciones protegidas de rehabilitación, de conformidad con lo establecido en el presente decreto.

Asimismo, podrán ser beneficiarios, o perceptores en su caso, de las ayudas las comunidades de propietarios cuando promuevan actuaciones de rehabilitación de los elementos comunes del edificio y las Administraciones Públicas, o el órgano competente de la Generalitat Valenciana, cuando promuevan rehabilitaciones de edificios y viviendas.

En todos los casos será receptor 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 será el receptor de dichas ayudas.

Artículo 47. Requisitos para el acceso a la financiación cualificada

Para acceder a la financiación cualificada correspondiente a las actuaciones protegidas en materia de rehabilitación, deberán reunirse los requisitos establecidos con carácter general en el artículo 8.1 del presente decreto con las excepciones que se señalan:

a) Se exceptúa del cumplimiento de dichos requisitos del apartado 1 del citado artículo 8, a las actuaciones de rehabilitación de edificios que se lleven a cabo en Áreas de Rehabilitación y en edificios catalogados, a los solos efectos de percibir las subvenciones para las que no se requiere tener un determinado nivel de ingresos, y que con cargo a los presupuestos de la Generalitat Valenciana se establecen en el presente decreto.

b) También se exceptúa del cumplimiento de dichos requisitos a las actuaciones de rehabilitación de edificios afectados por patologías derivadas de la utilización del cemento aluminoso, a los solos efectos de percibir las subvenciones que con cargo a los presupuestos de la Generalitat Valenciana se establecen en el presente decreto.

Sección Quinta Limitaciones al uso y cesión. Precios de venta y renta. Garantías.

Artículo 48. Limitaciones al uso y cesión de las viviendas rehabilitadas

1. Limitaciones para las actuaciones de rehabilitación de viviendas realizadas por promotores usuarios.

En el caso de promotores de actuaciones de rehabilitación de viviendas para uso propio que hayan recibido cualquier ayuda económica, las viviendas 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.

No és aplicable la limitació prevista en el paràgraf anterior, quan es tracte exclusivament d'actuacions de rehabilitació de façanes i cobertes en àrees de rehabilitació.

2. Limitacions per a les actuacions derivades de la rehabilitació d'edificis

Només seran d'aplicació les limitacions respecte a la cessió de l'habitatge, assenyalada en l'apartat 1 anterior, quan el pressupost protegit que corresponga per la rehabilitació dels elements comuns de l'edifici siga superior a 4.000 euros per habitatge.

3. Limitacions per a les actuacions de rehabilitació d'edifici complet per a venda o arrendament dels habitatges:

a) El promotor podrà optar per sol·licitar la qualificació dels habitatges com de nova construcció i acollir-se al règim de protecció pública, bé amb destinació a venda o arrendament, en este cas s'assimilaran a habitatges protegits o de protecció oficial en règim especial, i els és d'aplicació a tots els efectes el finançament qualificat i les condicions regulades en el Reial Decret 1/2002 i el present decret per a dits habitatges, sense perjudici de les subvencions de rehabilitació que poguera obtindre en cas de trobar-se l'edifici catalogat o en l'àmbit d'una àrea de rehabilitació.

b) Alternativament, el promotor podrà optar pel finançament qualificat establert amb caràcter general en el present capítol per a la rehabilitació d'edificis, i els adquirents, si és procedent, al finançament qualificat establert per a l'adquisició d'habitatges existents derivats d'actuacions de rehabilitació, amb les condicions establides respecte a l'adquisició d'habitatges existents, de conformitat amb el capítol IV d'este decret.

No obstant això, quan els habitatges rehabilitats ho siguen en règim lliure, i vagen a destinar-se a arrendament, quedaran vinculats al dit règim d'ús durant els deu anys següents a la data de la qualificació definitiva de rehabilitació.

4. En els supòsits de rehabilitació d'equipaments, els immobles sobre els quals recaiga l'actuació protegida hauran de vincular-se a la destinació que motiva la subvenció concedida durant un període mínim de deu anys.

Article 49. Garanties

1. Per a garantir el compliment del que disposa l'article anterior, l'òrgan competent de l'administració podrà exigir al beneficiari de les ajudes constància en el Registre de la Propietat de les limitacions establides.

2. El canvi d'ús, la cessió amb anterioritat al venciment dels terminis assenyalats o l'incompliment d'estes condicions, suposarà l'obligació de reintegrar els beneficis econòmics percebuts, incrementats amb els interessos legals corresponents, més la sanció que, si és procedent, poguera establir-se.

3. El promotor acreditarà, al finalitzar les obres, el cost de la rehabilitació, i aportarà els justificants de les despeses que conformen la totalitat del pressupost protegit.

Secció sisena Terminis

Article 50. Termini per a la qualificació d'actuació protegida

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 causa excepcional i justificada.

Article 51. Termini per a sol·licitar el finançament qualificat

La sol·licitud de finançament qualificat per a poder optar al préstec qualificat, als subsidis i, si és procedent, a les subvencions, establides en el Reial Decret 1/2002, d'11 de gener, i el present decret, es realitzarà simultàniament a la sol·licitud de la qualificació provisional.

No es aplicable la limitació contemplada en el paràgraf anterior, cuando se trate exclusivamente de actuaciones de rehabilitación de fachadas y cubiertas en Áreas de Rehabilitación.

2. Limitaciones para las actuaciones derivadas de la rehabilitación de edificios.

Sólo serán de aplicación las limitaciones respecto a la cesión de la vivienda, señalada en el apartado 1 anterior, cuando el presupuesto protegido que corresponda por la rehabilitación de los elementos comunes del edificio sea superior a 4.000 euros por vivienda.

3. Limitaciones para las actuaciones de rehabilitación de edificio completo para venta o arrendamiento de las viviendas:

a) El promotor podrá optar por solicitar la calificación de las viviendas como de nueva construcción acogiéndose al régimen de protección pública, bien con destino a venta o arrendamiento, en cuyo caso se asimilarán a viviendas protegidas o de protección oficial en régimen especial, siéndoles de aplicación a todos los efectos la financiación cualificada y condiciones reguladas en el Real Decreto 1/2002 y el presente decreto para dichas viviendas, sin perjuicio de las subvenciones de rehabilitación que pudiera obtener en caso de encontrarse el edificio catalogado o en el ámbito de un área de rehabilitación.

b) Alternativamente, el promotor podrá optar por la financiación cualificada establecida con carácter general en el presente capítulo para la rehabilitación de edificios, y los adquirentes, en su caso, a la financiación cualificada establecida para la adquisición de viviendas existentes derivadas de actuaciones de rehabilitación, con las condiciones establecidas respecto a la adquisición de viviendas existentes, conforme el capítulo IV de este decreto.

No obstante, cuando las viviendas rehabilitadas lo sean en régimen libre, y vayan a destinarse a arrendamiento, quedarán vinculadas a dicho régimen de uso durante los diez años siguientes a la fecha de la calificación definitiva de rehabilitación.

4. En los supuestos de rehabilitación de equipamientos, los inmuebles sobre los que recaiga la actuación protegida deberán vincularse al destino que motiva la subvención concedida durante un periodo mínimo de diez años.

Artículo 49. Garantías

1. Para garantizar el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo anterior, el órgano competente de la administración podrá exigir al beneficiario de las ayudas constancia en el Registro de la Propiedad de las limitaciones establecidas.

2. El cambio de uso, la cesión con anterioridad al vencimiento de los plazos señalados o el incumplimiento de estas condiciones, supondrá la obligación de reintegrar los beneficios económicos percibidos, incrementados con los intereses legales correspondientes, más la sanción que en su caso pudiera establecerse.

3. El promotor acreditará, al finalizar las obras, el coste de la rehabilitación, aportando los justificantes de los gastos que conforman la totalidad del presupuesto protegido.

Sección Sexta Plazos

Artículo 50. Plazo para la calificación de actuación protegida

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 causa excepcional y justificada.

Artículo 51. Plazos para solicitar la financiación cualificada

La solicitud de financiación cualificada para poder optar al préstamo cualificado, a los subsidios y, en su caso, a las subvenciones, establecidas en el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, y el presente decreto, se realizará simultáneamente a la solicitud de la calificación provisional.

Article 52. Termini per a sol·licitar la qualificació de rehabilitació incloent l'adquisició de l'habitatge

Quan l'actuació incloga l'adquisició de l'habitatge per a la seua immediata rehabilitació, el termini màxim per a sol·licitar la qualificació provisional serà de tres mesos des de la data del contracte o escriptura que justifique l'adquisició.

Article 53. Termini per a ocupar l'habitatge

En el cas d'adquisició d'un habitatge per a la immediata rehabilitació, el termini per a ocupar-lo serà de tres mesos, una vegada finalitzades les obres de rehabilitació i obtinguda la qualificació definitiva.

Article 54. Terminis per a concedir la qualificació

1. L'òrgan competent haurà d'expedir la qualificació provisional en el termini màxim de dos mesos des de la data de la sol·licitud, i es considerarà estimada en cas de no resoldre's la concessió en el dit termini.

2. S'haurà d'expedir la qualificació definitiva en el termini màxim de tres mesos des de la data de la sol·licitud, i s'entendrà desestimada en cas de no resoldre's en el dit termini.

Secció setena
Condicions, característiques i reconeixement
del finançament qualificat a càrrec
del Ministeri de Foment

Article 55. Finançament qualificat per a la rehabilitació d'edificis

La Generalitat Valenciana reconeixerà l'accés al finançament qualificat que es preveu en el Reial Decret 1/2002, d'11 de gener, a càrrec dels pressuposts del Ministeri de Foment, amb les condicions i característiques següents:

1. Característiques dels préstecs qualificats

A) A més de les característiques generals dels préstecs qualificats establides en l'article 5 del Reial Decret 1/2002, d'11 de gener, els préstecs qualificats per a actuacions de rehabilitació d'edificis tindran les següents:

a) El préstec qualificat podrà aconseguir la totalitat del pressupost protegit.

b) El termini màxim d'amortització del préstec serà de vint anys, precedit d'un període de carència la duració màxima del qual serà de tres anys.

B) Podran obtenir préstec qualificat per a finançar l'actuació rehabilitadora, qualificada de protegida tots els titulars o ocupants dels habitatges, fins i tot aquells que no complisquen el requisit d'ingressos familiars.

C) No serà objecte de finançament qualificat la rehabilitació de locals, sense perjudi de la possibilitat d'obtenció de préstec qualificat 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 35.1.a) del Reial Decret 1/2002, d'11 de gener.

2. Subsidiació dels préstecs qualificats

A) El Ministeri de Foment subsidiarà els préstecs qualificats obtinguts per a les actuacions de rehabilitació d'edificis descrites en la secció tercera del capítol V, del Reial Decret 1/2002, d'11 de gener, com segueix:

a) Quan el titular del préstec siga l'arrendatari o el propietari d'un o diversos habitatges en l'edifici objecte de rehabilitació, i els seus ingressos familiars no excedisquen de 5,5 vegades el salari mínim interprofessional, la subsidiació serà del 20 per 100 de la quota.

b) Quan el titular del préstec, siga persona física o jurídica, tinguera un o diversos habitatges arrendats amb contracte d'arrendament vigent subjecte a pròrroga forçosa fet 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 de dits habitatges serà del 20 per 100 de la quota.

Artículo 52. Plazo para solicitar la calificación de rehabilitación incluyendo la adquisición de la vivienda

Cuando la actuación incluya la adquisición de la vivienda para su inmediata rehabilitación, el plazo máximo para solicitar la calificación provisional será de tres meses desde la fecha del contrato o escritura que justifique la adquisición.

Artículo 53. Plazo para ocupar la vivienda

En el caso de adquisición de una vivienda para su inmediata rehabilitación, el plazo para ocuparla será de tres meses, una vez finalizadas las obras de rehabilitación y obtenida la calificación definitiva.

Artículo 54. 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. Se 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.

Sección Séptima
Condiciones, características y reconocimiento
de la financiación cualificada con cargo
al Ministerio de Fomento

Artículo 55. Financiación cualificada para la rehabilitación de edificios

La Generalitat Valenciana reconocerá el acceso a la financiación cualificada que se contempla en el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, con cargo a los presupuestos del Ministerio de Fomento, con las siguientes condiciones y características:

1. Características de los préstamos cualificados.

A) Además de las características generales de los préstamos cualificados establecidas en el artículo 5 del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, los préstamos cualificados para actuaciones de rehabilitación de edificios tendrán las siguientes:

a) El préstamo cualificado podrá alcanzar la totalidad del presupuesto protegido.

b) El plazo máximo de amortización del préstamo será de veinte años, precedido de un período de carencia cuya duración máxima será de tres años.

B) Podrán obtener préstamo cualificado para financiar la actuación rehabilitadora, calificada como protegida todos los titulares u ocupantes de las viviendas, incluso aquellos que no cumplan el requisito de ingresos familiares.

C) No será objeto de financiación cualificada la rehabilitación de locales, sin perjuicio de la posibilidad de obtención de préstamo cualificado 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 35.1.a) del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero.

2. Subsidiación de los préstamos cualificados.

A) El Ministerio de Fomento subsidiará los préstamos cualificados obtenidos para las actuaciones de rehabilitación de edificios descritas en la Sección Tercera del capítulo V, del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, como sigue:

a) Cuando el titular del préstamo sea el arrendatario, o el propietario de una o varias viviendas en el edificio objeto de rehabilitación, y sus ingresos familiares no excedan de 5,5 veces el salario mínimo interprofesional, la subsidiación será del 20 por 100 de la cuota.

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 forzada 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 del 20 por 100 de la cuota.

B) La subsidiació establida en el número anterior d'este article s'aplicarà a tota la vida del préstec, incloent el període de carència.

3. Subvencions

a) El Ministeri de Foment subvencionarà, amb el 10 per 100 del pressupost protegit, sense que la quantia resultant puga superar una mitjana de 1.240 euros per habitatge o local que participe en els costs d'execució, aquelles actuacions qualificades protegides de rehabilitació d'un edifici, quan almenys el 60 per 100 dels titulars dels habitatges, promotors de la rehabilitació, tinguen ingressos familiars que no excedisquen de 3,5 vegades el salari mínim interprofessional i renunciïn, si és procedent, a la subsidiació del préstec qualificat. En este cas, també podran participar de la subvenció global indicada tots els altres titulars promotors de la rehabilitació de l'edifici, amb independència del seu nivell d'ingressos familiars.

Amb els mateixos supòsits, el citat Ministeri subvencionarà aquells titulars dels habitatges promotors de la rehabilitació els ingressos familiars dels quals no excedisquen de 3,5 vegades el salari mínim interprofessional, amb un 15 per 100 addicional de la part del pressupost protegit que els corresponga per la seua quota de participació en l'edifici, amb un límit màxim absolut de 1.860 euros per habitatge, o de 2.170 euros per habitatge si els dits titulars tenen de 65 anys en avant.

Si els titulars a què es referix el paràgraf anterior són propietaris d'un o més habitatges de l'edifici objecte de la rehabilitació, i els tenen arrendats amb contracte d'arrendament en vigor subjecte a pròrroga forçosa, realitzat amb anterioritat a l'entrada en vigor de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans, la subvenció addicional establida en el paràgraf anterior serà d'un 25 per 100 de la part del pressupost protegit que els corresponga per la seua quota de participació en l'edifici, amb un límit absolut de 2.480 euros per habitatge.

b) Quan no es complisca la condició d'ingressos familiars de com a mínim el 60 per 100 dels titulars dels habitatges a què es referix l'apartat anterior, el citat Ministeri subvencionarà als titulars d'habitatges, promotors de la rehabilitació de l'edifici, als quals es referixen els paràgrafs segon i tercer de l'apartat anterior, sempre que els seus ingressos familiars no excedisquen de 3,5 vegades el salari mínim interprofessional, amb un 25 per 100, o amb un 35 per 100, respectivament, de la part del pressupost protegit que els corresponga per la seua quota de participació en l'edifici, amb uns límits absoluts de 3.100 euros, 3.410 euros o 3.720 euros per habitatge, així mateix, respectivament.

Article 56. Finançament qualificat per a la rehabilitació d'habitatges

La Generalitat Valenciana, reconeixerà l'accés al finançament qualificat que es preveu en el Reial Decret 1/2002, d'11 de gener, a càrrec dels pressuposts del Ministeri de Foment, amb les condicions i característiques següents:

1. Préstecs qualificats

A més de les característiques generals dels préstecs qualificats establides en l'article 5 del Reial Decret 1/2002, d'11 de gener, els préstecs qualificats per a actuacions de rehabilitació d'edificis i d'habitatges tindran les següents:

a) El préstec qualificat podrà aconseguir la totalitat del pressupost protegit.

b) El termini màxim d'amortització del préstec serà de deu anys més un any de carència com a màxim.

2. Subvencions

a) El Ministeri de Foment subvencionarà les obres d'adequació d'habitabilitat d'un habitatge, qualificat protegit, quan el promotor de les actuacions tinga uns ingressos familiars no superiors a 3,5 vegades el salari mínim interprofessional.

La quantia de la subvenció serà del 25 per 100 del pressupost protegit, amb un límit absolut de 2.480 euros. Quan l'habitatge objecte de rehabilitació es destine a lloguer, no es tindrà en compte el límit d'ingressos familiars del promotor de la rehabilitació, i al pagament de la subvenció tindrà lloc una vegada que el promotor

B) La subsidiación establecida en el número anterior de este artículo se aplicará a toda la vida del préstamo, incluyendo el periodo de carencia.

3. Subvenciones

a) El Ministerio de Fomento subvencionará, con el 10 por 100 del presupuesto protegido, sin que la cuantía resultante pueda superar una media de 1.240 euros por vivienda o local que participe en los costes de ejecución, aquellas actuaciones calificadas protegidas de rehabilitación de un edificio, cuando al menos el 60 por 100 de los titulares de las viviendas, promotores de la rehabilitación, tengan ingresos familiares que no excedan de 3,5 veces el salario mínimo interprofesional y renunciën, en su caso, a la subsidiación del préstamo cualificado. En este caso, también podrán participar de la subvención global indicada todos los demás titulares promotores de la rehabilitación del edificio, con independencia de su nivel de ingresos familiares.

Bajo los mismos supuestos, el citado Ministerio subvencionará a aquellos titulares de las viviendas promotores de la rehabilitación cuyos ingresos familiares no excedan de 3,5 veces el salario mínimo interprofesional, con un 15 por 100 adicional de la parte del presupuesto protegido que les corresponda por su cuota de participación en el edificio, con un límite máximo absoluto de 1.860 euros por vivienda, o de 2.170 euros por vivienda si dichos titulares tienen de 65 años en adelante.

Si los titulares a que se refiere el párrafo anterior son propietarios de una o más viviendas del edificio objeto de la rehabilitación, y las tienen arrendadas con contrato de arrendamiento en vigor sujeto a prórroga forzosa, celebrado con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, la subvención adicional establecida en el párrafo anterior será de un 25 por 100 de la parte del presupuesto protegido que les corresponda por su cuota de participación en el edificio, con un límite absoluto de 2.480 euros por vivienda.

b) Cuando no se cumpla la condición de ingresos familiares de al menos el 60 por 100 de los titulares de las viviendas a que se refiere el apartado anterior, el citado Ministerio subvencionará a los titulares de viviendas, promotores de la rehabilitación del edificio, a los que se refieren los párrafos segundo y tercero del apartado anterior, siempre que sus ingresos familiares no excedan de 3,5 veces el salario mínimo interprofesional, con un 25 por 100, o con un 35 por 100, respectivamente, de la parte del presupuesto protegido que les corresponda por su cuota de participación en el edificio, con unos límites absolutos de 3.100 euros, 3.410 euros ó 3.720 euros por vivienda, asimismo, respectivamente.

Artículo 56. Financiación cualificada para la rehabilitación de viviendas

La Generalitat Valenciana, reconocerá el acceso a la financiación cualificada que se contempla en el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, con cargo a los presupuestos del Ministerio de Fomento, con las siguientes condiciones y características:

1. Préstamos cualificados

Además de las características generales de los préstamos cualificados establecidas en el artículo 5 del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, los préstamos cualificados para actuaciones de rehabilitación de edificios y de viviendas tendrán las siguientes:

a) El préstamo cualificado podrá alcanzar la totalidad del presupuesto protegido.

b) El plazo máximo de amortización del préstamo será de diez años más un año de carencia como máximo.

2. Subvenciones

a) El Ministerio de Fomento subvencionará las obras de adecuación de habitabilidad de una vivienda, calificada protegida, cuando el promotor de las actuaciones tenga unos ingresos familiares no superiores a 3,5 veces el salario mínimo interprofesional.

La cuantía de la subvención será del 25 por 100 del presupuesto protegido, con un límite absoluto de 2.480 euros. Cuando la vivienda objeto de rehabilitación se destine a alquiler, no se tendrá en cuenta el límite de ingresos familiares del promotor de la rehabilitación, y el abono de la subvención tendrá lugar una vez que el pro-

present, davant de l'òrgan competent de la Comunitat Autònoma, el contracte d'arrendament de l'habitatge rehabilitat.

Quan el titular, ocupant de l'habitatge, promotor de la rehabilitació, tinga de 65 anys en avant, el citat percentatge serà del 35 per 100, amb un límit absolut de 3.100 euros.

b) Si l'habitatge per al qual s'obté la qualificació o la declaració estiguera arrendat amb un contracte d'arrendament en vigor subjecte a pròrroga forçosa, fet amb anterioritat a l'entrada en vigor de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans, la quantia de la subvenció serà d'un 35 per 100 del pressupost protegit, amb un límit absolut de 3.410 euros. En este cas no s'exigirà el límit d'ingressos familiars del promotor de l'actuació.

c) Quan l'habitatge objecte de la rehabilitació es destine a lloguer, haurà de vincular-se al dit règim d'ús durant un període de deu anys, i la renda anual màxima inicial per metre quadrat de superfície útil serà el 7 per 100 del preu legal màxim per metre quadrat de superfície útil d'un habitatge protegit en el moment de realització del contracte d'arrendament, en la mateixa localitat o circumscripció territorial. En este supòsit no es tindrà en compte el límit d'ingressos familiars del promotor de la rehabilitació.

Article 57. Finançament qualificat per a la rehabilitació d'habitatges unifamiliars

Quan es tracte de la rehabilitació d'un edifici amb un sol habitatge, la Generalitat Valenciana reconeixerà l'accés al finançament qualificat, que es preveu en el Reial Decret 1/2002, d'11 de gener, a càrrec dels pressuposts del Ministeri de Foment, que corresponga a l'actuació predominant, bé com a rehabilitació d'edifici o d'habitatge, segons les característiques de les actuacions, i es reconeix la quantia i les condicions del préstec qualificat que corresponen a les corresponents subvencions per a l'adequació estructural i/o funcional i d'habitabilitat de l'habitatge.

Secció huitena Àrees de rehabilitació

Article 58. Àrees de rehabilitació integrada concertada

1. Definició

Són àrees que per tractar-se de zones o barris en procés de degradació siguen així declarades pel Govern Valencià, mitjançant decret, a proposta del conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports, previ conveni amb l'ajuntament que corresponga.

2. Contingut de la declaració

En la dita declaració es delimitarà l'àrea urbana afectada, el contingut de l'acord municipal prèviament subscrit amb el detall de les actuacions a realitzar per les administracions intervinents, i les mesures de foment a la iniciativa privada que, si és procedent, es prevegen.

3. Criteris per a la declaració d'àrees de rehabilitació integrada concertada.

Els criteris preferents per a la declaració de l'àrea de rehabilitació integrada concertada són els següents:

a) Que es referisquen a àrees o zones degradades o en procés de degradació, amb un interès social que requereisca una intervenció renovadora integral.

b) Que vinga referida a zones predominantment de primera residència, i que tinguen un valor històric significatiu.

c) Que la dita àrea posseïssa un interès urbanístic, arquitectònic i ambiental.

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 dites actuacions, i acords o convenis amb altres administracions públiques per a portar a terme les actuacions incloses en l'àrea.

motor presente, ante el órgano competente de la Comunidad Autónoma, el contrato de arrendamiento de la vivienda rehabilitada.

Cuando el titular, ocupante de la vivienda, promotor de su rehabilitación, tenga de 65 años en adelante, el citado porcentaje será del 35 por 100, con un límite absoluto de 3.100 euros.

b) Si la vivienda para la que se obtiene la calificación o la declaración estuviera arrendada con un contrato de arrendamiento en vigor sujeto a prórroga forzosa, celebrado con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, la cuantía de la subvención será de un 35 por 100 del presupuesto protegido, con un límite absoluto de 3.410 euros. En este caso no se exigirá el límite de ingresos familiares del promotor de la actuación.

c) Cuando la vivienda objeto de la rehabilitación se destine a alquiler, deberá vincularse a dicho régimen de uso durante un período de diez años, y la renta anual máxima inicial por metro cuadrado de superficie útil será el 7 por 100 del precio legal máximo por metro cuadrado de superficie útil de una vivienda protegida en el momento de celebración del contrato de arrendamiento, en la misma localidad o circunscripción territorial. En este supuesto no se tendrá en cuenta el límite de ingresos familiares del promotor de la rehabilitación.

Artículo 57. Financiación cualificada para la rehabilitación de viviendas unifamiliares

Cuando se trate de la rehabilitación de un edificio con una sola vivienda, la Generalitat Valenciana reconocerá el acceso a la financiación cualificada, que se contempla en el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, con cargo a los presupuestos del Ministerio de Fomento, que corresponda a la actuación predominante, bien como rehabilitación de edificio o de vivienda, según las características de las actuaciones, reconociendo la cuantía y condiciones del préstamo cualificado que correspondan y las correspondientes subvenciones para la adecuación estructural y/o funcional y de habitabilidad de la vivienda.

Sección Octava Áreas de Rehabilitación

Artículo 58. Áreas de Rehabilitación Integrada Concertada

1. Definición.

Son áreas que por tratarse de zonas o barrios en proceso de degradación sean así declaradas por el Gobierno Valenciano, mediante decreto, a propuesta del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, previo convenio con el Ayuntamiento que corresponda.

2. Contenido de la declaración.

En dicha declaración se delimitará el área urbana afectada, el contenido del acuerdo 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 contemplan.

3. Criterios para la declaración de Áreas de Rehabilitación Integrada Concertada.

Los criterios preferentes para la declaración del Área de Rehabilitación Integrada Concertada son los siguientes:

a) Que se refieran a áreas o zonas degradadas o en proceso de degradación, con un interés social que requiera una intervención renovadora integral.

b) Que venga referida a zonas predominantemente de primera residencia, y que tengan un valor histórico significativo.

c) Que dicha área posea un interés urbanístico, arquitectónico y ambiental.

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, y acuerdos o convenios con otras administraciones públicas para llevar a cabo las actuaciones incluidas en el área.

4. Actuacions protegides i ajudes a càrrec dels pressuposts de la Generalitat Valenciana

L'òrgan competent de la Generalitat Valenciana reconeixerà, per a les actuacions que s'assenyalen a continuació, l'accés al finançament qualificat que es preveu en la secció setena d'este capítol, a càrrec dels pressuposts del Ministeri de Foment, i les subvencions que es regulen en el present article a càrrec dels seus propis fons, sempre que estes i els seus beneficiaris reunisquen els requisits establits en el present decret.

A) Rehabilitació de l'habitatge pel promotor usuari.

Les quanties de les ajudes són les següents:

- Quan els ingressos familiars ponderats del beneficiari no excedisquen de 3,5 vegades el salari mínim interprofessional, el 10 per 100 del pressupost protegit.

- Quan no excedisquen de 2,5 vegades el salari mínim interprofessional, el 20 per 100 del pressupost protegit.

- En el cas que els beneficiaris de les ajudes siguen jòvens o majors de 65 anys, els percentatges anteriors s'incrementaran 5 punts.

B) Rehabilitació dels edificis d'habitatges.

a) Podran optar a una subvenció del 10 per 100 del pressupost protegit, d'acord amb la quota de participació que els corresponga, tant els propietaris dels habitatges com els promotors usuaris d'estos.

b) Per als promotors usuaris dels habitatges en què tinguen constituït el domicili habitual i permanent, la dita subvenció serà la següent:

- Quan els ingressos familiars ponderats del beneficiari no excedisquen de 3,5 vegades el salari mínim interprofessional, el 20 per 100 del pressupost protegit.

- Quan no excedisquen de 2,5 vegades el salari mínim interprofessional, el 30 per 100 del pressupost protegit.

c) Si l'habitatge està arrendat amb contracte subjecte a pròrroga forçosa, la quantia de la subvenció serà del 20 per 100 del pressupost protegit.

d) En el cas que l'actuació tinga per objecte l'adequació de les façanes i/o cobertes podrà optar a les ajudes, en la quota de participació que corresponga, el promotor de l'actuació de rehabilitació, siga quin siga el règim d'ús d'estes i el nivell d'ingressos familiars del beneficiari de les ajudes o dels usuaris dels habitatges, i és la quantia de la subvenció del 60 per 100 del pressupost protegit de la façana i/o coberta.

Les comunitats de propietaris tindran dret a la subvenció de les despeses justificades en concepte d'honoraris de projecte tècnic, assaigs de diagnòstic i mesures de seguretat adoptades, així com les previstes en concepte de direcció d'obra, amb una quantia màxima del 10 per 100 del pressupost protegit, i no és acumulable a la regulada en els apartats anteriors. El pagament d'esta subvenció es tramitarà després d'obtindre la qualificació provisional.

C) Adquisició i immediata rehabilitació d'habitatge per a ús propi.

L'actuació d'adquisició i immediata rehabilitació d'habitatges requerirà la prèvia qualificació de protegida, d'acord amb els criteris assenyalats per este decret, i les ajudes seran:

a) Per a les actuacions de rehabilitació, les que si és procedent corresponguen d'acord amb les establides en l'apartat 4.1r d'este article.

b) Per a l'adquisició, les ajudes s'establixen sobre el preu d'adquisició, d'acord amb el que preveu l'article 45.2.b) d'este decret.

- Quan els ingressos familiars ponderats del beneficiari no excedisquen de 3,5 vegades el salari mínim interprofessional, el 5 per 100 del preu d'adquisició.

- Quan no excedisquen de 2,5 vegades el salari mínim interprofessional, el 7,5 per 100 del preu d'adquisició.

- En el cas que els beneficiaris de les ajudes siguen jòvens i que l'adquisició constituïska el primer accés a la propietat d'un habitatge, o siguen majors de 65 anys, o que l'habitatge siga adquirit per l'arrendatari d'este amb contracte subjecte a pròrroga forçosa, els percentatges anteriors s'incrementaran 2,5 punts.

4. Actuaciones protegidas y ayudas con cargo a los presupuestos de la Generalitat Valenciana.

El òrgan competent de la Generalitat Valenciana reconeixerà, para las actuaciones que se señalan a continuación, el acceso a la financiación cualificada que se contempla en la Sección Séptima de este capítulo, con cargo a los presupuestos del Ministerio de Fomento, y las subvenciones que se regulan en el presente artículo con cargo a sus propios fondos, siempre que las mismas y sus beneficiarios reúnan los requisitos establecidos en el presente decreto.

A) Rehabilitación de la vivienda por el promotor usuario.

Las cuantías de las ayudas son las siguientes:

- Cuando los ingresos familiares ponderados del beneficiario no excedan de 3,5 veces el salario mínimo interprofesional, el 10 por 100 del presupuesto protegido.

- Cuando no excedan de 2,5 veces el salario mínimo interprofesional, el 20 por 100 del presupuesto protegido.

- En el supuesto de que los beneficiarios de las ayudas sean jóvenes o mayores de 65 años, los porcentajes anteriores se incrementarán 5 puntos.

B) Rehabilitación de los edificios de viviendas.

a) Podrán optar a una subvención del 10 por 100 del presupuesto protegido, de acuerdo con la cuota de participación que les corresponda, tanto los propietarios de las viviendas como los promotores usuarios de las mismas.

b) Para los promotores usuarios de las viviendas en las que tengan constituido su domicilio habitual y permanente, dicha subvención será la siguiente:

- Cuando los ingresos familiares ponderados del beneficiario no excedan de 3,5 veces el salario mínimo interprofesional, el 20 por 100 del presupuesto protegido.

- Cuando no excedan de 2,5 veces el salario mínimo interprofesional, el 30 por 100 del presupuesto protegido.

c) Si la vivienda está arrendada con contrato sujeto a pròrroga forçosa, la cuantía de la subvención será del 20 por 100 del presupuesto protegido.

d) En el caso de que la actuación tenga por objeto la adecuación de las fachadas y/o cubiertas podrá optar a las ayudas, en la cuota de participación que corresponda, el promotor de la actuación de rehabilitación, sea cual fuere el régimen de uso de éstas y el nivel de ingresos familiares del beneficiario de las ayudas o de los usuarios de las viviendas, siendo la cuantía de la subvención del 60 por 100 del presupuesto protegido de la fachada y/o cubierta.

Las Comunidades de Propietarios tendrán derecho a la subvención de los gastos justificados en concepto de honorarios de proyecto técnico, ensayos de diagnóstico y medidas de seguridad adoptadas, así como los previstos en concepto de dirección de obra, con una cuantía máxima del 10 por 100 del presupuesto protegido, no siendo acumulable a la regulada en los apartados anteriores. El pago de esta subvención se tramitará tras obtener la calificación provisional.

C) Adquisición e inmediata rehabilitación de vivienda para uso propio.

La actuación de adquisición e inmediata rehabilitación de viviendas requerirá la previa calificación de protegida, de acuerdo con los criterios señalados por este decreto, y las ayudas serán:

a) Para las actuaciones de rehabilitación, las que en su caso correspondan de acuerdo con las establecidas en el apartado 4.1º de este artículo.

b) Para la adquisición, las ayudas se establecen sobre el precio de adquisición, de acuerdo con lo previsto en el artículo 45.2.b) de este decreto.

- Cuando los ingresos familiares ponderados del beneficiario no excedan de 3,5 veces el salario mínimo interprofesional, el 5 por 100 del precio de adquisición.

- Cuando no excedan de 2,5 veces el salario mínimo interprofesional, el 7,5 por 100 del precio de adquisición.

- En el supuesto de que los beneficiarios de las ayudas sean jóvenes y que la adquisición constituya el primer acceso a la propiedad de una vivienda, o sean mayores de 65 años, o que la vivienda sea adquirida por el arrendatario de la misma con contrato sujeto a pròrroga forçosa, los porcentajes anteriores se incrementarán 2,5 puntos.

D) Rehabilitació d'habitatge cedit en arrendament amb pròrroga forçosa.

La quantia de la subvenció al propietari serà el 20 per 100 del pressupost protegit.

E) Rehabilitació d'edifici complet per a venda o arrendament dels habitatges resultants.

- Amb independència de l'opció que adopte el promotor, d'acord amb el que assenyalava l'article 48.3, la quantia de la subvenció serà del 10 per 100 o del 15 per 100, si es destina a venda o arrendament respectivament, del pressupost protegit que corresponga als elements comuns, exclouent si és procedent el pressupost de les façanes i/o cobertes de l'edifici.

- En el cas que l'actuació incloga l'adequació de les façanes i/o cobertes, la quantia de la subvenció serà del 60 per 100 del pressupost protegit de la façana i/o coberta.

F) Adequació d'equipaments i intervencions en edificis per a implantació d'activitats relacionades amb les tecnologies de la informació i la comunicació.

- Quan el promotor de les actuacions siga una entitat sense ànim de lucre, la quantia de la subvenció serà del 25 per 100 del pressupost protegit.

- Si el promotor és una entitat amb ànim de lucre, la subvenció serà del 10 per 100 del pressupost protegit.

- En el cas que l'actuació incloga l'adequació de façanes i cobertes, la quantia de la subvenció per a estes serà del 60 per 100 del pressupost protegit d'estes.

- En tot cas, la suma de les subvencions anteriors no podrà excedir, quan es tracte d'un promotor sense ànim de lucre, del 25 per 100 del mòdul de rehabilitació per la superfície útil de l'edifici, i del 10 per 100 del mateix producte, quan el promotor siga una entitat amb ànim de lucre.

5. Pagament fraccionat de les subvencions.

Quan es preveja que la duració de les obres objecte de l'actuació de rehabilitació vaja a ser superior a un any, les ajudes econòmiques que concedisca la Generalitat Valenciana i que es porten a terme en àrees de rehabilitació integrada concertada, es podran fraccionar, en funció de la disponibilitat pressupostària, en dos entregues equivalents cada una al 50 per 100 de l'import total de la subvenció, i es realitzarà la primera després de certificada l'execució del 50 per 100 de l'obra objecte de l'actuació, pel director tècnic d'estes. El pagament de la resta s'efectuarà després de la concessió de la qualificació definitiva.

En el cas que la duració de les obres siga inferior a l'any, la concessió de la subvenció es realitzarà després de concedida la qualificació definitiva.

Article 59. Altres àrees de rehabilitació

1. Definició.

Són aquelles àrees urbanes centrals o perifèriques, que disposant d'un programa d'actuació municipal en el qual es prevegen incentius a la iniciativa privada per a la conservació, renovació i millora del patrimoni residencial i del planejament adequat, siguen així declarades per resolució del conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports, a petició motivada de l'ajuntament.

Dites àrees de rehabilitació tindran la vigència limitada al present Pla d'Habitatge 2002-2005, sense perjudici que pugui prorrogar-se el seu període de vigència mitjançant resolució del director general d'Arquitectura i Habitatge.

En tot cas, els béns d'interés cultural amb la classificació de conjunts històrics de la Comunitat Valenciana, declarats com a tals d'acord amb la definició de l'article 26.1.A) b. de la Llei 4/1998, de Patrimoni Cultural Valencià, que disposen de Pla Especial de Protecció o Pla de Reforma Interior, tindran la consideració d'àrea de rehabilitació en centres històrics a l'efecte del present article.

De la mateixa manera, tindran la consideració d'àrea de rehabilitació en l'entorn de monuments aquelles zones delimitades pels plans especials de protecció dels entorns dels monuments declarats Béns d'Interés Cultural d'acord amb la definició de l'article 26.1.A) a. de la mencionada Llei 4/1998.

D) Rehabilitación de vivienda cedida en arrendamiento con prórroga forzosa.

La cuantía de la subvención al propietario será el 20 por 100 del presupuesto protegido.

E) Rehabilitación de edificio completo para venta o arrendamiento de las viviendas resultantes.

- Con independencia de la opción que adopte el promotor, de acuerdo con lo señalado en el artículo 48.3, la cuantía de la subvención será del 10 por 100 o del 15 por 100, si se destina a venta o arrendamiento respectivamente, del presupuesto protegido que corresponda a los elementos comunes, excluyendo en su caso el presupuesto de las fachadas y/o cubiertas del edificio.

- En el caso de que la actuación incluya la adecuación de las fachadas y/o cubiertas, la cuantía de la subvención será del 60 por 100 del presupuesto protegido de la fachada y/o cubierta.

F) Adecuación de equipamientos e intervenciones en edificios para implantación de actividades relacionadas con las tecnologías de la información y la comunicación.

- Cuando el promotor de las actuaciones sea una entidad sin ánimo de lucro, la cuantía de la subvención será del 25 por 100 del presupuesto protegido.

- Si el promotor es una entidad con ánimo de lucro, la subvención será del 10 por 100 del presupuesto protegido.

- En el caso de que la actuación incluya la adecuación de fachadas y cubiertas, la cuantía de la subvención para éstas será del 60 por 100 del presupuesto protegido de las mismas.

- En todo caso, la suma de las subvenciones anteriores no podrá exceder, cuando se trate de un promotor sin ánimo de lucro, del 25 por 100 del módulo de rehabilitación por la superficie útil del edificio, y del 10 por 100 del mismo producto, cuando el promotor sea una entidad con ánimo de lucro.

5. Pago fraccionado de las subvenciones.

Quando se prevea que la duración de las obras objeto de la actuación de rehabilitación vaya a ser superior a un año, las ayudas económicas que conceda la Generalitat Valenciana y que se lleven a cabo en Áreas de Rehabilitación Integrada Concertada, se podrán fraccionar, en función de la disponibilidad presupuestaria, 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.

En el supuesto de que la duración de las obras sea inferior al año, la concesión de la subvención se realizará una vez concedida la calificación definitiva.

Artículo 59. Otras Áreas de Rehabilitación

1. Definición.

Son aquellas áreas urbanas centrales o periféricas, que disponiendo de un programa de actuación municipal en el que se contemplan incentivos a la iniciativa privada para la conservación, renovación y mejora del patrimonio residencial y del planeamiento adecuado, sean así declaradas por resolución del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, a petición motivada del Ayuntamiento.

Dichas Áreas de Rehabilitación tendrán la vigencia limitada al presente Plan de Vivienda 2002-2005, sin perjuicio de que pueda prorrogarse su período de vigencia mediante Resolución del director general de Arquitectura y Vivienda.

En todo caso, los bienes de interés cultural con la clasificación de Conjuntos Históricos de la Comunidad Valenciana, declarados como tales de acuerdo con la definición del artículo 26.1.A) b de la Ley 4/1998, de Patrimonio Cultural Valenciano, que dispongan de Plan Especial de Protección o Plan de Reforma Interior, tendrán la consideración de Área de Rehabilitación en Centros Históricos a los efectos del presente artículo.

Del mismo modo, tendrán la consideración de Área de Rehabilitación en Entorno de Monumentos aquellas zonas delimitadas por los Planes Especiales de protección de los Entornos de los Monumentos declarados Bienes de Interés Cultural de acuerdo con la definición del artículo 26.1.A) a. de la mencionada Ley 4/1998.

2. 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 1970.
- 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.

3. 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 declarada o incoada com a Bé d'Interès Cultural amb la classificació de conjunt històric.
- b) Que per part de l'ajuntament es dispose de pla especial de protecció, pla de reforma interior o planejament adequat.
- c) Que es tracte dels barris antics de municipis o nuclis de població de menys de 2.000 habitants.
- d) Que concórreguen altres circumstàncies de caràcter social que aconsellen una actuació renovadora.

4. Són criteris preferents per a la declaració d'àrees de rehabilitació en entorn de monuments:

- a) Que en la zona existisca un bé immoble declarat com a Bé d'Interès Cultural amb la classificació de Monument.
- b) Que per part de l'ajuntament es dispose de pla especial, aprovat definitivament, de protecció de l'entorn d'este adaptat a la Llei 4/1998.

5. Declaració.

La declaració d'àrees de rehabilitació urbanoperifèriques, en centres històrics o en entorn de monuments es realitzarà mitjançant resolució del conseller d'Obreres Públiques, Urbanisme i Transports, llevat que es tracte de Béns d'Interès Cultural declarats que disposen de planejament específic de protecció o reforma interior, la declaració com a àrea de rehabilitació de la qual produïx efectes des de l'entrada en vigor del present decret.

A les àrees de rehabilitació així declarades els serà d'aplicació el règim d'ajudes previst en este article per a les actuacions de promoció privada, i poden determinar-se en les corresponents resolucions de declaració, i en funció de les seues característiques, les ajudes a les actuacions directes a realitzar per iniciativa municipal.

En la declaració d'àrees de rehabilitació urbanoperifèriques es podrà establir que són d'aplicació, a tots o a alguns dels edificis inclosos en estes, les ajudes que es regulen en este article per a les actuacions de façanes i cobertes, en funció del seu interès arquitectònic o ambiental i la necessitat social.

6. Actuacions protegides i ajudes a càrrec dels pressuposts de la Generalitat Valenciana.

L'òrgan competent de la Generalitat Valenciana reconeixerà, per a les actuacions que s'assenyalen a continuació, l'accés al finançament qualificat que es preveu en la secció setena d'este capítol a càrrec dels pressuposts del Ministeri de Foment, i les subvencions que es regulen en el present article a càrrec dels propis fons, sempre que estes i els seus beneficiaris reunisquen els requisits establits en el present decret.

A) Rehabilitació de l'habitatge.

Les quanties de les ajudes són les següents:

- Quan els ingressos familiars ponderats del beneficiari no excedisquen de 3,5 vegades el salari mínim interprofessional, el 5 per 100 del pressupost protegit.
- Quan no excedisquen de 2,5 vegades el salari mínim interprofessional, el 10 per 100 del pressupost protegit.
- En el supòsit que els beneficiaris de les ajudes siguen jòvens o majors de 65 anys, els percentatges anteriors s'incrementaran en 5 punts percentuals.

B) Rehabilitació dels edificis d'habitatges.

2. 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 Comunidad Valenciana o en zonas degradadas con marcado interès 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 1970.
- 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.

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

- a) Que la zona posea interès històric, urbanístic, arquitectònic i ambiental, o que estiga declarada o incoada como Bien de Interès Cultural con la clasificación de Conjunto Histórico.
- b) Que por parte del Ayuntamiento se disponga de Plan Especial de Protección, Plan de Reforma Interior o planeamiento adecuado.
- c) Que se trate de los cascos antiguos de municipios o núcleos de población de menos de 2.000 habitantes.
- d) Que concurren otras circunstancias de carácter social que aconsejen una actuación renovadora.

4. Son criterios preferentes para la declaración de Áreas de Rehabilitación en Entorno de Monumentos:

- a) Que en la zona exista un bien inmueble declarado como Bien de Interès Cultural con la clasificación de Monumento.
- b) Que por parte del Ayuntamiento se disponga de Plan Especial, aprobado definitivamente, de Protección del entorno del mismo adaptado a la Ley 4/1998.

5. Declaración.

La declaración de Áreas de Rehabilitación Urbano-periféricas, en Centros Históricos o en Entorno de Monumentos se realizará mediante resolución del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, salvo que se trate de Bienes de Interès Cultural declarados que dispongan de planeamiento específico de protección o reforma interior, cuya declaración como Área de Rehabilitación surte efectos desde la entrada en vigor del presente decreto.

A las Áreas de Rehabilitación así declaradas les será de aplicación el régimen de ayudas previsto en este artículo para las actuaciones de promoción privada, pudiendo determinarse en las correspondientes Resoluciones de declaración, y en función de sus características, las ayudas a las actuaciones directas a realizar por iniciativa municipal.

En la declaración de Áreas de Rehabilitación Urbano-periféricas se podrá establecer que le son de aplicación, a todos o algunos de los edificios incluidos en ellas, las ayudas que se regulan en este artículo para las actuaciones de fachadas y cubiertas, en función de su interès arquitectónico o ambiental y la necesidad social.

6. Actuaciones protegidas y ayudas con cargo a los presupuestos de la Generalitat Valenciana.

El órgano competente de la Generalitat Valenciana reconocerá, para las actuaciones que se señalan a continuación, el acceso a la financiación cualificada que se contempla en la Sección Séptima de este capítulo con cargo a los presupuestos del Ministerio de Fomento, y las subvenciones que se regulan en el presente artículo con cargo a sus propios fondos, siempre que las mismas y sus beneficiarios reúnan los requisitos establecidos en el presente decreto.

A) Rehabilitación de la vivienda.

Las cuantías de las ayudas son las siguientes:

- Cuando los ingresos familiares ponderados del beneficiario no excedan de 3,5 veces el salario mínimo interprofesional, el 5 por 100 del presupuesto protegido.
- Cuando no excedan de 2,5 veces el salario mínimo interprofesional, el 10 por 100 del presupuesto protegido.
- En el supuesto que los beneficiarios de las ayudas sean jóvenes o mayores de 65 años, los porcentajes anteriores se incrementarán en 5 puntos porcentuales.

B) Rehabilitación de los edificios de viviendas.

a) Per als promotors usuaris dels habitatges en què tinguen constituït el seu domicili habitual i permanent, la dita subvenció serà la següent:

- Quan els ingressos familiars ponderats del beneficiari no excedisquen de 3,5 vegades el salari mínim interprofessional, el 15 per 100 del pressupost protegit.

- Quan no excedisquen de 2,5 vegades el salari mínim interprofessional, el 25 per 100 del pressupost protegit.

b) Si l'habitatge està arrendat amb contracte subjecte a pròrroga forçosa, el 20 per 100 del pressupost protegit.

c) En el cas que l'actuació tinga per objecte l'adequació de les façanes i/o cobertes, podrà optar a les ajudes, en la quota de participació que corresponga, el promotor de l'actuació de rehabilitació, siga quin siga el règim d'ús dels habitatges i el nivell d'ingressos familiars del beneficiari de les ajudes o dels usuaris d'estes.

En les àrees de rehabilitació en centres històrics i entorn de monuments, la quantia de la subvenció serà del 60 per 100 del pressupost protegit de la façana i/o coberta. Esta mateixa subvenció s'aplicarà a aquells edificis situats en àrees de rehabilitació urbanoperifèriques quan així es determine en la seua corresponent declaració.

C) Adquisició i immediata rehabilitació d'habitatge per a ús propi.

L'actuació d'adquisició i immediata rehabilitació d'habitatges requerirà la prèvia qualificació de protegida, d'acord amb els criteris assenyalats per este decret, i les ajudes seran:

a) Per a les actuacions de rehabilitació, les que corresponguen, si és procedent, d'acord amb les establides en l'apartat 6.A d'este article.

b) Per a l'adquisició, les ajudes s'establixen sobre el preu d'adquisició, d'acord amb el que preveu l'article 45.2.b) d'este decret:

- Quan els ingressos familiars ponderats del beneficiari no excedisquen de 3,5 vegades el salari mínim interprofessional, el 5 per 100 del preu d'adquisició.

- Quan no excedisquen de 2,5 vegades el salari mínim interprofessional, el 7,5 per 100 del preu d'adquisició.

- En el cas que els beneficiaris de les ajudes siguen jòvens i l'adquisició constituïska el primer accés a la propietat d'un habitatge, o siguen majors de 65 anys, o que l'habitatge siga adquirit per l'arrendatari d'este amb contracte subjecte a pròrroga forçosa, els percentatges anteriors s'incrementaran 2,5 punts.

D) Rehabilitació d'habitatge cedit en arrendament amb pròrroga forçosa.

La quantia de la subvenció al propietari serà el 20 per 100 del pressupost protegit.

E) Rehabilitació d'edifici complet per a venda o arrendament dels habitatges resultants.

Am independentència de l'opció que adopte el promotor d'acord amb el que assenyala l'article 48.3 d'este decret, la quantia de la subvenció serà del 5 per 100 o del 10 per 100, si es destina a venda o arrendament respectivament, del pressupost protegit que corresponga als elements comuns, i s'exclou, si és procedent, el pressupost de les façanes i/o cobertes de l'edifici.

En les àrees de rehabilitació en centres històrics i entorn de monuments, quan l'actuació incloga l'adequació de les façanes i/o cobertes, la quantia de la subvenció serà del 60 per 100 del pressupost protegit de la façana i/o coberta. Esta mateixa subvenció s'aplicarà a aquells edificis situats en Àrees de Rehabilitació Urbanoperifèriques quan així es determine en la seua corresponent declaració.

F) Adequació d'equipaments.

Quan el promotor de les actuacions siga una entitat sense ànim de lucre, la quantia de la subvenció serà del 25 per 100 del pressupost protegit.

Si el promotor és una entitat amb ànim de lucre, la subvenció serà del 10 per 100 del pressupost protegit.

En el cas que l'actuació incloga l'adequació de façanes i cobertes, la quantia de la subvenció per a estes serà del 60 per 100 del pressupost protegit d'estes.

a) Para los promotores usuarios de las viviendas en las que tengan constituido su domicilio habitual y permanente, dicha subvención será la siguiente:

- Cuando los ingresos familiares ponderados del beneficiario no excedan de 3,5 veces el salario mínimo interprofesional, el 15 por 100 del presupuesto protegido.

- Cuando no excedan de 2,5 veces el salario mínimo interprofesional, el 25 por 100 del presupuesto protegido.

b) Si la vivienda está arrendada con contrato sujeto a prórroga forzosa, el 20 por 100 del presupuesto protegido.

c) En el caso de que la actuación tenga por objeto la adecuación de las fachadas y/o cubiertas, podrá optar a las ayudas, en la cuota de participación que corresponda, el promotor de la actuación de rehabilitación, sea cual fuere el régimen de uso de las viviendas y el nivel de ingresos familiares del beneficiario de las ayudas o de los usuarios de estas.

En las Áreas de Rehabilitación en Centros Históricos y Entorno de Monumentos, la cuantía de la subvención será del 60 por 100 del presupuesto protegido de la fachada y/o cubierta. Esta misma subvención se aplicará a aquellos edificios situados en Áreas de Rehabilitación urbano-periféricas cuando así se determine en su correspondiente declaración.

C) Adquisición e inmediata rehabilitación de vivienda para uso propio.

La actuación de adquisición e inmediata rehabilitación de viviendas requerirá la previa calificación de protegida, de acuerdo con los criterios señalados por este decreto, y las ayudas serán:

a) Para las actuaciones de rehabilitación, las que en su caso correspondan de acuerdo con las establecidas en el apartado 6.A de este artículo.

b) Para la adquisición, las ayudas se establecen sobre el precio de adquisición, de acuerdo con lo previsto en el artículo 45.2.b) de este decreto:

- Cuando los ingresos familiares ponderados del beneficiario no excedan de 3,5 veces el salario mínimo interprofesional, el 5 por 100 del precio de adquisición.

- Cuando no excedan de 2,5 veces el salario mínimo interprofesional, el 7,5 por 100 del precio de adquisición.

- En el supuesto de que los beneficiarios de las ayudas sean jóvenes y la adquisición constituya el primer acceso a la propiedad de una vivienda, o sean mayores de 65 años, o que la vivienda sea adquirida por el arrendatario de la misma con contrato sujeto a prórroga forzosa, los porcentajes anteriores se incrementarán 2,5 puntos.

D) Rehabilitación de vivienda cedida en arrendamiento con prórroga forzosa.

La cuantía de la subvención al propietario será el 20 por 100 del presupuesto protegido.

E) Rehabilitación de edificio completo para venta o arrendamiento de las viviendas resultantes.

Con independencia de la opción que adopte el promotor de acuerdo con lo señalado en el artículo 48.3 de este decreto, la cuantía de la subvención será del 5 por 100 o del 10 por 100, si se destina a venta o arrendamiento respectivamente, del presupuesto protegido que corresponda a los elementos comunes, excluyendo en su caso el presupuesto de las fachadas y/o cubiertas del edificio.

En las Áreas de Rehabilitación en Centros Históricos y Entorno de Monumentos, cuando la actuación incluya la adecuación de las fachadas y/o cubiertas, la cuantía de la subvención será del 60 por 100 del presupuesto protegido de la fachada y/o cubierta. Esta misma subvención se aplicará a aquellos edificios situados en Áreas de Rehabilitación urbano-periféricas cuando así se determine en su correspondiente declaración.

F) Adequación de equipamientos.

Quando el promotor de las actuaciones sea una entidad sin ánimo de lucro, la cuantía de la subvención será del 25 por 100 del presupuesto protegido.

Si el promotor es una entidad con ánimo de lucro, la subvención será del 10 por 100 del presupuesto protegido.

En el caso de que la actuación incluya la adecuación de fachadas y cubiertas, la cuantía de la subvención para éstas será del 60 por 100 del presupuesto protegido de las mismas.

En tot cas, la suma de les subvencions anteriors no podrà excedir, quan es tracte d'un promotor sense ànim de lucre, del 25 per 100 del mòdul de rehabilitació per la superfície útil de l'edifici, i del 10 per 100 del mateix producte, quan el promotor siga una entitat amb ànim de lucre.

G) Adecuació d'equipament comunitari primari.

La quantia de la subvenció per a estes actuacions serà del 40 per 100 del pressupost protegit, sempre que hi haja resolució del conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports, prèvia convocatòria establida a l'efecte.

Secció novena

Altres actuacions de protecció preferent en rehabilitació

Article 60. En zones rurals

1. Són les actuacions de rehabilitació en edificis o habitatges situats en municipis o nuclis de població que no excedisquen de 2.000 habitants.

Amb independència del que regula el present article, els barris antics dels municipis o nuclis de població de menys de 2.000 habitants, podran ser declarats àrees de rehabilitació als efectes prevists en l'article 59, i els serà d'aplicació als dits àmbits el règim d'ajudes previst en la secció huitena d'este decret.

2. Actuacions protegides i ajudes a càrrec dels pressuposts de la Generalitat Valenciana.

L'òrgan competent de la Generalitat Valenciana reconeixerà, per a les actuacions que s'assenyalen a continuació, l'accés al finançament qualificat que es preveu en la secció setena d'este capítol a càrrec dels pressuposts del Ministeri de Foment, i les subvencions que es regulen en el present article a càrrec dels propis fons, sempre que estes i els seus beneficiaris reunisquen els requisits establits en el present decret.

A) Rehabilitació de l'habitatge.

Les quanties de les ajudes són les següents:

- Quan els ingressos familiars ponderats del beneficiari no excedisquen de 3,5 vegades el salari mínim interprofessional, el 2,5 per 100 del pressupost protegit.

- Quan no excedisquen de 2,5 vegades el salari mínim interprofessional, el 5 per 100 del pressupost protegit.

- En el cas que els beneficiaris de les ajudes siguen jòvens o majors de 65 anys, els percentatges anteriors s'incrementaran en 2,5 punts.

B) Rehabilitació dels elements comuns dels edificis d'habitatges.

Les subvencions per als promotors usuaris dels habitatges en què tinguen constituït el domicili habitual i permanent són les següents:

- Quan els ingressos familiars ponderats del beneficiari no excedisquen de 3,5 vegades el salari mínim interprofessional, el 5 per 100 del pressupost protegit.

- Quan no excedisquen de 2,5 vegades el salari mínim interprofessional, el 10 per 100 del pressupost protegit.

C) Adquisició i immediata rehabilitació d'habitatge per a ús propi.

L'actuació d'adquisició i immediata rehabilitació d'habitatges requerirà la prèvia qualificació de protegida, d'acord amb els criteris assenyalats per este decret, i les ajudes seran:

a) Per a les actuacions de rehabilitació, les que corresponguen, si és procedent, d'acord amb les establides en el Reial Decret 1/2002, d'11 de gener.

b) Per a l'adquisició, les ajudes s'establixen sobre el preu d'adquisició, d'acord amb el que preveu l'article 45.2.b) d'este decret.

- Quan els ingressos familiars ponderats del beneficiari no excedisquen de 3,5 vegades el salari mínim interprofessional, el 2,5 per 100 del preu d'adquisició.

- Quan no excedisquen de 2,5 vegades el salari mínim interprofessional, el 5 per 100 del preu d'adquisició.

- En el cas que els beneficiaris de les ajudes siguen jòvens i l'adquisició constituïska el primer accés a la propietat d'un habitat-

En todo caso, la suma de las subvenciones anteriores no podrá exceder, cuando se trate de un promotor sin ánimo de lucro, del 25 por 100 del módulo de rehabilitación por la superficie útil del edificio, y del 10 por 100 del mismo producto, cuando el promotor sea una entidad con ánimo de lucro.

G) Adecuación de equipamiento comunitario primario.

La cuantía de la subvención para estas actuaciones será del 40 por 100 del presupuesto protegido, siempre que medie resolución del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, previa convocatoria establecida al efecto.

Sección Novena

Otras actuaciones de protección preferente en rehabilitación

Artículo 60. En zonas rurales

1. Son las actuaciones de rehabilitación en edificios o viviendas situadas en municipios o núcleos de población que no excedan de 2.000 habitantes.

Con independencia de lo regulado en el presente artículo, los cascos antiguos de los municipios o núcleos de población de menos de 2.000 habitantes, podrán ser declarados Áreas de Rehabilitación a los efectos previstos en el artículo 59, siéndoles de aplicación a dichos ámbitos el régimen de ayudas previsto en la Sección Octava de este decreto.

2. Actuaciones protegidas y ayudas con cargo a los presupuestos de la Generalitat Valenciana.

El órgano competente de la Generalitat Valenciana reconocerá, para las actuaciones que se señalan a continuación, el acceso a la financiación cualificada que se contempla en la Sección Séptima de este capítulo con cargo a los presupuestos del Ministerio de Fomento, y las subvenciones que se regulan en el presente artículo con cargo a sus propios fondos, siempre que las mismas y sus beneficiarios reúnan los requisitos establecidos en el presente decreto.

A) Rehabilitación de la vivienda.

Las cuantías de las ayudas son las siguientes:

- Cuando los ingresos familiares ponderados del beneficiario no excedan de 3,5 veces el salario mínimo interprofesional, el 2,5 por 100 del presupuesto protegido.

- Cuando no excedan de 2,5 veces el salario mínimo interprofesional, el 5 por 100 del presupuesto protegido.

- En el supuesto de que los beneficiarios de las ayudas sean jòvenes o mayores de 65 años, los porcentajes anteriores se incrementarán en 2,5 puntos.

B) Rehabilitación de los elementos comunes de los edificios de viviendas.

Las subvenciones para los promotores usuarios de las viviendas en las que tengan constituido su domicilio habitual y permanente son las siguientes:

- Cuando los ingresos familiares ponderados del beneficiario no excedan de 3,5 veces el salario mínimo interprofesional, el 5 por 100 del presupuesto protegido.

- Cuando no excedan de 2,5 veces el salario mínimo interprofesional, el 10 por 100 del presupuesto protegido.

C) Adquisición e inmediata rehabilitación de vivienda para uso propio.

La actuación de adquisición e inmediata rehabilitación de viviendas requerirá la previa calificación de protegida, de acuerdo con los criterios señalados por este decreto, y las ayudas serán:

a) Para las actuaciones de rehabilitación, las que en su caso correspondan de acuerdo con las establecidas en el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero.

b) Para la adquisición, las ayudas se establecen sobre el precio de adquisición, de acuerdo con lo previsto en el artículo 45.2.b) de este decreto.

- Cuando los ingresos familiares ponderados del beneficiario no excedan de 3,5 veces el salario mínimo interprofesional, el 2,5 por 100 del precio de adquisición.

- Cuando no excedan de 2,5 veces el salario mínimo interprofesional, el 5 por 100 del precio de adquisición.

- En el supuesto de que los beneficiarios de las ayudas sean jòvenes y la adquisición constituya el primer acceso a la propiedad

ge, o siguen majors de 65 anys, o que l'habitatge siga adquirit per l'arrendatari d'este amb contracte subjecte a pròrroga forçosa, els percentatges anteriors s'incrementaran 2,5 punts percentuals.

Article 61. Edificis catalogats

1. Es consideren edificis catalogats, a l'efecte del present decret, els que figuren en l'Inventari General del Patrimoni Cultural, regulat en la Llei 4/1998 del Patrimoni Cultural Valencià o, si és procedent, els que dins del planejament aprovat tinguen algun nivell de protecció.

2. Actuacions protegides i ajudes.

a) L'òrgan competent de la Generalitat Valenciana reconeixerà, per a les actuacions que s'assenyalen a continuació, l'accés al finançament qualificat que es preveu en la secció setena d'este capítol a càrrec dels pressuposts del Ministeri de Foment, i les subvencions que es regulen en el present article a càrrec dels propis fons, sempre que estes i els beneficiaris reunisquen els requisits establits en el present decret.

b) Rehabilitació dels elements comuns dels edificis d'habitatges.

Podran optar a una subvenció del 10 per 100 del pressupost protegit, tant els propietaris dels habitatges com els promotors usuaris d'estos, d'acord amb la quota de participació que els corresponga, independentment del nivell d'ingressos.

Per als propietaris dels locals comercials, la quantia de la dita ajuda serà el 5 per 100 del pressupost protegit.

Secció deu Edificis amb patologies estructurals

Article 62. Edificis afectats per patologies estructurals derivades de l'ús de ciment aluminós

1. Definició

Són les actuacions de rehabilitació que tinguen per objecte l'adequació estructural en edificis d'habitatges de promoció privada construïts entre 1950 i 1980, estos dos inclusivament, quan existisca risc estructural produït per la utilització de ciment aluminós.

Per a qualificar de protegida l'actuació, haurà d'acreditar-se l'existència de deterioració estructural mitjançant un informe d'inspecció de l'estructura de l'edifici. El contingut del dit informe haurà d'ajustar-se a les condicions tècniques establides en el conveni subscrit entre la Conselleria d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports i el Col·legi Oficial d'Arquitectes de la Comunitat Valenciana, o altres convenis semblants que s'establisquen. El cost dels informes serà a càrrec de la Generalitat Valenciana, sempre que vagen referits a edificis d'habitatges construïts en el citat període.

2. Ajudes a càrrec dels pressuposts de la Generalitat Valenciana

L'òrgan competent de la Generalitat Valenciana reconeixerà, per a les actuacions que s'assenyalen a continuació, l'accés al finançament qualificat que es preveu en la secció setena d'este capítol a càrrec dels pressuposts del Ministeri de Foment, i les subvencions que es regulen en el present article a càrrec dels propis fons, sempre que estes i els beneficiaris reunisquen els requisits establits en el present decret:

A) Ajudes a la rehabilitació per adequació estructural derivada de la utilització de ciment aluminós en els edificis d'habitatges.

a) Subvencions a la comunitat de propietaris.

b) Les comunitats de propietaris tindran dret a la subvenció de les despeses justificades en concepte d'honoraris de projecte tècnic, assaigs de diagnòstic i mesures de seguretat adoptades, així com les previstes en concepte de direcció d'obra, amb un màxim del 10 per 100 del pressupost protegit, que no serà acumulable a les que s'establixen en l'apartat següent. El pagament d'esta subvenció es tramitarà després d'obtenir la qualificació provisional.

de una vivienda, o sean mayores de 65 años, o que la vivienda sea adquirida por el arrendatario de la misma con contrato sujeto a prórroga forzosa, los porcentajes anteriores se incrementarán 2,5 puntos porcentuales.

Artículo 61. Edificios catalogados

1. Se consideran edificios catalogados, a los efectos del presente decreto, los que figuren en el Inventario General del Patrimonio Cultural, regulado en la Ley 4/1998, del Patrimonio Cultural Valenciano o, en su caso, los que dentro del planeamiento aprobado tengan algún nivel de protección.

2. Actuaciones protegidas y ayudas.

a) El órgano competente de la Generalitat Valenciana reconocerá, para las actuaciones que se señalan a continuación, el acceso a la financiación cualificada que se contempla en la Sección Séptima de este capítulo con cargo a los presupuestos del Ministerio de Fomento, y las subvenciones que se regulan en el presente artículo con cargo a sus propios fondos, siempre que las mismas y sus beneficiarios reúnan los requisitos establecidos en el presente decreto.

b) Rehabilitación de los elementos comunes de los edificios de viviendas.

Podrán optar a una subvención del 10 por 100 del presupuesto protegido, tanto los propietarios de las viviendas como los promotores usuarios de las mismas, de acuerdo con la cuota de participación que les corresponda, independientemente del nivel de ingresos.

Para los propietarios de los locales comerciales, la cuantía de dicha ayuda será el 5 por 100 del presupuesto protegido.

Sección Décima Edificios con patologías estructurales

Artículo 62. Edificios afectados por patologías estructurales derivadas del uso de cemento aluminoso

1. Definición.

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.

Para calificar como protegida la actuación, deberá acreditarse la existencia de deterioro estructural mediante un informe de inspección de la estructura del edificio. El contenido de dicho informe deberá ajustarse a las condiciones técnicas establecidas en el Convenio suscrito entre la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes y el Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana, u otros convenios similares que se establezcan. El coste de los informes será a cargo de la Generalitat Valenciana, siempre que vayan referidos a edificios de viviendas construidos en el citado periodo.

2. Ayudas con cargo a los presupuestos de la Generalitat Valenciana.

El órgano competente de la Generalitat Valenciana reconocerá, para las actuaciones que se señalan a continuación, el acceso a la financiación cualificada que se contempla en la Sección Séptima de este capítulo con cargo a los presupuestos del Ministerio de Fomento, y las subvenciones que se regulan en el presente artículo con cargo a sus propios fondos, siempre que las mismas y sus beneficiarios reúnan los requisitos establecidos en el presente decreto:

A) Ayudas a la rehabilitación por adecuación estructural derivada de la utilización de cemento aluminoso en los edificios de viviendas.

a) Subvenciones a la Comunidad de Propietarios.

Las Comunidades de Propietarios tendrán derecho a la subvención de los gastos justificadas en concepto de honorarios de proyecto técnico, ensayos de diagnóstico y medidas de seguridad adoptadas, así como los previstos en concepto de dirección de obra, con un máximo del 10 por 100 del presupuesto protegido, que no será acumulable a las que se establecen en el apartado siguiente. El pago de esta subvención se tramitará tras obtener la calificación provisional.

c) Subvencions personals.

- Si els ingressos familiars del beneficiari excedixen de 5,5 vegades el salari mínim interprofessional, el 20 per 100 pressupost protegit.

- Si els ingressos familiars del beneficiari no excedixen de 5,5 vegades el salari mínim interprofessional, el 30 per 100 pressupost protegit.

- Si els ingressos familiars del beneficiari no excedixen de 3,5 vegades el salari mínim interprofessional, el 40 per 100 del pressupost protegit.

- Si els ingressos familiars del beneficiari no excedixen de 2,5 vegades el salari mínim interprofessional, el 50 per 100 del pressupost protegit.

- En locals comercials, el 10 per 100 del pressupost protegit.

B) Les ajudes que, per al cas de promotors amb escassos recursos, en les condicions establides, es preveuen en la secció onze d'este capítol.

3. Pagament fraccionat de les ajudes.

El pagament de les subvencions personals es realitzarà en dos entregues: una del 50 per 100 de l'import total de la subvenció, una vegada certificada l'execució del 50 per 100 de l'obra objecte de l'actuació, pel director tècnic d'estes. Al pagament de l'import restant es realitzarà una vegada concedida la qualificació definitiva.

Article 63. Edificis afectats per patologies estructurals

1. Definició.

Són les actuacions de rehabilitació que tinguen per objecte l'adequació estructural en edificis d'habitatges de promoció privada, quan existisca risc estructural.

2. Ajudes a càrrec dels pressuposts de la Generalitat Valenciana.

L'òrgan competent de la Generalitat Valenciana reconeixerà, per a les actuacions que s'assenyalen a continuació, l'accés al finançament qualificat que es preveu en la Secció setena d'este capítol a càrrec dels pressuposts del Ministeri de Foment, i les subvencions que es regulen en el present article a càrrec dels propis fons, sempre que estes i els beneficiaris reunisquen els requisits establits en el present decret i l'habitatge constituísca el domicili habitual i permanent dels promotors.

La quantia de la subvenció serà:

- Si els ingressos familiars del beneficiari no excedixen de 5,5 vegades el salari mínim interprofessional, el 10 per 100 pressupost protegit.

- Si els ingressos familiars del beneficiari no excedixen de 3,5 vegades el salari mínim interprofessional, el 20 per 100 del pressupost protegit.

- Si els ingressos familiars del beneficiari no excedixen de 2,5 vegades el salari mínim interprofessional, el 30 per 100 del pressupost protegit.

Secció onze

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

Article 64. Objecte de les actuacions i criteris generals

1. Podran accedir al finançament qualificat que es regula en la present secció, els promotors de les actuacions de rehabilitació d'edificis i habitatges habitats per usuaris amb escassos recursos econòmics.

A estos efectes, podran ser promotors de les actuacions els usuaris dels habitatges, a títol individual o agrupats en comunitats de propietaris. Quan concórreguen especials circumstàncies de precarietat socioeconòmica que dificulten l'organització dels usuaris i el degut impuls i gestió de les actuacions rehabilitadores per si mateixos, l'administració pública podrà actuar subsidiàriament com a promotora d'estes, bé directament o a través d'un ens gestor al qual s'encomane esta funció.

b) Subvenciones personales.

- Si los ingresos familiares del beneficiario exceden de 5,5 veces el salario mínimo interprofesional, el 20 por 100 presupuesto protegido.

- Si los ingresos familiares del beneficiario no exceden de 5,5 veces el salario mínimo interprofesional, el 30 por 100 presupuesto protegido.

- Si los ingresos familiares del beneficiario no exceden de 3,5 veces el salario mínimo interprofesional, el 40 por 100 del presupuesto protegido.

- Si los ingresos familiares del beneficiario no exceden de 2,5 veces el salario mínimo interprofesional, el 50 por 100 del presupuesto protegido.

- En locales comerciales, el 10 por 100 del presupuesto protegido.

B) Las ayudas que, para el caso de promotores con escasos recursos, en las condiciones establecidas, se contemplan en la Sección Undécima de este capítulo.

3. Pago fraccionado de las ayudas.

El pago de las subvenciones personales se realizará en dos entregas: una del 50 por 100 del importe total de la subvención, 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 importe restante se realizará una vez concedida la calificación definitiva.

Artículo 63. Edificios afectados por patologías estructurales

1. Definición.

Son las actuaciones de rehabilitación que tengan por objeto la adecuación estructural en edificios de viviendas de promoción privada, cuando exista riesgo estructural.

2. Ayudas con cargo a los presupuestos de la Generalitat Valenciana.

El órgano competente de la Generalitat Valenciana reconocerá, para las actuaciones que se señalan a continuación, el acceso a la financiación cualificada que se contempla en la Sección Séptima de este capítulo con cargo a los presupuestos del Ministerio de Fomento, y las subvenciones que se regulan en el presente artículo con cargo a sus propios fondos, siempre que las mismas y sus beneficiarios reúnan los requisitos establecidos en el presente decreto y la vivienda constituya el domicilio habitual y permanente de los promotores.

La cuantía de la subvención será:

- Si los ingresos familiares del beneficiario no exceden de 5,5 veces el salario mínimo interprofesional, el 10 por 100 presupuesto protegido.

- Si los ingresos familiares del beneficiario no exceden de 3,5 veces el salario mínimo interprofesional, el 20 por 100 del presupuesto protegido.

- Si los ingresos familiares del beneficiario no exceden de 2,5 veces el salario mínimo interprofesional, el 30 por 100 del presupuesto protegido.

Sección Undécima

Rehabilitación de edificios y viviendas habitados por usuarios con escasos recursos económicos

Artículo 64. Objeto de las actuaciones y criterios generales

1. Podrán acceder a la financiación cualificada que se regula en la presente Sección, los promotores de las actuaciones de rehabilitación de edificios y viviendas habitados por usuarios con escasos recursos económicos.

A estos efectos, podrán ser promotores de las actuaciones los usuarios de las viviendas, a título individual o agrupados en Comunidades de Propietarios. Cuando concurren especiales circunstancias de precariedad socio-económica que dificulten la organización de los usuarios y el debido impulso y gestión de las actuaciones rehabilitadoras por sí mismos, la administración pública podrá actuar subsidiariamente como promotora de las mismas, bien directamente o a través de un ente gestor al que se le encomiende esta función.

2. Les actuacions tindran per objecte la rehabilitació dels edificis que es troben afectats per una deterioració estructural, per patologies derivades de la utilització de ciment aluminós, o per una greu inadequació funcional, així com la realització de les obres complementàries dirigides a obtenir l'adequació d'habitabilitat dels habitatges.

3. Les subvencions establides en esta secció podran fraccionar-se, en funció de les disponibilitats pressupostàries, en dos entregues equivalents cada una al 50 per 100 de l'import total de la subvenció, i es realitzarà la primera després de certificada l'execució del 50 per 100 de l'obra objecte de l'actuació, pel director tècnic d'estes. Al pagament de la resta s'efectuarà després de la concessió de la qualificació definitiva.

Article 65. Actuacions promogudes directament per usuaris amb escassos recursos econòmics

1. Són condicions per a accedir al finançament qualificat regulat en el present article, les següents:

a) Que els usuaris promotors de la rehabilitació tinguen constituït el 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 els ingressos familiars siguen inferiors a una vegada el salari mínim interprofessional, o si el superaren, a 0,25 vegades el salari mínim interprofessional per cada membre de la unitat familiar.

d) Que es complisquen les condicions establides en el present decret per a la qualificació d'actuació protegida.

2. Els promotors usuaris que reunisquen les condicions assenyalades en el número anterior i la resta de requisits exigibles d'este decret, podran accedir al sistema d'ajudes següent:

a) A càrrec dels pressuposts del Ministeri de Foment.

- Dret a accedir al préstec qualificat en les condicions establides en la secció setena d'este capítol.

- Per la participació en la rehabilitació de l'edifici, una subvenció del 25 per 100 del pressupost protegit amb un límit màxim de 3.100 euros, o de 3.410 euros si el promotor té més de 65 anys.

- Per la rehabilitació del seu habitatge, una subvenció del 25 per 100 del pressupost protegit amb un límit màxim de 2.480 euros, o d'un 35 per 100 amb un límit màxim de 3.100 euros si el promotor té més de 65 anys.

b) A càrrec dels pressuposts de la Generalitat Valenciana.

La Generalitat Valenciana reconeixerà, a càrrec dels seus pressuposts, una ajuda que sumada a l'anterior no podrà excedir del 100 per 100 del pressupost protegit ni, en qualsevol cas, dels límits següents:

- 10.000 euros per habitatge, per a obres que tinguen per objecte l'adequació estructural i/o funcional de l'edifici.

- 6.000 euros per habitatge, per a obres que tinguen per objecte l'adequació d'habitabilitat de l'habitatge.

- 16.000 euros per habitatge, per a obres en què se simultanege l'adequació estructural i funcional de l'edifici amb la d'habitabilitat de l'habitatge.

Article 66. Actuacions promogudes per l'administració pública

1. Podrà optar al finançament qualificat regulat en el present article el promotor subsidiari de la rehabilitació, és a dir, l'administració pública.

Quan es tracte d'habitatges de promoció pública que hagueren pertangut al parc d'habitatges de la Generalitat Valenciana les actuacions podran dur-se a terme per la Conselleria d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports, bé directament o a través de l'Institut Valencià d'Habitatge, SA, mitjançant el procediment i amb les ajudes establides en els apartats següents del present article.

2. L'actuació subsidiària de l'administració pública, directament o a través d'un ens gestor designat per esta, requerirà la resolució

2. Las actuaciones tendrán por objeto la rehabilitación de los edificios que se encuentren afectados por un deterioro estructural, por patologías derivadas de la utilización de cemento aluminoso, o por una grave inadecuación funcional, así como la realización de las obras complementarias dirigidas a obtener la adecuación de habitabilidad de las viviendas.

3. Las subvenciones establecidas en esta Sección podrán fraccionarse, 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.

Artículo 65. Actuaciones promovidas directamente por usuarios con escasos recursos económicos

1. Son condiciones para acceder a la financiación cualificada regulada en el presente artículo, 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 sus ingresos familiares sean inferiores a una vez el salario mínimo interprofesional, o si lo superasen, a 0,25 veces el salario mínimo interprofesional por cada miembro de la unidad familiar.

d) Que se cumplan las condiciones establecidas en el presente decreto para la calificación de actuación protegida.

2. Los promotores usuarios que reúnan las condiciones señaladas en el número anterior y demás requisitos exigibles de este decreto, podrán acceder al siguiente sistema de ayudas:

a) Con cargo a los presupuestos del Ministerio de Fomento.

- Derecho a acceder al préstamo cualificado en las condiciones establecidas en la Sección Séptima de este capítulo.

- Por la participación en la rehabilitación del edificio, una subvención del 25 por 100 del presupuesto protegido con un límite máximo de 3.100 euros, o de 3.410 euros si el promotor tiene más de 65 años.

- Por la rehabilitación de su vivienda, una subvención del 25 por 100 del presupuesto protegido con un límite máximo de 2.480 euros, o de un 35 por 100 con un límite máximo de 3.100 euros si el promotor tiene más de 65 años.

b) Con cargo a los presupuestos de la Generalitat Valenciana.

La Generalitat Valenciana reconocerá, con cargo a sus presupuestos, una ayuda que sumada a la anterior no podrá exceder del 100 por 100 del presupuesto protegido ni, en cualquier caso, de los siguientes límites:

- 10.000 euros por vivienda, para obras que tengan por objeto la adecuación estructural y/o funcional del edificio.

- 6.000 euros por vivienda, para obras que tengan por objeto la adecuación de habitabilidad de la vivienda.

- 16.000 euros por vivienda, para obras en las que se simultanee la adecuación estructural y funcional del edificio con la de habitabilidad de la vivienda.

Artículo 66. Actuaciones promovidas por la administración pública

1. Podrá optar a la financiación cualificada regulada en el presente artículo el promotor subsidiario de la rehabilitación, es decir, la administración pública.

Cuando se trate de viviendas de promoción pública que hubieran pertenecido al parque de viviendas de la Generalitat Valenciana las actuaciones podrán llevarse a cabo por la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, bien directamente o a través del Instituto Valenciano de la Vivienda SA., mediante el procedimiento y con las ayudas establecidas en los apartados siguientes del presente artículo.

2. La actuación subsidiaria de la administración pública, directamente o a través de un ente gestor designado por ésta, requerirá la

favorable del director general d'Arquitectura i Habitatge, previ acord amb l'ajuntament del municipi on radique l'actuació. En el dit acord es concretaran les aportacions financeres, els compromisos de les administracions interessades i les fórmules específiques de seguiment per a la liquidació efectiva de les ajudes econòmiques.

L'ajuntament interessat remetrà prèviament una memòria-programa on s'arreglen, almenys, les corresponents delimitacions geogràfiques, els elements sociològics, tècnics i econòmics essencials de les actuacions rehabilitadores previstes i la programació, en especial l'estimació dels costos, i es justifique la viabilitat financera de l'operació.

Quan a causa de l'elevat nombre d'habitatges afectats o a les especials circumstàncies de precarietat social no puguem acreditar-se de manera individualitzada els ingressos i altres requisits dels usuaris, l'organisme que promoga les actuacions podrà acreditar-les mitjançant un informe socioeconòmic dels serveis socials municipals relatiu a la situació de cada unitat familiar usuària dels habitatges que constituïxen l'actuació. El dit informe justificarà la necessitat social d'esta i serà substituït de l'acreditació individualitzada dels ingressos familiars dels usuaris o propietaris dels habitatges. Excepcionalment, quan per part de l'ajuntament que haja d'emetre l'informe es justifique suficientment la impossibilitat d'acreditar la situació de cada unitat familiar usuària, podrà aportar-se un informe socioeconòmic general del barri o grup d'habitatges, elaborat pels seus serveis socials.

3. El promotor de l'actuació podrà accedir al sistema d'ajudes següent:

a) A càrrec dels pressuposts del Ministeri de Foment.

- Dret a accedir al préstec qualificat en les condicions establides en la secció setena d'este capítol.

- Per la rehabilitació de l'edifici, una subvenció del 10 per 100 del pressupost protegit amb un límit màxim de 1.240 euros per habitatge. A esta quantia s'afegirà un 15 per 100 del pressupost protegit amb un límit màxim de 1.860 euros per cada habitatge els usuaris del qual hagen acreditat tindre ingressos familiars inferiors a 3,5 vegades el salari mínim interprofessional, o amb un límit màxim de 2.170 euros quan, amb els dits ingressos, tingueren més de 65 anys d'edat.

- Quan s'aporte l'informe socioeconòmic substituït de l'acreditació individualitzada, la quantia de la subvenció s'estendrà a la totalitat dels habitatges, i serà de 25 per 100 del pressupost protegit amb un límit màxim de 3.100 euros per habitatge, o de 3.410 per cada habitatge els usuaris del qual tinguen més de 65 anys d'edat.

- Per la rehabilitació dels habitatges, una subvenció del 25 per 100 del pressupost protegit amb un límit màxim de 2.480 euros per habitatge, o d'un 35 per 100 amb un límit màxim de 3.100 euros per cada habitatge els usuaris del qual tinguen més de 65 anys d'edat.

- Quan s'aporte informe socioeconòmic substituït de l'acreditació individualitzada, la quantia de la subvenció s'estendrà a la totalitat dels habitatges.

b) A càrrec dels pressuposts de la Generalitat Valenciana.

La Generalitat Valenciana reconeixerà, a càrrec dels seus pressuposts, una ajuda que sumada a l'anterior no podrà excedir del 100 per 100 del pressupost protegit.

Article 67. Àrees de rehabilitació a l'efecte del Reial Decret 1/2002, d'11 de gener

1. Quan les actuacions determinades en l'article anterior tinguen per objecte la rehabilitació integral de múltiples blocs d'habitatges en procés de degradació situats preferentment en la perifèria de les ciutats, formant grups urbans o barris de disseny unitari clarament delimitats, podran ser declarats àrees de rehabilitació als efectes dels articles 29 i 30 del Reial Decret 1/2002, d'11 de gener.

La dita declaració serà acordada mitjançant resolució del conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports, previ acord amb el municipi afectat.

resolució favorable del director general de Arquitectura y Vivienda, previo Acuerdo con el Ayuntamiento del municipio donde radique la actuación. En dicho Acuerdo se concretarán las aportaciones financieras, los compromisos de las Administraciones interesadas y las fórmulas específicas de seguimiento para la liquidación efectiva de las ayudas económicas.

El Ayuntamiento interesado remitirá previamente 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.

Cuando debido al elevado número de viviendas afectadas o a las especiales circunstancias de precariedad social no puedan acreditarse de manera individualizada los ingresos y otros requisitos de los usuarios, el organismo que promueva las actuaciones podrá acreditarlas mediante un Informe socioeconómico de los Servicios Sociales municipales relativo a la situación de cada unidad familiar usuaria 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. Excepcionalmente, cuando por parte del Ayuntamiento que deba emitir el informe se justifique suficientemente la imposibilidad de acreditar la situación de cada unidad familiar usuaria, podrá aportarse un informe socioeconómico general del barrio o grupo de viviendas, elaborado por sus servicios sociales.

3. El promotor de la actuación podrá acceder al siguiente sistema de ayudas:

a) Con cargo a los presupuestos del Ministerio de Fomento.

- Derecho a acceder al préstamo cualificado en las condiciones establecidas en la Sección Séptima de este capítulo.

- Por la rehabilitación del edificio, una subvención del 10 por 100 del presupuesto protegido con un límite máximo de 1.240 euros por vivienda. A esta cuantía se añadirá un 15 por 100 del presupuesto protegido con un límite máximo de 1.860 euros por cada vivienda cuyos usuarios hayan acreditado tener ingresos familiares inferiores a 3,5 veces el salario mínimo interprofesional, o con un límite máximo de 2.170 euros cuando, con dichos ingresos, tuviesen más de 65 años de edad.

- Cuando se aporte informe socioeconómico sustitutivo de la acreditación individualizada, la cuantía de la subvención se extenderá a la totalidad de las viviendas, siendo de 25 por 100 del presupuesto protegido con un límite máximo de 3.100 euros por vivienda, o de 3.410 por cada vivienda cuyos usuarios tengan más de 65 años de edad.

- Por la rehabilitación de las viviendas, una subvención del 25 por 100 del presupuesto protegido con un límite máximo de 2.480 euros por vivienda, o de un 35 por 100 con un límite máximo de 3.100 euros por cada vivienda cuyos usuarios tengan más de 65 años de edad.

- Cuando se aporte informe socioeconómico sustitutivo de la acreditación individualizada, la cuantía de la subvención se extenderá a la totalidad de las viviendas.

b) Con cargo a los presupuestos de la Generalitat Valenciana.

La Generalitat Valenciana reconocerá, con cargo a sus presupuestos, una ayuda que sumada a la anterior no podrá exceder del 100 por 100 del presupuesto protegido.

Artículo 67. Áreas de Rehabilitación a los efectos del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero

1. Cuando las actuaciones determinadas en el artículo anterior tengan por objeto la rehabilitación integral de múltiples bloques de viviendas en proceso de degradación situados preferentemente en la periferia de las ciudades, formando grupos urbanos o barrios de diseño unitario claramente delimitados, podrán ser declarados Áreas de Rehabilitación a los efectos de los artículos 29 y 30 del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero.

Dicha declaración será acordada mediante Resolución del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, previo acuerdo con el municipio afectado.

En dites àrees podran ser protegides les operacions de rehabilitació d'edificis i habitatges, incloent, si és necessari, l'execució de la urbanització o reurbanització de l'àmbit considerat, i comprendrà, si és procedent, les obres de demolició.

El promotor de l'actuació o ens gestor designat per a portar a terme les actuacions, aportarà a la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge, una memòria-programa, on s'arreglen, almenys, les corresponents delimitacions geogràfiques, els elements sociològics, tècnics i econòmics essencials de les actuacions rehabilitadores previstes i la programació, en especial l'estimació dels costos, i es justifique la viabilitat financera de l'operació. En particular, hauran d'aportar-se desglossats els pressuposts corresponents als paràgrafs a) i b) de l'article 30.1. del Reial Decret 1/2002, d'11 de gener.

2. El finançament qualificat serà atorgat al promotor de les actuacions o a l'ens gestor amb personalitat jurídica pròpia a què s'hagueren atribuït la realització de les obres, i requerirà un acord individualitzat per a cada àrea i dins del número d'objectius i del volum de recursos estatals convinguts, en l'àmbit de la Comissió Bilateral de Seguiment a què es referix l'article 43.d), del Reial Decret 1/2002, concretant-se, 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 del dit acord comportarà la possibilitat que s'eximisca al promotor de les actuacions incloses en l'àrea de complir les limitacions establides en el present capítol relatives a metres quadrats computables a l'efecte de càlcul del pressupost protegit, ingressos familiars dels usuaris dels habitatges i antiguitat mínima dels edificis i habitatges.

El finançament serà el següent:

a) A càrrec dels pressuposts de Ministeri de Foment.

- Préstec qualificat amb les característiques i condicions establides en l'article 33.1 del Reial Decret 1/2002, d'11 de gener.

- Una subvenció del 40 per 100 del pressupost protegit de la rehabilitació dels edificis i habitatges, sense que pugui excedir de 4.000 euros per habitatge.

- Una subvenció del 25 per 100 del cost de les obres d'urbanització i reurbanització, i s'inclouen, si és procedent, les obres de demolició necessàries, sense que la quantia resultant pugui excedir del 25 per 100 de la quantia total determinada en el paràgraf anterior.

Dites subvencions podran ser pagades fraccionadament en funció del desenvolupament de les corresponents actuacions i de les disponibilitats pressupostàries.

b) A càrrec dels pressuposts de la Generalitat Valenciana.

La Generalitat Valenciana reconeixerà, a càrrec dels seus pressuposts, una ajuda que sumada a l'anterior no podrà excedir del 100 per 100 del pressupost protegit.

3. Respecte al no previst en el present article, s'estarà al que disposen els articles 29, 30 i concordants, del Reial Decret 1/2002, d'11 de gener.

Secció dotze

Actuacions de rehabilitació fora dels àmbits anteriors

Article 68. Rehabilitació d'edificis

Les actuacions de rehabilitació d'edificis d'habitatges que no es troben en les situacions o àmbits expressament prevists en este decret, podran optar al finançament qualificat establert en el Reial Decret 1/2002, d'11 de gener.

Article 69. Rehabilitació d'habitatges

Les actuacions de rehabilitació d'habitatges que no es troben expressament previstes en les situacions o àmbits arreglats en el present decret, no podran optar al finançament qualificat previst en el Reial Decret 1/2002, d'11 de gener, excepte quan es tracte de l'adaptació de l'habitatge a persones amb minusvalideses.

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 del ámbito considerado, comprendiendo, en su caso, las obras de demolición.

El promotor de la actuación o ente gestor designado para llevar a cabo las actuaciones, aportará a la Dirección General de Arquitectura y 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. En particular, deberán aportarse desglosados los presupuestos correspondientes a los párrafos a) y b) del artículo 30.1. del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero.

2. La financiación cualificada será otorgada al promotor de las actuaciones o al ente gestor con personalidad jurídica propia al que se hubieran atribuido la realización de las obras, y requerirá 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 43.d), del Real Decreto 1/2002, 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 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.

La financiación será la siguiente:

a) Con cargo a los presupuestos de Ministerio de Fomento.

- Préstamo cualificado con las características y condiciones establecidas en el artículo 33.1 del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero.

- Una subvención del 40 por 100 del presupuesto protegido de la rehabilitación de los edificios y viviendas, sin que pueda exceder de 4.000 euros por vivienda.

- Una subvención del 25 por 100 del coste de las obras de urbanización y reurbanización, incluyendo en su caso las obras de demolición necesarias, sin que la cuantía resultante pueda exceder del 25 por 100 de la cuantía total determinada en el párrafo anterior.

Dichas subvenciones podrán ser abonadas fraccionadamente en función del desarrollo de las correspondientes actuaciones y de las disponibilidades presupuestarias.

b) Con cargo a los presupuestos de la Generalitat Valenciana.

La Generalitat Valenciana reconocerá, con cargo a sus presupuestos, una ayuda que sumada a la anterior no podrá exceder del 100 por 100 del presupuesto protegido.

3. Respecto a lo no contemplado en el presente artículo, se estará a lo dispuesto en los artículos 29, 30 y concordantes, del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero.

Sección Duodécima

Actuaciones de rehabilitación fuera de los ámbitos anteriores

Artículo 68. Rehabilitación de edificios

Las actuaciones de rehabilitación de edificios de viviendas que no se encuentren en las situaciones o ámbitos expresamente contemplados en este decreto, podrán optar a la financiación cualificada establecida en el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero.

Artículo 69. Rehabilitación de viviendas

Las actuaciones de rehabilitación de viviendas que no se encuentren expresamente contempladas en las situaciones o ámbitos recogidos en el presente decreto, no podrán optar a la financiación cualificada prevista en el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, excepto cuando se trate de la adaptación de la vivienda a personas con minusvalías.

Podran obtenir, no obstant això, la qualificació d'actuació protegida a altres efectes, sempre que els ingressos familiars dels beneficiaris no excedisquen de 5,5 vegades el salari mínim interprofesional.

CAPITOL VI Actuacions arqueològiques

Article 70. Objecte de l'actuació protegida

Podran disfrutar d'ajuda econòmica de la Generalitat Valenciana, en els termes que estableix el present capítol, les actuacions que tinguen per objecte la remoció del subsòl dins de les àrees de rehabilitació integrada concertada o altres àrees de rehabilitació en centres històrics declarats, 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 71. Beneficiaris

1. Podran ser beneficiaris de les presents ajudes les persones físiques o jurídiques de naturalesa estrictament privada que actuen com a promotors d'habitatges de nova construcció de protecció pública, en qualsevol de les seues modalitats, amb destinació a la seua venda o cessió en arrendament.

2. S'exclouen expressament d'estes ajudes les actuacions de promoció d'habitatges de nova construcció de protecció pública o en qualsevol altre règim que foren promoguts directament per les administracions territorials o empreses en què aquelles tenen, directament o indirectament, una participació única o majoritària.

Article 72. Condicions de l'actuació

1. L'actuació podrà consistir en la prospecció, sondeig o seguiment arqueològic del subsòl dels terrenys destinats a la nova construcció o la seua excavació intensiva, en els termes que determine la Conselleria de Cultura i Educació a la vista de l'estudi previ arqueològic o paleontològic presentat pel promotor.

2. En qualsevol cas, 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 a la Comunitat Valenciana.

Tant l'elaboració de l'estudi previ, com dels projectes d'actuació arqueològica com l'emissió de l'informe preliminar, la redacció de la memòria científica, els honoraris que es meriten amb este motiu i els derivats de la intervenció professional integraran el cost de l'actuació a l'efecte de la determinació de la subvenció que corresponga.

Article 73. Quantia de la subvenció

1. La quantia de la subvenció, que no podrà excedir del cost real de les excavacions arqueològiques, a percebre pels promotors d'estes que reunisquen les condicions establides en el present capítol, dependrà de la intensitat de l'actuació de remoció del subsòl que haja de dur-se a terme amb motiu del compliment de la normativa urbanística i patrimonial d'aplicació al cas concret.

a) En el cas de prospecció o sondeig:

L'import de la subvenció serà equivalent a un 6 per 100 del mòdul de rehabilitació vigent per la superfície edificable del solar.

b) En el cas d'excavació.

L'import de la subvenció serà equivalent a un 12 per 100 del mòdul de rehabilitació vigent per la superfície edificable del solar.

2. Les expressades quanties no tindran caràcter acumulatiu. De tal forma que si hagueren de succeir-se les actuacions de prospec-

Podrán obtener, no obstante, la calificación de actuación protegida a otros efectos, siempre que los ingresos familiares de los beneficiarios no excedan de 5,5 veces el salario mínimo interprofesional.

CAPITULO VI Actuaciones arqueológicas

Artículo 70. Objeto de la actuación protegida

Podrán disfrutar de ayuda económica de la Generalitat Valenciana, en los términos que establece el presente capítulo, las actuaciones que tengan por objeto la remoción del subsuelo dentro de las Áreas de Rehabilitación Integrada Concertada u otras Áreas de Rehabilitación en Centros Históricos declarados, cuando aquella 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 71. Beneficiarios

1. Podrán ser beneficiarios de las presentes ayudas las personas físicas o jurídicas de naturaleza estrictamente privada que actúen como promotores de viviendas de nueva construcción de protección pública, en cualquiera de sus modalidades, con destino a su venta o cesión en arrendamiento.

2. Se excluyen expresamente de estas ayudas las actuaciones de promoción de viviendas de nueva construcción de protección pública o en cualquier otro régimen que fuesen promovidas directamente por las administraciones territoriales o empresas en que aquellas ostenten, directa o indirectamente, una participación única o mayoritaria.

Artículo 72. Condiciones de la actuación

1. La actuación podrá consistir en la prospección, sondeo o seguimiento arqueológico del subsuelo de los terrenos destinados a la nueva construcción o su excavación intensiva, en los términos que determine la Conselleria de Cultura y Educación a la vista del estudio previo arqueológico o paleontológico presentado por el promotor.

2. En cualquier caso, la actuación arqueológica se sujetará a las disposiciones de la Conselleria de Cultura y Educación, por las que se regula la concesión de autorizaciones para la realización de actividades arqueológicas o paleontológicas en la Comunidad Valenciana.

Tanto la elaboración del estudio previo, como de los proyectos de actuación arqueológica como la emisión del informe preliminar, la redacción de la memoria científica, los honorarios que se devenguen con este motivo y los derivados de la intervención profesional integrarán el coste de la actuación a efectos de la determinación de la subvención que corresponda.

Artículo 73. Cuantía de la subvención

1. La cuantía de la subvención, que no podrá exceder del coste real de las excavaciones arqueológicas, a percibir por los promotores de las mismas que reúnan las condiciones establecidas en el presente capítulo, dependerá de la intensidad de la actuación de remoción del subsuelo que deba llevarse a cabo con motivo del cumplimiento de la normativa urbanística y patrimonial de aplicación al caso concreto.

a) En el caso de prospección o sondeo:

El importe de la subvención será equivalente a un 6 por 100 del módulo de rehabilitación vigente por la superficie edificable del solar.

b) En el caso de excavación:

El importe de la subvención será equivalente a un al 12 por 100 del módulo de rehabilitación vigente por la superficie edificable del solar.

2. Las expresadas cuantías no tendrán carácter acumulativo. De tal forma que si hubieran de sucederse las actuaciones de prospec-

ció o sondeig i excavació, es concedirà únicament l'import corresponent a esta última.

3. Només als efectes de les ajudes econòmiques que regula el present decret, es considerarà com a protegida la prospecció o sondeig no superficial que anara acompanyada de moviment de terres i vinguera així definit en l'informe previ emés a l'efecte pel servei municipal competent.

Article 74. Concessió de la subvenció

El dret a la subvenció es declararà simultàniament a la qualificació provisional de l'actuació principal i el seu abonament es portarà a terme amb subjecció al mateix règim que corresponga a la subvenció d'aquella actuació.

No obstant això, si en el moment en què s'aporte la documentació exigible no existix crèdit pressupostari, el Servei Territorial resoldrà només a l'efecte de declarar el compliment dels requisits exigits per la legislació vigent, i es condiciona la concessió i abonament de la subvenció al moment en què la dita cobertura pressupostària existisca.

CAPITOL VII

Actuacions en matèria de finançament conjunt d'habitatges de promoció pública

Article 75. Cofinançament d'habitatges de promoció pública

1. Es podran qualificar de promoció pública, els habitatges existents adquirits pels ens locals, els seus organismes autònoms o patronats, empreses de capital íntegrament públic, així com per les organitzacions sense ànim de lucre, per a destinar-les en arrendament o qualsevol altra forma de cessió a unitats familiars o de convivència els ingressos anuals corregits de les quals no excedisquen d'una vegada el salari mínim interprofessional, sempre que es complisquen les condicions següents:

a) La superfície màxima protegida de l'habitatge no podrà excedir de 90 metres quadrats útils, amb l'excepció prevista en este decret per a les famílies nombroses.

b) El preu d'adquisició de l'habitatge no podrà ser superior a l'assenyalat en el present decret com a preu màxim de venda dels habitatges existents, en la zona en què s'ubique l'habitatge.

c) La renda anual de l'arrendament, si és procedent, no podrà excedir del 3 per 100 del preu d'adquisició de l'habitatge.

d) L'habitatge haurà de quedar vinculat al règim d'ús d'arrendament o cessió durant un període mínim de deu anys, extrem que es farà constar expressament en el Registre de la Propietat mitjançant nota marginal, així com el dret de tempteig i retracte a favor de la Generalitat Valenciana.

2. La Generalitat Valenciana reconeixerà per a estes actuacions l'accés al finançament qualificat, consistent en una subvenció del 30 per 100 del cost d'adquisició, a càrrec dels pressuposts del Ministeri de Foment i una altra subvenció d'igual quantia a càrrec dels pressuposts de la Generalitat Valenciana. A estos efectes el preu màxim computable serà igual al 85 per 100 del preu bàsic a nivell nacional vigent en el moment de l'adquisició.

3. Serà competència del director general d'Arquitectura i Habitatge el reconeixement de les ajudes a les actuacions previstes en el present article, així com l'establiment dels criteris de control i seguiment d'este tipus d'actuacions.

CAPITOL VIII

Actuacions protegides en matèria de sòl

Article 76. Finançament qualificat

La Generalitat Valenciana reconeixerà el dret al finançament qualificat de les actuacions protegides en les condicions establides pel capítol VI del Reial Decret 1/2002, d'11 de gener, d'acord amb els objectius pactats, si és procedent, en el conveni marc, per al període 2002-2005, entre el Ministeri de Foment i la Generalitat Valenciana.

ció o sondeo y excavación, se concederá únicamente el importe correspondiente a esta última.

3. A los solos efectos de las ayudas económicas que regula el presente decreto, se considerará como protegida la prospección o sondeo no superficial que fuese acompañada de movimiento de tierras y viniese así definido en el informe previo emitido al efecto por el servicio municipal competente.

Artículo 74. Concesión de la subvención

El derecho a la subvención se declarará simultáneamente a la calificación provisional de la actuación principal y su abono se llevará a cabo con sujeción al mismo régimen que corresponda a la subvención de aquella actuación.

No obstante, si en el momento en que se aporte la documentación exigible no existiera crédito presupuestario, el Servicio Territorial resolverá a los solos efectos de declarar el cumplimiento de los requisitos exigidos por la legislación vigente, condicionándose la concesión y abono de la subvención al momento en que dicha cobertura presupuestaria exista.

CAPITULO VII

Actuaciones en materia de financiación conjunta de viviendas de promoción pública

Artículo 75. Cofinanciación de viviendas de promoción pública

1. Se podrán calificar de promoción pública, las viviendas existentes adquiridas por los entes locales, sus organismos autónomos o Patronatos, empresas de capital íntegramente público, así como por las organizaciones sin ánimo de lucro, para destinarlas en arrendamiento o cualquier otra forma de cesión a unidades familiares o de convivencia cuyos ingresos anuales corregidos no excedan de una vez el salario mínimo interprofesional, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) La superficie máxima protegida de la vivienda no podrá exceder de 90 metros cuadrados útiles, con la salvedad prevista en este decreto para las familias numerosas.

b) El precio de adquisición de la vivienda no podrá ser superior al señalado en el presente decreto como precio máximo de venta de las viviendas existentes, en la zona en la que se ubique la vivienda.

c) La renta anual del arrendamiento, en su caso, no podrá exceder del 3 por 100 del precio de adquisición de la vivienda.

d) La vivienda deberá quedar vinculada al régimen de uso de arrendamiento o cesión durante un periodo mínimo de diez años, extremo que se hará constar expresamente en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal, así como el derecho de tanteo y retracto a favor de la Generalitat Valenciana.

2. La Generalitat Valenciana reconocerá para estas actuaciones el acceso a la financiación cualificada, consistente en una subvención del 30 por 100 del coste de adquisición, con cargo a los presupuestos del Ministerio de Fomento y otra subvención de igual cuantía con cargo a los presupuestos de la Generalitat Valenciana. A estos efectos el precio máximo computable será igual al 85 por 100 del precio básico a nivel nacional vigente en el momento de la adquisición.

3. Será competencia del director general de Arquitectura y Vivienda el reconocimiento de las ayudas a las actuaciones contempladas en el presente artículo, así como el establecimiento de los criterios de control y seguimiento de este tipo de actuaciones.

CAPITULO VIII

Actuaciones protegidas en materia de suelo

Artículo 76. Financiación cualificada

La Generalitat Valenciana reconocerá el derecho a la financiación cualificada de las actuaciones protegidas en las condiciones establecidas por el capítulo VI del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, de acuerdo con los objetivos pactados, en su caso, en el Convenio Marco, para el periodo 2002-2005, entre el Ministerio de Fomento y la Generalitat Valenciana.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Primera. Subscripció de convenis

S'autoritza el conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports per a subscriure els convenis amb altres administracions i amb entitats públiques o privades que siguem necessaris per a l'aplicació d'este decret.

Segona. Supletorietat del Reial Decret 1/2002

En el que no està previst en este decret s'estarà al que disposa el Reial Decret 1/2002, d'11 de gener, i la resta de disposicions concordants.

Tercera. 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 vegem 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 establits en el present decret, tindran prioritat per a l'obtenció de les ajudes.

Quarta. Llei de Taxes

Serán aplicables als habitatges protegits les taxes establides per als habitatges de protecció oficial per la Llei de Taxes vigent.

A estos efectos, les al·lusions al mòdul "M" s'entendran referides al mòdul de venda de la zona que corresponga d'acord amb allò que s'ha regulat per este decret.

Cinquena. Informació que s'ha de facilitar per les entitats de crèdit

De conformitat amb els convenis, formalitzats i que s'han de formalitzar, entre el Ministeri de Foment i les entitats de crèdit, acollits al Reial Decret 1/2002, d'11 de gener, les entitats de crèdit hauran de notificar a la Conselleria d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports la formalització, disposició i subrogació de préstecs, amb subsidi o sense, a l'empara dels citats convenis.

Així mateix, la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge podrà demanar tota la informació que considere oportuna de les entitats de crèdit, a l'efecte de control i seguiment dels programes de finançament.

Sisena. Habitatges protegits. Regulació

Mentre no es regule per la Generalitat Valenciana la normativa específica per als habitatges protegits, els serà aplicable el Reial Decret Llei 31/78, de 31 d'octubre, el Reial Decret 3148/78, de 10 de novembre, i la resta de disposicions que, dins del marc competencial, desenvolupen i regulen els habitatges de protecció oficial.

Setena. Silenci administratiu en la sol·licitud d'ajudes

Transcorreguts sis mesos des de la sol·licitud de les ajudes sense que s'haja emés la corresponent resolució per part dels servicis territorials d'Arquitectura i Habitatge, el silenci haurà d'entendre's en sentit desestimatori.

Huitena. Orde de tramitació

Mitjançant orde del conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports es regularà el procediment per a l'obtenció de finançament qualificat i la tramitació, concessió i posterior pagament de les ajudes a què es referix el Reial Decret 1/2002 i este decret.

Mentre no es publique l'orde desenvolupant el present decret, a què es referix el paràgraf anterior, continuarà en vigor l'Orde de 18 de desembre de 1998, del conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports, en tot en allò que no s'opose a este decret.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera. Suscripción de convenios

Se autoriza al conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes para suscribir los convenios con otras administraciones y con entidades públicas o privadas que sean necesarios para la aplicación de este decreto.

Segunda. Supletoriedad del Real Decreto 1/2002

En lo no previsto en este decreto se estará a lo dispuesto en el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, y demás disposiciones concordantes.

Tercera. 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 4.104/1964, de 24 de diciembre, siempre que reúnan los requisitos establecidos en el presente decreto, tendrán prioridad para la obtención de las ayudas.

Cuarta. Ley de Tasas

Serán aplicables a las viviendas protegidas las tasas establecidas para las viviendas de protección oficial por la Ley de Tasas vigente.

A estos efectos, las alusiones al módulo "M" se entenderán referidas al módulo de venta de la zona que corresponda de acuerdo con lo regulado por este decreto.

Quinta. Información a facilitar por las entidades de crédito

De conformidad con los convenios, formalizados y a formalizar, entre el Ministerio de Fomento y las entidades de crédito, acogidos al Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, las entidades de crédito deberán notificar a la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes la formalización, disposición y subrogación de préstamos, con o sin subsidio, al amparo de los citados convenios.

Asimismo, la Dirección General de Arquitectura y Vivienda podrá recabar cuanta información considere oportuna de las entidades de crédito, a efectos de control y seguimiento de los programas de financiación.

Sexta. Viviendas protegidas. Regulación

En tanto no se regule por la Generalitat Valenciana la normativa específica para las viviendas protegidas, les será aplicable el Real Decreto Ley 31/78, de 31 de octubre, el Real Decreto 3.148/78, de 10 de noviembre, y demás disposiciones que, dentro del marco competencial, desarrollan y regulan las viviendas de protección oficial.

Séptima. 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 de Arquitectura y Vivienda, el silencio deberá entenderse en sentido desestimatorio.

Octava. Orden de tramitación

Mediante Orden del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes se regulará el procedimiento para la obtención de financiación cualificada y la tramitación, concesión y posterior pago de las ayudas a las que se refiere el Real Decreto 1/2002 y este decreto.

En tanto no se publique la Orden desarrollando el presente decreto, a que se refiere el párrafo anterior, seguirá en vigor la Orden de 18 de diciembre de 1998, del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, en todo en lo que no se oponga a este decreto.

Novena. Mesures excepcionals

A proposta del director general d'Arquitectura i Habitatge, i sempre sobre la base dels informes tècnics que corresponguen, el conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports, mitjançant resolució expressa, podrà adoptar mesures excepcionals, quan les especials circumstàncies de caràcter social o per raons d'urgència, que afecten els edificis d'habitatges, els habitatges i els seus ocupants, així ho requerisquen, fins i tot la desqualificació dels habitatges de protecció oficial de promoció pública i la determinació de la qualificació que és procedent.

Deu. Justificació d'ingressos

Mentre no es faça efectiu el marc de col·laboració amb l'Agència Estatal d'Administració Tributària i altres administracions públiques, l'administració competent podrà exigir als interessats la documentació següent:

1. Contribuents obligats a presentar declaració de l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques: hauran d'aportar la dita declaració.

2. Contribuents no obligats a presentar declaració de l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques que hagen sol·licitat devolució a l'Agència Estatal de l'administració Tributària: hauran d'aportar la notificació-liquidació que esta els notifica.

3. Contribuents no obligats a presentar declaració de l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques, i que no hagen sol·licitat devolució a l'Agència Estatal de l'administració Tributària, hauran d'aportar:

- a) Vida laboral
- b) Certificat de l'empresa o empreses en què haja figurat d'alta durant l'exercici a computar, així com les nòmines i contracte/s de treball corresponents al citat exercici
- c) Declaració sobre ingressos familiars, model 70.000.
- d) Llibre de família.
- e) En el supòsit que existisquen minusvàlids en la unitat familiar, s'aportarà certificat oficial acreditatiu de la minusvalidesa i del grau d'esta.
- f) Certificats bancaris relatius als rendiments de capital mobiliari.
- g) En els casos que procedisca, certificats de pensions de l'Institut Nacional de la Seguretat Social i de l'Institut Nacional d'Ocupació o òrgan competent a la Comunitat Autònoma Valenciana.
- h) Si l'interessat disposa d'este, certificat d'imputacions emés per l'Agència Estatal de l'administració Tributària.

Onze. Prohibició de desqualificació voluntària

La prohibició de desqualificació voluntària durant el termini de quinze anys, que estableix l'article 14.5 d'este decret serà també aplicable als habitatges acollits a plans anteriors, en els mateixos termes que preveu la citada disposició.

Dotze. Instrumentació de mesures per al pagament de les subvencions de la Generalitat Valenciana

La Generalitat Valenciana podrà instrumentar mesures per al pagament de les subvencions a càrrec dels seus pressuposts mitjançant la subscripció de convenis amb les entitats de crèdit a fi que estes satisfacen l'import de dites ajudes en el moment de la formalització del préstec qualificat o de la subrogació d'este, simultàniament al pagament de l'ajuda estatal directa per estes entitats, tot això sense perjudi del que disposa l'article 87 del text refós de la Llei d'Hisenda Pública de la Generalitat Valenciana.

La forma de reintegrament a les entitats de crèdit de la quantia de les ajudes pagades s'establirà en els convenis que se subscriuen.

Per orde del conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports es regularan les mesures necessàries per a la posada en funcionament del que preveu esta disposició addicional.

Novena. Medidas excepcionales

A propuesta del director general de Arquitectura y Vivienda, y siempre sobre la base de los informes técnicos que correspondan, el conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, mediante Resolución expresa, 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, incluso la descalificación de las viviendas de protección oficial de promoción pública y la determinación de la calificación que fuera procedente.

Décima. Justificación de ingresos

En tanto no se haga efectivo el marco de colaboración con la Agencia Estatal de Administración Tributaria y otras Administraciones Públicas, la administración competente podrá exigir a los interesados la siguiente documentación:

1. Contribuyentes obligados a presentar declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas: deberán aportar dicha declaración.

2. Contribuyentes no obligados a presentar declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas que hayan solicitado devolución a la Agencia Estatal de la administración Tributaria: deberán aportar la notificación-liquidación que ésta les notifica.

3. Contribuyentes no obligados a presentar declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, y que no hayan solicitado devolución a la Agencia Estatal de la administración Tributaria, deberán aportar:

- a) Vida laboral
- b) Certificado de la empresa o empresas en las que haya figurado de alta durante el ejercicio a computar, así como las nóminas y contrato/s de trabajo correspondientes al citado ejercicio
- c) Declaración sobre ingresos familiares, modelo 70.000.
- d) Libro de familia.
- e) En el supuesto que existan minusválidos en la unidad familiar, se aportará certificado oficial acreditativo de la minusvalía y del grado de la misma.
- f) Certificados bancarios relativos a los rendimientos de capital mobiliario.
- g) En los casos que proceda, certificados de pensiones del Instituto Nacional de la Seguridad Social y del Instituto Nacional de Empleo u órgano competente en la Comunidad Autónoma Valenciana.
- h) Si el interesado dispone del mismo, certificado de imputaciones emitido por la Agencia Estatal de la administración Tributaria.

Undécima. Prohibición de descalificación voluntaria

La prohibición de descalificación voluntaria durante el plazo de quince años, que establece el artículo 14.5 de este decreto será también aplicable a las viviendas acogidas a planes anteriores, en los mismos términos que contempla la citada disposición.

Duodécima. Instrumentación de medidas para el abono de las subvenciones de la Generalitat Valenciana

La Generalitat Valenciana podrá instrumentar medidas para el abono de las subvenciones con cargo a sus presupuestos mediante la suscripción de convenios con las entidades de crédito a fin de que éstas satisfagan el importe de dichas ayudas en el momento de la formalización del préstamo cualificado o de la subrogación del mismo, simultáneamente al abono de la ayuda estatal directa por estas entidades, todo ello, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 87 del texto refundido de la Ley de Hacienda Pública de la Generalitat Valenciana.

La forma de reintegro a las entidades de crédito de la cuantía de las ayudas abonadas se establecerá en los convenios que se suscriban.

Por Orden del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes se regularán las medidas necesarias para la puesta en funcionamiento de lo previsto en esta Disposición Adicional.

Tretze. Promocions mixtes

1. Els promotors d'expedients de construcció d'habitatges protegits podran destinar un percentatge de la superfície útil total de l'immoble destinada a habitatge perquè es promoga com a habitatge en règim lliure. Este percentatge no podrà excedir del 40 per 100 de la dita superfície.

Així mateix, el nombre dels habitatges que es promoguen en règim lliure, no podrà superar la tercera part del nombre total d'habitatges en eixa promoció.

2. El projecte serà únic i identificarà indubidament tant els habitatges que es promoguen en règim lliure com en règim protegit. Esta identificació haurà d'arreglar-se, així mateix, en l'escriptura de declaració d'obra nova per a la seua constància en el Registre de la Propietat.

En cap cas es permetrà la unió entre habitatges lliures i protegits, tant verticalment com horitzontalment. Els habitatges protegits hauran d'ubicar-se en plantes completes consecutives, o en nuclis d'escala amb accessos independents, de forma que impossibiliten físicament la connexió.

3. En el cas que es vulnerara el que disposa l'apartat anterior i, una vegada qualificada definitivament una promoció, s'annexara a un habitatge protegit un altre lliure, en part o en la seua totalitat, prèviament a la instrucció del corresponent expedient administratiu, es procediria a desqualificar l'habitatge protegit amb devolució de les ajudes concedides, incrementades amb els interessos legals que procedisquen des de la data de la percepció, sense perjudi de la imposició de les sancions administratives que hi haja lloc i la remissió de tant de culpa a la jurisdicció ordinària.

4. Els servicis territorials d'Arquitectura i Habitatge comprovaran el compliment de la normativa d'habitabilitat, disseny i qualitat, i qualsevol altra que és aplicable, en la totalitat del projecte bàsic així com l'adequació de l'obra finalitzada al projecte aprovat.

Catorze. Limitació al valor dels terrenys

1. El valor dels terrenys on es vagen a promoure habitatges protegits, afegit al total import del pressupost de les obres d'urbanització no podrà excedir del 15 per 100 de la xifra que resulte de la suma dels preus màxims de venda o adjudicació dels habitatges protegits i lliures, locals de negoci, garatges i trasters.

Quan es projecten grups no inferiors a 500 habitatges, el percentatge establert en el paràgraf anterior podrà incrementar-se en un 5 per 100, i no poden excedir del 20 per 100 de la xifra a què es referix el paràgraf anterior.

2. Només a l'efecte de comprovar el compliment del que disposa este article, s'assignarà als habitatges lliures un valor per metre quadrat útil igual al del mòdul de venda que corresponga a la zona on està ubicada la promoció. Quan es tracte de locals de negoci, el valor assignat serà d'1,5 vegades el mòdul de venda.

En el supòsit d'actuacions protegides en àrees de rehabilitació o quan per motius socials, arquitectònics o urbanístics s'estime necessari, el director general d'Arquitectura i Habitatge podrà exceptuar esta limitació mitjançant resolució motivada i d'acord amb els informes tècnics corresponents.

3. En el cas que els terrenys no tinguen completades les obres d'urbanització, a més de les garanties exigibles per la legislació urbanística per a l'execució simultània a l'edificació, es computarà com a valor dels terrenys el valor del sòl més el cost de les obres d'urbanització necessàries, tal com es definixen en l'article 73.2.b de la Llei Reguladora de l'Activitat Urbanística.

En el cas que els terrenys estiguen en un programa per al desenvolupament d'actuacions integrades se sumarà al valor dels terrenys, l'import de la quota d'urbanització corresponent a la parcel·la en els termes que resulten del certificat entregat a l'efecte pel registrador de la propietat.

Decimotercera. Promociones mixtas

1. Los promotores de expedientes de construcción de viviendas protegidas podrán destinar un porcentaje de la superficie útil total del inmueble destinada a vivienda para que se promueva como viviendas en régimen libre. Este porcentaje no podrá exceder del 40 por 100 de dicha superficie.

Asimismo, el número de las viviendas que se promuevan en régimen libre, no podrá superar la tercera parte del número total de viviendas en esa promoción.

2. El proyecto será único e identificará indubidamente tanto las viviendas que se promuevan en régimen libre como en régimen protegido. Esta identificación deberá, asimismo, recogerse en la escritura de declaración de obra nueva para su constancia en el Registro de la Propiedad.

En ningún caso se permitirá la unión entre viviendas libres y protegidas, tanto vertical como horizontalmente. Las viviendas protegidas deberán ubicarse en plantas completas consecutivas, o en núcleos de escalera con accesos independientes, de forma que impossibiliten físicamente la conexión.

3. En el supuesto de que se vulnerase lo dispuesto en el apartado anterior y, una vez calificada definitivamente una promoción, se anexionase a una vivienda protegida otra libre, en parte o en su totalidad, previa la instrucción del correspondiente expediente administrativo, se procedería a descalificar la vivienda protegida con devolución de las ayudas concedidas, incrementadas con los intereses legales que procedan desde la fecha de su percepción, sin perjuicio de la imposición de las sanciones administrativas a que haya lugar y la remisión de tanto de culpa a la jurisdicción ordinaria.

4. Los servicios territoriales de Arquitectura y Vivienda comprobarán el cumplimiento de la normativa de habitabilidad, diseño y calidad, y cualquier otra que fuera aplicable, en la totalidad del proyecto básico así como la adecuación de la obra finalizada al proyecto aprobado.

Decimocuarta. Limitación al valor de los terrenos

1. El valor de los terrenos donde se vayan a promover viviendas protegidas, añadido al total importe del presupuesto de las obras de urbanización no podrá exceder del 15 por 100 de la cifra que resulte de la suma de los precios máximos de venta o adjudicación de las viviendas protegidas y libres, locales de negocio, garajes y trasteros.

Cuando se proyecten grupos no inferiores a 500 viviendas, el porcentaje establecido en el párrafo anterior podrá incrementarse en un 5 por 100, no pudiendo exceder del 20 por 100 de la cifra a que se refiere el párrafo anterior.

2. Solo a efectos de comprobar el cumplimiento de lo dispuesto en este artículo, se asignará a las viviendas libres un valor por metro cuadrado útil igual al del módulo de venta que corresponda a la zona donde está ubicada la promoción. Cuando se trate de locales de negocio, el valor asignado será de 1,5 veces el módulo de venta.

En el supuesto de actuaciones protegidas en Áreas de Rehabilitación o cuando por motivos sociales, arquitectónicos o urbanísticos se estime necesario, el director general de Arquitectura y Vivienda podrá exceptuar esta limitación mediante Resolución motivada y de acuerdo con los informes técnicos correspondientes.

3. En el supuesto de que los terrenos no tengan completadas las obras de urbanización, además de las garantías exigibles por la legislación urbanística para la ejecución simultánea a la edificación, se computará como valor de los terrenos el valor del suelo más coste de las obras de urbanización precisas, tal y como se definen en el artículo 73.2.b de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

En caso de que los terrenos estén en un Programa para el desarrollo de Actuaciones Integradas se sumará al valor de los terrenos, el importe de la cuota de urbanización correspondiente a la parcela en los términos que resulten de la certificación librada al efecto por el Registrador de la Propiedad.

Quinze. Promocions d'habitatges protegits executats per fases

1. Amb caràcter general, les promocions d'habitatges protegits, en qualsevol dels seus règims, hauran d'executar-se a l'empara d'un únic expedient i qualificació, tant provisional com definitiva.

2. Excepcionalment, quan per motius justificats, entre els quals pot trobar-se la impossibilitat legal o urbanística de segregar la parcel·la, l'existència d'elements o servicis comuns que hagen d'ubicar-se en un determinat cos d'edificació, o altres oportunament acreditats, no és possible obtenir la separació de les distintes parts de l'actuació, podrà realitzar-se per fases. En este cas, es presentarà amb la sol·licitud de qualificació provisional de la primera fase, el projecte d'urbanització del conjunt, i s'indicarà el nombre de fases en què es dividix l'actuació, i es delimitarà en els plans, amb indicació expressa de les instal·lacions, edificis i servicis complementaris i obres d'urbanització que s'han d'executar en cada fase.

Cada una de les fases en què es dividisca l'actuació serà objecte d'informe de viabilitat i qualificació provisional independents, en la qual s'hauran d'incloure les instal·lacions, edificis i servicis complementaris i obres d'urbanització que, d'acord amb el projecte d'urbanització aprovat, s'hagen d'executar en esta.

La qualificació provisional d'una o de diverses de les fases en què el projecte es dividisca no atorgarà al promotor el dret a obtenir la qualificació de les restants, que únicament adquirirà en ser admeses les sol·licituds inicials que tinguen l'informe de viabilitat favorable corresponent, i sempre d'acord amb les normes vigents en el moment de la sol·licitud de la qualificació provisional de la respectiva fase.

En tot cas, l'execució dels elements i servicis comuns a totes les fases, s'inclouran en la primera d'estes.

Respecte a la reserva d'habitatges per a minusvàlids que exigix la normativa vigent, cada fase haurà de complir el percentatge que legalment li corresponga.

Setze. Renda màxima

Els habitatges subjectes a protecció pública que no pertanguen a promocions destinades a la seua cessió en arrendament d'acord amb els plans d'habitatge, podran ser cedits en este règim si ho permet la seua legislació aplicable, en este cas la renda màxima serà de 7,5 per 100 del preu màxim vigent en el moment de realitzar-se el contracte. Si es tractara d'habitatges que, al seu dia, es van qualificar de règim especial, la renda màxima serà de 4,5 per 100.

Dèsset. Unitats residencials no característiques

S'entén per unitat residencial no característica, aquells habitatges o allotjaments la superfície útil dels quals no excedisca de 70 metres quadrats i que siguen qualificats d'actuacions protegides acollides a programes específics del Pla d'Habitatge.

Estes unitats podran ser objecte d'un còmput especial a l'efecte de verificar el compliment de les determinacions establides pel planejament urbanístic relatives al còmput del nombre màxim d'habitatges, del paràmetre de densitat i del sostre poblacional del planejament, en els termes següents:

a) A l'efecte del còmput del nombre màxim d'habitatges establits en el planejament urbanístic i territorial d'aplicació, es definix com a habitatge o unitat residencial característica el que té una superfície construïda igual a la fixada en el planejament urbanístic com a superfície mitjana de les unitats residencials del terme municipal, nucli urbà, sector, illa o unitat equivalent, a l'efecte de determinar la densitat màxima d'habitatges i el sostre poblacional del planejament. La dita unitat residencial característica s'establíx com a paràmetre d'equivalència per a verificar el còmput especial de les unitats residencials no característiques que la present disposició regula.

b) El nombre de les unitats residencials no característiques resultarà equivalent al nombre d'unitats residencials característiques

Decimoquinta. Promociones de viviendas protegidas ejecutadas por fases

1. Con carácter general, las promociones de viviendas protegidas, en cualquiera de sus regímenes, deberán ejecutarse al amparo de un único expediente y calificación, tanto provisional como definitiva.

2. Excepcionalmente, cuando por motivos justificados, entre los que puede encontrarse la imposibilidad legal o urbanística de segregar la parcela, la existencia de elementos o servicios comunes que hayan de ubicarse en un determinado cuerpo de edificación, u otros oportunamente acreditados, no fuese posible obtener la separación de las distintas partes de la actuación, podrá realizarse por fases. En este caso, se presentará con la solicitud de calificación provisional de la primera fase, el proyecto de urbanización del conjunto, indicando el número de fases en que se divide la actuación, y delimitándola en los planos, con indicación expresa de las instalaciones, edificios y servicios complementarios y obras de urbanización a ejecutar en cada fase.

Cada una de las fases en que se divida la actuación será objeto de informe de viabilidad y calificación provisional independientes, en la que se habrán de incluir las instalaciones, edificios y servicios complementarios y obras de urbanización que, de acuerdo con el proyecto de urbanización aprobado, se hayan de ejecutar en la misma.

La calificación provisional de una o varias de las fases en que el proyecto se divida no otorgará al promotor el derecho a obtener la calificación de las restantes, que únicamente adquirirá al ser admitidas las solicitudes iniciales que cuenten con su correspondiente informe de viabilidad favorable, y siempre de acuerdo con las normas vigentes en el momento de la solicitud de la calificación provisional de la respectiva fase.

En todo caso, la ejecución de los elementos y servicios comunes a todas las fases, se incluirán en la primera de las mismas.

Con respecto a la reserva de viviendas para minusválidos que exige la normativa vigente, cada fase deberá cumplir el porcentaje que legalmente le corresponda.

Decimosexta. Renta máxima

Las viviendas sujetas a protección pública que no pertenezcan a promociones destinadas a su cesión en arrendamiento con arreglo a los planes de vivienda, podrán ser cedidas en éste régimen si lo permite su legislación aplicable, en cuyo caso la renta máxima será de 7,5 por 100 del precio máximo vigente en el momento de la celebración del contrato. Si se tratase de viviendas que, en su día, se calificaron como régimen especial, la renta máxima será de 4,5 por 100.

Decimoséptima. Unidades Residenciales No Características

Se entiende por Unidad Residencial No Característica, aquellas viviendas o alojamientos cuya superficie útil no exceda de 70 metros cuadrados y que sean calificados como actuaciones protegidas acogidas a programas específicos del Plan de Vivienda.

Estas unidades podrán ser objeto de un cómputo especial a efectos de verificar el cumplimiento de las determinaciones establecidas por el planeamiento urbanístico relativas al cómputo del número máximo de viviendas, del parámetro de densidad y del techo poblacional del planeamiento, en los siguientes términos:

a) A efectos del cómputo del número máximo de viviendas establecidas en el planeamiento urbanístico y territorial de aplicación, se define como "Vivienda o Unidad Residencial Característica" la que tiene una superficie construida igual a la fijada en el planeamiento urbanístico como superficie media de las unidades residenciales del término municipal, núcleo urbano, sector, manzana o unidad equivalente, a efectos de determinar la densidad máxima de viviendas y el techo poblacional del planeamiento. Dicha Unidad Residencial Característica se establece como parámetro de equivalencia para verificar el cómputo especial de las unidades residenciales no características que la presente Disposición regula.

b) El número de las Unidades Residenciales No Características resultará equivalente al número de Unidades Residenciales Carac-

ques que resulte de dividir els metres quadrats útils que suposen el límit superior del programa específic del Pla d'Habitatge per la superfície útil de la unitat residencial característica del nucli urbà, sector, illa o equivalent.

Únicament a estos efectes, i amb l'objecte de realitzar la conversió dels metres quadrats construïts utilitzats en el planejament es multiplicaran estos pel coeficient 0,8 a fi d'obtenir la superfície útil.

c) Per a poder efectuar el còmput especial especificat en el punt anterior, serà requisit imprescindible l'obtenció d'informe previ favorable de l'ajuntament corresponent en el qual es garantisca l'adequada incardinació del projecte en la política urbanística municipal, així com la suficiència de les infraestructures i servicis públics, equipaments i dotacions comunitàries per a la nova població a implantar.

El termini d'emissió del referit informe serà de dos mesos, transcorreguts els quals s'entendrà desfavorable, sense perjudi de l'obligació de l'ajuntament de pronunciar-se de forma expressa sobre el contingut de la proposta.

d) Cada unitat residencial no característica objecte de còmput especial es considerarà com una unitat residencial característica a l'efecte de verificar el compliment de la reserva mínima d'aparcaments establida en la normativa urbanística d'aplicació.

e) A les promocions que s'acullen a este còmput especial no se'ls podrà concedir la llicència d'obres mentre no obtinguen la corresponent qualificació provisional que implique la seua inclusió en el Pla d'Habitatge. A estos efectes, en la memòria del projecte haurà de justificar-se l'aplicació del règim especial del còmput, a fi d'acreditar el compliment de la normativa urbanística d'aplicació.

f) No es permetrà l'existència d'habitatges en règim lliure dins de la promoció tal com es regula en la disposició addicional tretze.

g) Estes promocions no podran ser objecte de desqualificació voluntària fins transcorreguts quinze anys des de la qualificació definitiva d'estes, llevat que s'emeta la resolució prevista en la disposició addicional novena.

Dihuit. Zones geogràfiques

Mitjançant annex a este decret s'arregla la relació de l'adscripció dels municipis a les zones geogràfiques.

Dènou. Fitxes de rehabilitació

Per orde del conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports es podran aprovar les "fitxes tècniques de la rehabilitació", mitjançant les quals es desenvoluparan les condicions per a la qualificació de les actuacions protegides de rehabilitació i els criteris de coherència arreglats en el present decret.

Les citades fitxes tindran caràcter tècnic i arreglaran els criteris necessaris per a garantir una rehabilitació econòmica i eficient, coherent amb els valors de l'edifici i de l'entorn en què es troben, així com la millora de les condicions d'habitabilitat dels habitatges i la seua adaptació a estàndards de confort, qualitat i estalvi de consum energètic i d'aigua.

Vint. Àrees de rehabilitació

1. Es consideren àrees de rehabilitació integrada concertada, amb els efectes establits per este decret, les àrees de rehabilitació urbana declarades a València i a Alacant, mitjançant decrets 158/92, de 14 de setembre, i 27/93, de 22 de febrer, del Govern Valencià, respectivament.

2. Es consideren àrees de rehabilitació en centres històrics, amb els efectes establits per este decret, les àrees urbanes, delimitades en la declaració de Bé d'Interés Cultural amb la classificació de Conjunt Històric o en el seu pla especial de protecció, de les ciutats d'Elx, Orihuela, Morella, Onda, Bocairent, Ontinyent i Sagunt, i aquelles altres que, durant el període 2002-2005, complisquen els requisits establits en este decret.

terísticas que resulte de dividir los metros cuadrados útiles que supongan el límite superior del programa específico del Plan de Vivienda por la superficie útil de la Unidad Residencial Característica del núcleo urbano, sector, manzana o equivalente.

Únicamente a estos efectos, y con el objeto de realizar la conversión de los metros cuadrados construidos utilizados en el planeamiento se multiplicarán estos por el coeficiente 0,8 a fin de obtener la superficie útil.

c) Para poder efectuar el cómputo especial especificado en el punto anterior, será requisito imprescindible la obtención de informe previo favorable del Ayuntamiento correspondiente en el que se garantice la adecuada incardinación del proyecto en la política urbanística municipal, así como la suficiencia de las infraestructuras y servicios públicos, equipamientos y dotaciones comunitarias para la nueva población a implantar.

El plazo de emisión del referido informe será de dos meses, transcurridos los cuales se entenderá desfavorable, sin perjuicio de la obligación del Ayuntamiento de pronunciarse de forma expresa sobre el contenido de la propuesta.

d) Cada Unidad Residencial No Característica objeto de cómputo especial se considerará como una Unidad Residencial Característica al efecto de verificar el cumplimiento de la reserva mínima de aparcamientos establecida en la normativa urbanística de aplicación.

e) A las promociones que se acojan a este cómputo especial no se les podrá concedir la licencia de obras en tanto no obtengan la correspondiente calificación provisional que implique su inclusión en el Plan de Vivienda. A estos efectos, en la memoria del proyecto deberá justificarse la aplicación del régimen especial del cómputo, a fin de acreditar el cumplimiento de la normativa urbanística de aplicación.

f) No se permitirá la existencia de viviendas en régimen libre dentro de la promoción tal y como se regula en la Disposición Adicional Decimotercera.

g) Estas promociones no podrán ser objeto de descalificación voluntaria hasta transcurridos quince años desde la calificación definitiva de las mismas, salvo que se emita la Resolución prevista en la Disposición Adicional Novena.

Decimoctava. Zonas geográficas

Mediante Anexo a este decreto se recoge la relación de la adscripción de los municipios a las zonas geográficas.

Decimonovena. Fichas de rehabilitación

Por Orden del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes se podrán aprobar las "fichas técnicas de la rehabilitación", mediante las que se desarrollarán las condiciones para la calificación de las actuaciones protegidas de rehabilitación y los criterios de coherencia recogidos en el presente decreto.

Las citadas fichas tendrán carácter técnico y recogerán los criterios necesarios para garantizar una rehabilitación económica y eficiente, coherente con los valores del edificio y del entorno en que se encuentran, así como la mejora de las condiciones de habitabilidad de las viviendas y su adaptación a estándares de confort, calidad y ahorro de consumo energético y de agua.

Vigésima. Áreas de Rehabilitación

1. Se consideran Áreas de Rehabilitación Integrada Concertada, con los efectos establecidos por este decreto, las Áreas de Rehabilitación Urbana declaradas en Valencia y Alicante, mediante Decretos 158/92, de 14 de septiembre, y 27/93, de 22 de febrero, del Gobierno Valenciano, respectivament.

2. Se consideran Áreas de Rehabilitación en Centros Históricos, con los efectos establecidos por este decreto, las Áreas Urbanas, delimitadas en la declaración de bien de interés cultural con la clasificación de Conjunto Histórico o en su Plan Especial de Protección, de las ciudades de Elche, Orihuela, Morella, Onda, Bocairent, Ontinyent y Sagunto, y aquellas otras que, durante el periodo 2002-2005, cumplan los requisitos establecidos en este decreto.

3. Es consideren àrees de rehabilitació en entorn de monuments els àmbits delimitats en els plans especials de protecció de la Torre de les Àguiles a Alacant, el castell d'Alaquàs, la muralla i el castell de Vilamarxant, reials drassanes i Sant Miquel dels Reis, i aquelles altres que, durant el període 2002/2005, complisquen els requisits establits en este decret.

Vint-i-una. Referències a mòduls de promoció pública

Als efectes del que regula la normativa per la qual es fixen els preus de venda i renda d'habitatges de protecció oficial de promoció pública de la Generalitat Valenciana, es considera com a mòdul M per metre quadrat de superfície útil, el resultat de multiplicar el preu bàsic, determinat en l'article 7 del Reial Decret 1/2002, i amb les actualitzacions que, si és procedent, corresponen, pel valor del coeficient de zona determinat en la taula següent:

Valor del coeficient de zona	
Habitatges de promoció pública	
Zona A	1,07
Zona B	1,07
Zona C	1,07
Zona D	1,01
Zona E	0,95

Vint-i-dos. Promocions públiques en àrees de rehabilitació. Declaració d'excepcionalitat

Les promocions públiques d'habitatges de protecció oficial que s'han de portar a terme per la Generalitat Valenciana, a través de la Conselleria d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports, que es realitzen en l'àmbit d'àrees de rehabilitació integrada concertada i en àrees de rehabilitació en centres històrics, ja siga per nova construcció, rehabilitació o adquisició a terceres persones, tindran la consideració de promocions excepcionals a l'efecte del que disposa l'article 1.2.b) i concordants del Decret 26/1989, de 27 de febrer, del Govern Valencià, i el que disposa la normativa estatal en la matèria.

Vint-i-tres. Actuacions puntuals sobre edificis en àrees de rehabilitació

La Conselleria d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports, dins d'àrees de rehabilitació, a més de les actuacions generals de reurbanització i adequació d'espais públics, podrà assumir al seu càrrec intervencions externes de caràcter puntual sobre edificis i/o zones específiques, que pel seu interès es consideren necessàries per a la requalificació mediambiental de l'entorn o per raons de caràcter social, demanant per a això l'autorització dels propietaris dels immobles.

Vint-i-quatre. Facultats de l'Institut Valencià d'Habitatge, SA, per al procediment de constrenyiment

A l'Institut Valencià d'Habitatge, SA, com a entitat encarregada de la gestió del patrimoni de promoció pública de la Generalitat Valenciana, se li conferixen les facultats en la tramitació relatives al procediment administratiu de constrenyiment, d'acord amb el que disposa l'article 172, paràgraf 4t del Decret 2.114/68, de 24 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament d'Habitatges de Protecció Oficial, article 52 paràgraf 3r del Reial Decret 3.148/78, de 10 de novembre, sobre Política d'Habitatge i article 2.2 del Decret 28/89, de 27 de febrer, del Govern Valencià; si bé la resolució que decreta l'embargament, així com l'acord d'alienació, si escau, serà dictada en tot cas pel director general d'Arquitectura i Habitatge.

En aplicació dels articles 111 i 144 del Reglament General de Recaptació, es farà directament l'embargament a l'immoble de promoció pública que genere el deute, i el procediment d'alienació, si és procedent, serà el de concurs, si existixen raons d'interès públic degudament justificades.

3. Se consideran áreas de rehabilitación en Entorno de monumentos los ámbitos delimitados en los Planes Especiales de Protección de La Torre de las Aguilas en Alicante, Castillo de Alaquas, Muralla y Castillo de Vilamarxant, Reales Atarazanas y San Miguel de los Reyes, y aquellas otros que, durante el periodo 2002/2005, cumplan los requisitos establecidos en este decreto.

Vigesimoprimer. Referencias a módulos de promoción pública

A los efectos de lo regulado en la normativa por la que se fijan los precios de venta y renta de viviendas de protección oficial de promoción pública de la Generalitat Valenciana, se considera como módulo M por metro cuadrado de superficie útil, el resultado de multiplicar el precio básico, determinado en el artículo 7 del Real Decreto 1/2002, y con las actualizaciones que en su caso correspondan, por el valor del coeficiente de zona determinado en la tabla siguiente:

Valor del coeficiente de zona	
Viviendas de Promoción Pública	
Zona A	1,07
Zona B	1,07
Zona C	1,07
Zona D	1,01
Zona E	0,95

Vigesimosegunda. Promociones públicas en Áreas de Rehabilitación. Declaración de excepcionalidad

Las promociones públicas de viviendas de protección oficial a llevar a cabo por la Generalitat Valenciana, a través de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, que se realicen en el ámbito de Áreas de Rehabilitación Integrada Concertada y en Áreas de Rehabilitación en Centros Históricos, ya sea por nueva construcción, rehabilitación o adquisición a terceras personas, tendrán la consideración de promociones excepcionales a los efectos de lo dispuesto en el artículo 1.2.b) y concordantes del Decreto 26/1989, de 27 de febrero, del Gobierno Valenciano, y lo que dispone la normativa estatal en la materia.

Vigesimotercera. Actuaciones puntuales sobre edificios en Áreas de Rehabilitación

La Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, dentro de Áreas de Rehabilitación, además de las actuaciones generales de reurbanización y adecuación de espacios públicos, podrá asumir a su cargo intervenciones externas de carácter puntual sobre edificios y/o zonas específicas, que por su interès se consideren necesarias para la recalificación medioambiental del entorno o por razones de carácter social, recabando para ello la autorización de los propietarios de los inmuebles.

Vigesimocuarta. Facultades del Instituto Valenciano de la Vivienda, SA., para el procedimiento de apremio

Al Instituto Valenciano de la Vivienda, SA, como entidad encargada de la gestión del patrimonio de promoción pública de la Generalitat Valenciana, se le confieren las facultades en la tramitación relativas al procedimiento administrativo de apremio, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 172, párrafo 4º del Decreto 2.114/68, de 24 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas de Protección Oficial, artículo 52 párrafo 3º del Real Decreto 3148/78, de 10 de noviembre, sobre Política de Vivienda y artículo 2.2 del Decreto 28/89, de 27 de febrero, del Gobierno Valenciano; si bien la resolución decretando el embargo, así como el acuerdo de enajenación, si procede, será dictada en todo caso por el director general de Arquitectura y Vivienda.

En aplicación de los artículos 111 y 144 del Reglamento General de Recaudación, se practicará directamente el embargo al inmueble de promoción pública que genere la deuda, y el procedimiento de enajenación, en su caso, será el de concurso, al existir razones de interés público debidamente justificadas.

Vint-i-cinc. Facultats de l'Institut Valencià d'Habitatge, SA, en relació amb les actuacions de rehabilitació del patrimoni de promoció pública d'habitatge de la Generalitat Valenciana

Les actuacions de rehabilitació que es realitzen en habitatges, locals i edificis adscrits al parc d'habitatges de la Generalitat Valenciana, s'entendran incloses dins de l'àmbit del Decret 118/1988, de 29 de juliol, del Consell de la Generalitat Valenciana i, en consideració al caràcter administratiu dels contractes d'adjudicació i a la vigència del període de protecció, dites actuacions formaran part del deure de conservació i manteniment inherent a la gestió i administració del patrimoni de promoció pública d'habitatge de la Generalitat Valenciana que l'Institut Valencià d'Habitatge, SA, té atribuïda. A estos efectes, s'entendran inclosos dins de dites actuacions de rehabilitació, els habitatges la titularitat registral dels quals continue pertanyent a la Generalitat Valenciana.

Vint-i-sis. Registre d'habitatges existents

La Direcció General d'Arquitectura i Habitatge podrà constituir un registre, a fi d'arreglar l'oferta d'habitatge usat que, per reunir els requisits establits legalment, pugui acollir-se al sistema d'adquisició protegida d'habitatges existents.

Per orde del conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports es regularà el contingut i la resta de disposicions aplicables al dit registre.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera. Actuacions protegides a l'empara del Pla 1998/2001 amb préstec qualificat posterior al 9 de juny de 2001

Les actuacions protegides que hagen obtingut préstec qualificat, formalitzat o no, a l'empara del Pla 1998/2001 amb posterioritat al 9 de juny de 2001, podran acollir-se al Pla 2002/2005, pel que fa a preus màxims de venda i renda i condicions de finançament qualificat, durant el termini dels sis mesos següents a 18 d'abril de 2002, data de publicació en el Butlletí Oficial de l'Estat de l'Acord del Consell de Ministres al qual es referixen les disposicions transitòries del Reial Decret 1/2002, d'11 de gener, i sempre que es complisquen els requisits que en la dita norma s'establixen.

A estos efectes, els servicis territorials d'Arquitectura i Habitatge resoldran les sol·licituds que escaiguen, i estendran l'oportuna diligència.

Segona. Actuacions protegides a l'empara del Pla 1998-2001 sense préstec qualificat

Les actuacions protegides que no hagueren obtingut préstec a l'empara del Pla 1998/2001, podran acollir-se a les disposicions d'este decret i a les del Reial Decret 1/2002, d'11 de gener.

Quan les resolucions corresponents a dites actuacions foren anteriors a l'entrada en vigor del present decret i estes compliren els requisits establits per la normativa per a acollir-se al Pla 2002/2005, es diligenciaran a tals efectes pels servicis territorials d'Arquitectura i Habitatge.

Tercera. Sol·licituds de finançament qualificat de Pla 1998-2001

Les sol·licituds de finançament qualificat posteriors a l'entrada en vigor del present decret, però que corresponen a actuacions qualificades amb préstec concedit a l'empara del pla 1998-2001, s'acolliran a les disposicions del present decret en tot allò que s'ha regulat per este, excepte en la quantia de les ajudes a càrrec dels pressuposts del Ministeri de Foment, que continuaran sent les establides en el Reial Decret 1186/98, modificat pel Reial Decret 115/2001.

Quarta. Habitatges ja construïts i adquisició protegida a preu taxat

1. Els adquirents o adjudicatariis amb contractes d'opció de compra, compravenda o adjudicació, visats o amb sol·licitud de

Vigesimoquinta. Facultades del Instituto Valenciano de la Vivienda, SA, en relació con las actuaciones de rehabilitación del patrimonio de promoción pública de vivienda de la Generalitat Valenciana

Las actuaciones de rehabilitación que se realicen en viviendas, locales y edificios adscritos al parque de viviendas de la Generalitat Valenciana, se entenderán incluidas dentro del ámbito del Decreto 118/1988, de 29 de julio, del Consell de la Generalitat Valenciana y, en consideración al carácter administrativo de los contratos de adjudicación y a la vigencia del periodo de protección, dichas actuaciones formarán parte del deber de conservación y mantenimiento inherente a la gestión y administración del patrimonio de promoción pública de vivienda de la Generalitat Valenciana que el Instituto Valenciano de Vivienda, SA, tiene atribuida. A estos efectos, se entenderán incluidas dentro de dichas actuaciones de rehabilitación, las viviendas cuya titularidad registral siga perteneciendo a la Generalitat Valenciana.

Vigesimosesta. Registro de viviendas existentes

La Dirección General de Arquitectura y Vivienda podrá constituir un registro, a fin de recoger la oferta de vivienda usada que, por reunir los requisitos establecidos legalmente, pueda acogerse al sistema de adquisición protegida de viviendas existentes.

Por Orden del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes se regulará el contenido y demás disposiciones aplicables a dicho registro.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. Actuaciones protegidas al amparo del Plan 1998/2001 con préstamo cualificado posterior al 9 de junio de 2001

Las actuaciones protegidas que hayan obtenido préstamo cualificado, formalizado o no, al amparo del Plan 1998/2001 con posterioridad al 9 de junio de 2001, podrán acogerse al Plan 2002/2005, por lo que respecta a precios máximos de venta y renta y condiciones de financiación cualificada, durante el plazo de los seis meses siguientes a 18 de abril de 2002, fecha de publicación en el Boletín Oficial del Estado del Acuerdo del Consejo de Ministros al que se refieren las disposiciones transitorias del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, y siempre que se cumplan los requisitos que en dicha norma se establecen.

A estos efectos, los servicios territoriales de Arquitectura y Vivienda resolverán las solicitudes que procedan, extendiendo la oportuna diligencia.

Segunda. Actuaciones protegidas al amparo del Plan 1998-2001 sin préstamo cualificado

Las actuaciones protegidas que no hubieran obtenido préstamo al amparo del Plan 1998/2001, podrán acogerse a las disposiciones de este decreto y a las del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero.

Cuando las resoluciones correspondientes a dichas actuaciones fueran anteriores a la entrada en vigor del presente decreto y éstas cumplieren los requisitos establecidos por la normativa para acogerse al Plan 2002/2005, se diligenciarán a tales efectos por los servicios territoriales de Arquitectura y Vivienda.

Tercera. Solicitudes de financiación cualificada de Plan 1998-2001

Las solicitudes de financiación cualificada posteriores a la entrada en vigor del presente decreto, pero que corresponden a actuaciones calificadas con préstamo concedido al amparo del plan 1998-2001, se acogerán a las disposiciones del presente decreto en todo lo regulado por el mismo, excepto en la cuantía de las ayudas con cargo a los presupuestos del Ministerio de Fomento, que continuarán siendo las establecidas en el Real Decreto 1.186/98, modificado por el Real Decreto 115/2001.

Cuarta. Viviendas ya construidas y adquisición protegida a precio tasado

1. Los adquirentes o adjudicatarios con contratos de opción de compra, compraventa o adjudicación, visados o con solicitud de

visat que no hagen obtingut préstec qualificat amb anterioritat al 18 d'abril de 2002, data de publicació en el Boletín Oficial del Estado l'acord del Consell de Ministres pel qual es va determinar, per primera vegada per al Pla d'Habitatge 2002/2005, el tipus d'interés efectiu anual dels préstecs qualificats objecte dels convenis amb entitats de crèdit, podran, a partir de l'entrada en vigor del present decret, acollir-se al sistema de finançament qualificat establert en este per als habitatges existents, sempre que complisquen els requisits exigits per la dita norma.

A estos efectos, pels servicis territorials d'Arquitectura i Habitatge es diligenciaran els que ja hagueren sigut visats, i convertir els ingressos familiars ponderats ja computats en nombre de vegades el salari mínim interprofessional de l'any a què correspongueren els dits ingressos.

2. Així mateix, serà aplicable a l'adquisició protegida, a preu taxat, d'habitatges, el que estableix la disposició transitòria quarta del Reial Decret 1/2002, d'11 de gener.

Cinquena. Expedients per fases

Els expedients que es troben en curs a l'empara d'una única qualificació provisional i que, d'acord amb el que estableix la disposició addicional quinze, hagueren de tramitar-se per fases segons expedients independents, podran adaptar-se, a sol·licitud del promotor, a la citada disposició addicional.

A tal fi, el promotor podrà sol·licitar la modificació de la qualificació provisional a fi d'adaptar-la únicament a la fase en curs, per a això haurà d'aportar pla de delimitació de les distintes fases que componen el conjunt, i indicar la fase per a la qual es pretén obtenir la qualificació definitiva en primer lloc i que inclourà necessàriament els elements comuns a totes les fases. Les restants fases seran objecte de posteriors qualificacions provisionals i informes de viabilitat independents.

En este supòsit, quedarà garantida la independència de les restants fases entre si i respecte de la primera, i modificarà, si és procedent, l'escriptura de declaració d'obra nova de la primera fase i els contractes de compravenda subscrits.

Cada una de les fases posteriors haurà de complir la normativa vigent en el moment de la sol·licitud, i es modificarà el projecte ja aportat quan la dita circumstància ho requerisca. En este sentit, cada una de les fases posteriors executada a l'empara d'expedients independents deurà així mateix tindre la llicència municipal d'obres, encara que ja haguera sigut concedida per a la totalitat del conjunt, amb l'objecte de garantir la plena adequació de la fase a la normativa vigent en el moment de la sol·licitud.

En els supòsits en què s'haguera inclòs en la primera fase la reserva d'habitatges per a minusvàlids corresponent al total del conjunt, no serà necessari fer nova reserva en les fases successives.

Sisena. Actuacions acollides als articles 75 i 76 del Decret 173/1998

A les actuacions de rehabilitació acollides als articles 75 i 76 del Decret 173/1998, de 20 d'octubre, del Govern Valencià, que disposen de resolució del director general d'Arquitectura i Habitatge, per la qual s'estableix l'import de l'ajuda, o que hagen formalitzat la sol·licitud de la qualificació provisional de rehabilitació amb anterioritat a l'entrada en vigor del present decret, els serà d'aplicació el que preveu l'article 66 d'este.

Setena. Actuacions públiques en àrees de rehabilitació

Les obres corresponents a les actuacions públiques incloses en les àrees de rehabilitació, declarades per Resolució del conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports, de 22 de desembre de 1997, hauran d'estar totalment executades i rebudes amb anterioritat al 31 de desembre de 2002 i a més, únicament podrà procedir-se a al pagament de les despeses justificades i presentades, fins al 31 de gener de 2003, en el Registre General de la Conselleria d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports, o en qualsevol dels registres i

visado que no hayan obtenido préstamo cualificado con anterioridad al 18 de abril de 2002, fecha de publicación en el Boletín Oficial del Estado el Acuerdo del Consejo de Ministros por el que se determinó, por primera vez para el Plan de Vivienda 2002/2005, el tipo de interés efectivo anual de los préstamos cualificados objeto de los convenios con entidades de crédito, podrán, a partir de la entrada en vigor del presente decreto, acogerse al sistema de financiación cualificada establecido en el mismo para las viviendas existentes, siempre que cumplan los requisitos exigidos por dicha norma.

A estos efectos, por los servicios territoriales de Arquitectura y Vivienda se diligenciarán los que ya hubieran sido visados, convirtiendo los ingresos familiares ponderados ya computados en número de veces el salario mínimo interprofesional del año a que correspondieran dichos ingresos.

2. Asimismo, será aplicable a la adquisición protegida, a precio tasado, de viviendas, lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero.

Quinta. Expedientes por fases

Los expedientes que se hallen en curso al amparo de una única calificación provisional y que, de acuerdo con lo establecido en la Disposición Adicional Decimoquinta, tuvieran que tramitarse por fases según expedientes independientes, podrán adaptarse, a solicitud del promotor, a la citada Disposición Adicional.

A tal fin, el promotor podrá solicitar la modificación de la calificación provisional al objeto de adaptarla únicamente a la fase en curso, para lo cual deberá aportar plano de delimitación de las distintas fases que componen el conjunto, indicando la fase para la que se pretende obtener la calificación definitiva en primer lugar y que incluirá necesariamente los elementos comunes a todas las fases. Las restantes fases serán objeto de posteriores calificaciones provisionales e informes de viabilidad independientes.

En este supuesto, quedará garantizada la independencia de las restantes fases entre sí y respecto de la primera, modificando, en su caso, la escritura de declaración de obra nueva de la primera fase y los contratos de compraventa suscritos.

Cada una de las fases posteriores deberá cumplir la normativa vigente en el momento de su solicitud, modificándose el proyecto ya aportado cuando dicha circunstancia lo requiera. En este sentido, cada una de las fases posteriores ejecutada al amparo de expedientes independientes deberá asimismo contar con su propia licencia municipal de obras, aunque ya hubiese sido concedida para la totalidad del conjunto, con el objeto de garantizar la plena adecuación de la fase a la normativa vigente en el momento de su solicitud.

En los supuestos en que se hubiera incluido en la primera fase la reserva de viviendas para minusválidos correspondiente al total del conjunto, no será necesario hacer nueva reserva en las fases sucesivas.

Sexta. Actuaciones acogidas a los artículos 75 y 76 del Decreto 173/1998

A las actuaciones de rehabilitación acogidas a los artículos 75 y 76 del Decreto 173/1998, de 20 de octubre, del Gobierno Valenciano, que dispongan de resolución del director general de Arquitectura y Vivienda, por la que se establece el importe de la ayuda, o que hayan formalizado la solicitud de la calificación provisional de rehabilitación con anterioridad a la entrada en vigor del presente decreto, les será de aplicación lo previsto en el artículo 66 del mismo.

Séptima. Actuaciones públicas en Áreas de Rehabilitación

Las obras correspondientes a las actuaciones públicas incluidas en las Áreas de Rehabilitación, declaradas por Resolución del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de 22 de diciembre de 1997, deberán estar totalmente ejecutadas y recibidas con anterioridad al 31 de diciembre de 2002 y además, únicamente podrá procederse al abono de los gastos justificados y presentados, hasta el 31 de enero de 2003, en el Registro General de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, o en cualquiera de

oficines a què es referix l'article 38 de la Llei 30/1992, de 26 de desembre. A tal fi s'autoritza l'ampliació a l'exercici de 2003 del nombre d'annualitats de compromís de despesa dels expedients corresponents, i s'hauran de consignar en el dit exercici els crèdits necessaris.

Huitena. Actuacions privades en les àrees de rehabilitació

Únicament per a actuacions privades de rehabilitació, es prorroga la vigència de les àrees de rehabilitació declarades per Resolució del conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports, de 22 de desembre de 1997, fins al 31 de desembre de 2002.

Novena. Pròrroga del Pla d'Habitatge

Si una vegada finalitzat el període de vigència del Pla d'Habitatge 2002/2005, l'estat inicia un nou pla mitjançant la publicació de la normativa corresponent, continuaran sent aplicables les ajudes a càrrec dels pressuposts de la Generalitat Valenciana regulades per este decret, mentre no es publique la normativa autonòmica de desenvolupament del nou pla, i sempre que corresponguen a actuacions que hagen obtingut préstec qualificat a l'empara del Pla 2002/2005.

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

A partir de l'entrada en vigor del present decret queden derogats els Decrets 173/1998, de 20 d'octubre, i 86/2001, de 24 d'abril, del Govern Valencià, sense perjudi del que disposen les disposicions transitòries que ací s'arpleguen. Així mateix, queden derogades totes les disposicions d'igual rang o de rang inferior que s'oposen a allò que s'ha regulat per este decret.

DISPOSICIÓ FINAL

Este decret entrarà en vigor l'endemà de la publicació en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*.

València, 30 de maig de 2002

El president de la Generalitat Valenciana,
EDUARDO ZAPLANA HERNÁNDEZ-SORO

El conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports,
JOSÉ RAMÓN GARCÍA ANTÓN

los Registros y Oficinas a que se refiere el artículo 38 de la Ley 30/1992, de 26 de diciembre. A tal fin se autoriza la ampliación al ejercicio de 2003 del número de anualidades de compromiso de gasto de los expedientes correspondientes, debiendo consignarse en dicho ejercicio los créditos necesarios.

Octava. Actuaciones privadas en las Áreas de Rehabilitación

Únicamente para actuaciones privadas de rehabilitación, se prorroga la vigencia de las Áreas de Rehabilitación declaradas por Resolución del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de 22 de diciembre de 1997, hasta el 31 de diciembre de 2002.

Novena. Prórroga del Plan de Vivienda

Si una vez finalizado el periodo de vigencia del Plan de Vivienda 2002/2005, el Estado inicia un nuevo plan mediante la publicación de la normativa correspondiente, continuarán siendo aplicables las ayudas con cargo a los presupuestos de la Generalitat Valenciana reguladas por este decreto, en tanto no se publique la normativa autonómica de desarrollo del nuevo plan, y siempre que correspondan a actuaciones que hayan obtenido préstamo cualificado al amparo del Plan 2002/2005.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

A partir de la entrada en vigor del presente decreto quedan derogados los Decretos 173/1998, de 20 de octubre, y 86/2001, de 24 de abril, del Gobierno Valenciano, sin perjuicio de lo dispuesto en las disposiciones transitorias que aquí se recogen. Asimismo, quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo regulado por este decreto.

DISPOSICIÓN FINAL

Este decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*.

Valencia, 30 de mayo de 2002

El presidente de la Generalitat Valenciana,
EDUARDO ZAPLANA HERNÁNDEZ-SORO

El conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes,
JOSÉ RAMÓN GARCÍA ANTÓN

ANNEX I

ZONA A	VALÈNCIA	ALACANT	CASTELLÓ DE LA PLANA
ZONA B	ALBORAYA ALFAFAR BONREPÒS I MIRAMBELL BURJASSOT CULLERA GODELLA MISLATA MONCADA PATERNA PICANYA QUART DE POBLET ROCAFORT SEDAVÍ Tavernes Blanques	BENIDORM DÈNIA EL CAMPELLO ELX SANT JOAN D'ALACANT LA VILA JOIOSA	BENICÀSSIM VILA-REAL
ZONA C	ALAUQUÀS ALBAL ALDAIA ALFARA DEL PATRIARCA ALZIRA BENETÚSSER CATARROJA GANDIA L'ELIANA LUGAR NUEVO DE LA CORONA MANISES MASSANASSA MELIANA OLIVA PAIPORTA PICASSENT PUÇOL SAGUNT SILLA TORRENT VINALESA XERACO XIRIVELLA	ALCOI ALTEA CALP ELDA XÀBIA L'ALFÀS DEL PI MUTXAMEL ORIHUELA PETRER SANT VICENT DEL RASPEIG SANTA POLA TORREVIEJA VILLENA	BENICARLÓ BURRIANA VINARÒS
ZONA D	ALCÀSSER ALGEMESÍ ALMÀSSERA BENIFAÍÓ BENIPARRELL BÈTERA CARCAIXENT FOIOS LA POBLA DE VALLBONA LLÍRIA MASSALFASSAR MASSAMAGRELL ONTINYENT POBLA DE FARNALS, LA PUIG RAFELBUNYOL RIBA-ROJA DE TÚRIA SUECA Tavernes de la Vall d'igna XÀTIVA	CREVILLENT GUARDAMAR NOVELDA	ALMASSORA ALQUERIAS DEL NIÑO PERDIDO BORRIOL NULES ONDA LA VALL D'UIXÓ
ZONA E	L'ALCÚDIA ALGINET CANALS CARLET REQUENA UTIEL LA RESTA DELS MUNICIPIS	ALMORADI ASPE BENISSA CALLOSA DE SEGURA COCENTAINA IBI MONÒVER PEGO PILAR DE LA HORADADA LA RESTA DELS MUNICIPIS	LA RESTA DELS MUNICIPIS

ANEXO I

ZONA A	VALÈNCIA	ALICANTE	CASTELLÓN
ZONA B	ALBORAYA ALFAFAR BONREPÒS I MIRAMBELL BURJASSOT CULLERA GODELLA MISLATA MONCADA PATERNA PICANYA QUART DE POBLET ROCAFORT SEDAVÍ Tavernes Blanques	BENIDORM DÈNIA EL CAMPELLO ELX SANT JOAN D'ALACANT VILLAJYOUSA	BENICASIM VILLAREAL
ZONA C	ALQUÀS ALBAL ALDAIA ALFARA DEL PATRIARCA ALZIRA BENETÚSSER CATARROJA GANDIA L'ELIANA LUGAR NUEVO DE LA CORONA MANISES MASSANASSA MELIANA OLIVA PAIPORTA PICASSENT PUÇOL SAGUNTO SILLA TORRENT VINALESA XERACO XIRIVELLA	ALCOY ALTEA CALPE ELDA JÁVEA L'ALFÀS DEL PI MUTXAMEL ORIHUELA PETRER SAN VICENTE DEL RASPEIG SANTA POLA TORREVIEJA VILLENÀ	BENICARLÓ BURRIANA VINARÓS
ZONA D	ALCÀSSER ALGEMESÍ ALMÀSSERA BENIFAIÓ BENIPARRELL BÉTERA CARCAIXENT FOIOS LA POBLA DE VALLBONA LLÍRIA MASSALFASSAR MASSAMAGRELL ONTINYENT LA POBLA DE FARNALS PUIG RAFELBUÑOL RIBA-ROJA DE TÚRIA SUECA Tavernes de la Vall d'igna XÀTIVA	CREVILLENTE GUARDAMAR NOVELDA	ALMAZORA ALQUE RIAS DE NIÑO PERDIDO BORRIOL NULES ONDA LA VALL D'UIXÓ
ZONA E	L'ALCÚDIA ALGINET CANALS CARLET REQUENA UTIEL EL RESTO DE LOS MUNICIPIOS	ALMORADÍ ASPE BENISSA CALLOSA DE SEGURA COCENTAINA IBI MONÓVAR PEGO PILAR DE LA HORADADA EL RESTO DE LOS MUNICIPIOS	EL RESTO DE LOS MUNICIPIOS