

Conselleria de Territori i Habitatge

DECRET 76/2007, de 18 de maig, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament de Rehabilitació d'Edificis i Habitacions. [2007/6660]

I

La Generalitat, en l'àmbit de l'impuls a la política d'habitatge amb l'entrada en vigor de la nova Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana, determina dins dels seus principals objectius l'atenció a l'ús, conservació, manteniment i rehabilitació dels habitatges i els edificis.

Amb aquest fi es fa necessari atendre diferents situacions relacionades:

– La definició de les obres d'adequació i rehabilitació perquè els edificis d'habitacions siguin aptes per a garantir les condicions de conformitat amb els requisits bàsics de l'edificació, incorporant especialment les condicions per a l'accessibilitat a persones amb mobilitat reduïda.

– Establir mecanismes que facen efectiva la inspecció tècnica i periòdica dels edificis d'habitació de forma coordinada amb ajuntaments i condicionant el coneixement de l'estat de conservació dels edificis a les ajudes a la rehabilitació per a una millor aplicació d'aquestes.

– Fixar un imprescindible marc tècnic i legal de la rehabilitació, fins ara subsidiari de les polítiques de nova construcció, tant en els seus plantejaments tècnics, com els relacionats amb les mesures de finançament.

– La coordinació de la rehabilitació amb l'urbanisme requereix avançar mesures que possibilten una veritable acció integral de rehabilitació en els nostres entorns residencials, tant centres històrics com perifèries.

– Atenent a l'evolució del marc regulador de la rehabilitació en el nostre ordenament, els primers intents es produeixen en els anys vuitanta del passat segle XX.

El Reial Decret Llei 12/1980 plantejava impulsar les actuacions en matèria d'habitació i per primera vegada s'estén la protecció oficial a la rehabilitació d'habitacions existents i obres de millora que comporten estalvi energètic.

El Reial Decret 2329/1983, reconeixia que “el deteriorament del patrimoni immobiliari demanda una actuació pública encaminada a prestar atenció als aspectes de mantenimiento i millora del patrimonio urbano existentes y se evidencia la necesidad de tener un sistema de financiación que preveja la mejora y rehabilitación de viviendas, equipamientos, espacios públicos, con sus valores ambientales, arquitectónicos, históricos-artísticos, culturales y socioeconómicos”.

L'organització territorial de les comunitats autònombes ha permés que en tot aquest temps s'hagen pogut aprofundir fòrmules de finançament per a la rehabilitació protegida, alhora que aquesta va adquirint un major protagonisme.

Els successius decrets promulgats per la Generalitat sobre mesures de foment i ajudes a la rehabilitació i陪伴 els successius plans d'habitació, han anat incorporant conceptes, figures i mecanismes que permeten establir un marc comú pel que fa als seus criteris principals, un marc normatiu de referència per a la rehabilitació, inexistent fins al moment, que permeta entendre la rehabilitació com alguna cosa específica en la política d'habitació i desmarcar-se dels mecanismes de l’“habitació de protecció oficial” en la forma d'abordar les mesures de foment.

II

Un desenvolupament reglamentari d'una matèria tan àmplia i complexa com la rehabilitació, i tan important des del punt de vista de la sostenibilitat, les seues relacions amb altres legislacions com la urbanística, Llei 16/2005, Urbanística Valenciana, la territorial, Llei 4/2004, d'Ordenació del Territori i Protecció del Paisatge, i evident-

Conselleria de Territorio y Vivienda

DECRETO 76/2007, de 18 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Rehabilitación de Edificios y Viviendas. [2007/6660]

I

La Generalitat, en el marco del impulso a la política de vivienda con la entrada en vigor de la nueva Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, determina dentro de sus principales objetivos la atención al uso, conservación, mantenimiento y rehabilitación de las viviendas y los edificios.

Para ello se hace necesario atender diferentes situaciones relacionadas:

– La definición de las obras de adecuación y rehabilitación para que los edificios de viviendas sean aptos para garantizar las condiciones de conformidad con los requisitos básicos de la edificación, incorporando especialmente las condiciones para la accesibilidad a personas con movilidad reducida.

– Establecer mecanismos que hagan efectiva la inspección técnica y periódica de los edificios de vivienda de forma coordinada con Ayuntamientos y condicionando el conocimiento del estado de conservación de los edificios a las ayudas a la rehabilitación para una mejor aplicación de las mismas.

– Asentar un imprescindible marco técnico y legal de la rehabilitación, hasta ahora subsidiario de las políticas de nueva construcción, tanto en sus planteamientos técnicos, como los relacionados con las medidas de financiación.

– La coordinación de la rehabilitación con el urbanismo requiere avanzar medidas que posibiliten una verdadera acción integral de rehabilitación en nuestros entornos residenciales, tanto centros históricos como periferias.

– Atendiendo a la evolución del marco regulador de la rehabilitación – en nuestro ordenamiento, los primeros intentos se producen en los años ochenta del pasado siglo XX.

El Real Decreto-Ley 12/1980 planteaba impulsar las actuaciones en materia de vivienda y por primera vez se extiende la protección oficial a la rehabilitación de viviendas existentes y obras de mejora que supongan ahorro energético.

El Real Decreto 2329/1983, reconocía que “el deterioro del patrimonio immobiliario demanda una actuación pública encaminada a prestar atención a los aspectos de mantenimiento y mejora del patrimonio urbano existentes y se evidencia la necesidad de contar con un sistema de financiación que contemple la mejora y rehabilitación de vivienda, equipamientos, espacios públicos, con sus valores ambientales, arquitectónicos, histórico-artísticos, culturales y socioeconómicos”.

La organización territorial de las Comunidades Autónomas ha permitido que en todo este tiempo se hayan podido profundizar fórmulas de financiación para la rehabilitación protegida, al tiempo que esta va adquiriendo un mayor protagonismo.

Los sucesivos Decretos promulgados por la Generalitat sobre medidas de fomento y ayudas a la rehabilitación y acompañando a los sucesivos Planes de Vivienda, han ido incorporando conceptos, figuras y mecanismos que permiten sentar un marco común en cuanto a sus criterios principales, un marco normativo de referencia para la rehabilitación, inexistente hasta el momento, que permita entender la rehabilitación como algo específico en la política de vivienda y desmarcarse de los mecanismos de la “vivienda de protección oficial” en la forma de abordar las medidas de fomento.

II

Un desarrollo reglamentario de una materia tan amplia y compleja como la rehabilitación, y tan importante desde el punto de vista de la sostenibilidad, sus relaciones con otras legislaciones como la urbanística, Ley 16/2005, Urbanística Valenciana, la territorial, Ley 4/2004, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, y evidentemente la

ment la Llei 3/2004, d'Ordenació i Foment de la Qualitat de l'Edificació, requereix la seua presa en consideració i han d'estar molt presents a l'hora d'establir els àmbits de compatibilitat i coordinació.

Aquest reglament respon als criteris i objectius següents:

– Desenvolupar la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana, en matèria de rehabilitació.

– Regular un marc tècnic i administratiu respecte la rehabilitació protegida.

– La definició del concepte de rehabilitació i la regulació dels conceptes tècnics associats respecte d'això.

– L'aclariment de les figures dels promotores de rehabilitació i l'operador de rehabilitació per a facilitar la intervenció.

– La regulació de la coherència tècnica de la rehabilitació protegida basada en l'informe de conservació de l'edifici i les actuacions que s'han de realitzar.

– La regulació extensa i diversa de les àrees de rehabilitació com a instrument d'intervenció en àrees i zones urbanes a fi de possibilitar la seu coherència amb la legislació urbanística.

– La regulació de les de les àrees de rehabilitació com a mecanisme de suport i facilitador de la gestió en determinats conjunts i grups d'habitacions.

– Proporcionar instruments per a abordar el coneixement d'estat de conservació dels edificis d'habitacions, com a requisit de les actuacions de rehabilitació amb ajudes, com també incentivar que de forma concertada entre ajuntaments i Generalitat s'establisquen plans d'inspecció per a conéixer l'estat de conservació dels edificis.

– Harmonitzar el reglament amb la recent legislació territorial i urbanística valenciana, i possibilitar la seu articulació amb les mesures de foment a la rehabilitació.

– Potenciació dels instruments establerts pel marc urbanístic i territorial per a la intervenció de rehabilitació mitjançant la participació de l'operador i de l'agent rehabilitador.

Incentivar els compromisos municipals per a la intervenció integral en àrees de rehabilitació tenint en compte per a la seu declaració la destinació dels ingressos dels patrimonis de sòl per a ajudes a rehabilitació i foment del registre d'edificis que s'han de rehabilitar, juntament amb l'avanc en la regulació dels programes d'actuació rehabilitadora.

III

Aquest reglament, atenent als objectius assenyalats, s'estructura en sis títols, amb un total de 129 articles, nou disposicions addicionals, quatre disposicions transitòries, una disposició derogatòria i tres disposicionsinals.

El títol I fa referència als conceptes i criteris tècnics que s'han de tenir en compte en la rehabilitació d'edificis i habitatges, i es divideix en cinc capítols.

El capítol I es refereix a les definicions dels conceptes bàsics en la rehabilitació i els tipus d'obres susceptibles de ser protegides. El capítol II es refereix als criteris de coherència de la rehabilitació, en tant que el capítol III menciona l'informe de conservació de l'edifici com a instrument d'inspecció tècnica i com a requisit per a poder sol·licitar les ajudes de rehabilitació. El capítol IV defineix què és el pla d'intervenció rehabilitadora, necessari per a escometre actuacions de rehabilitació per fases, i el capítol V estableix què és el pressupost protegible de les obres de rehabilitació, i que serveix com a referència per a calcular les ajudes que pertoquen.

El títol II regula, en el capítol I i en les sis seccions que ho compenen, els que intervenen en la rehabilitació: la definició de les diferents modalitats de promotores i subjectes que intervenen en la rehabilitació. El capítol II regula les limitacions respecte a l'ús i cessió.

El títol III regula de forma àmplia, exhaustiva i flexible tots els criteris, condicions, requisits i finalitats de les diferents modalitats d'àrees de rehabilitació, en el capítol I, a través de les tres seccions que el componen, de manera que el concepte de l'àmbit de l'àrea de rehabilitació s'estén a grups o conjunts d'edificis d'habitacions amb

Ley 3/2004, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación, requiere de su toma en consideración y deben estar muy presentes a la hora de establecer los ámbitos de compatibilidad y coordinación.

El presente reglamento responde a los siguientes criterios y objetivos:

– Desarrollar la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, en materia de rehabilitación.

– Regular un marco técnico y administrativo respecto a la rehabilitación protegida.

– La definición del concepto de rehabilitación y la regulación de los conceptos técnicos asociados a ello.

– La clarificación de las figuras de los promotores de rehabilitación y el operador de rehabilitación para facilitar la intervención.

– La regulación de la coherencia técnica de la rehabilitación protegida basada en el informe de conservación del edificio y las actuaciones a realizar.

– La regulación extensa y diversa de las áreas de rehabilitación como instrumento de intervención en áreas y zonas urbanas a fin de possibilitar su coherencia con la legislación urbanística.

– La regulación de las de las áreas de rehabilitación como mecanismo de apoyo y facilitador de la gestión en determinados conjuntos y grupos de viviendas.

– Proporcionar instrumentos para abordar el conocimiento del estado de conservación de los edificios de vivienda, como requisito de las actuaciones de rehabilitación con ayudas, así como incentivar que de forma concertada entre ayuntamientos y Generalitat se establezcan planes de inspección para conocer el estado de conservación de los edificios.

– Armonizar el Reglamento con la reciente legislación territorial y urbanística valenciana, y posibilitar su articulación con las medidas de fomento a la rehabilitación.,

– Potenciación de los instrumentos establecidos por el marco urbano y territorial para la intervención de rehabilitación mediante la participación del operador y del agente rehabilitador.

Incentivar los compromisos municipales para la intervención integral en áreas de rehabilitación teniendo en cuenta para su declaración el destino de los ingresos de los patrimonios de suelo para ayudas a rehabilitación y fomento del registro de edificios a rehabilitar, junto con el avance en la regulación de los programas de actuación rehabilitadora.

III

El presente reglamento, atendiendo a los objetivos señalados, se estructura en seis títulos, con un total de 129 artículos, nueve disposiciones adicionales, cuatro disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y tres disposiciones finales.

El título I hace referencia a los conceptos y criterios técnicos a tener en cuenta en la rehabilitación de edificios y viviendas, dividiéndose en cinco capítulos.

El capítulo I se refiere a las definiciones de los conceptos básicos en la rehabilitación y los tipos de obras susceptibles de ser protegidas. El capítulo II se refiere a los criterios de coherencia de la rehabilitación, en tanto que el capítulo III menciona el Informe de Conservación del Edificio como instrumento de inspección técnica y como requisito para poder solicitar las ayudas de rehabilitación. El capítulo IV define qué es el Plan de Intervención Rehabilitadora, necesario para acometer actuaciones de rehabilitación por fases, y el capítulo V establece qué es el presupuesto protegible de las obras de rehabilitación, y que sirve como referencia para calcular las ayudas que procedan.

El título II regula, en su capítulo I y en las seis secciones que lo componen, quiénes intervienen en la rehabilitación: la definición de las diferentes modalidades de promotores y sujetos que intervienen en la rehabilitación. El capítulo II regula las limitaciones respecto al uso y cesión.

El título III regula de forma amplia, exhaustiva y flexible todos los criterios, condiciones, requisitos y finalidades de las diferentes modalidades de áreas de rehabilitación, en su capítulo I, a través de las tres secciones que lo componen de forma que el concepto del ámbito del área de rehabilitación se extiende a grupos o conjuntos de edificios de

determinades situacions respecte al seu estat de conservació, les condicions socioeconòmiques dels seus residents i l'extensió d'aquest per a edificis o conjunts d'edificis d'habitatges catalogats.

El capítol II detalla la regulació nova d'àrees de remodelació urbana.

El títol IV regula la intervenció urbanística en la rehabilitació, donant continuïtat al que estableix el Decret 67/2006, de 19 de maig, pel qual s'aprova el Reglament d'Ordenació i Gestió Territorial i Urbanística, modificat pel Decret 36/2007, de 13 d'abril, en les qüestions referents als programes d'actuació aïllada i declaració de l'incompliment del deure edificar o rehabilitar, deixant per a un desenvolupament posterior una regulació més àmplia de la figura de l'agent rehabilitador.

El títol V estableix, en les seues set seccions, la regulació del procediment administratiu per a la qualificació de les actuacions protegibles de rehabilitació, el contingut de la sol·licitud, les condicions i les característiques de les resolucions administratives.

Igualment s'ha arreplegat el procediment de sol·licitud de les ajudes i el reconeixement de les subvencions que puguen establir les diferents mesures de foment que s'acorden.

Es preveu el procediment per a l'aprovació del pla d'intervenció rehabilitadora, com també el tràmit que s'ha de complir per a la declaració d'àrees de rehabilitació i àrees de remodelació urbana.

Finalment, el títol VI es dedica a regular la rehabilitació del parc públic d'habitatge adscrit a la Generalitat, i estableix l'obligatorietat d'actualitzar el seu inventari per a poder programar la rehabilitació dels habitatges en l'àmbit de les mesures de foment que es puguen establir.

Per tot això, complits els tràmits procedimentals previstos en l'article 43 de la Llei del Consell, a proposta del conseller de Territori i Habitatge, conforme amb el Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana i amb la deliberació prèvia del Consell, en la reunió del dia 18 de maig de 2007,

DECRETE

TÍTOL I CONCEPTES I CRITERIS TÈCNICS EN LA REHABILITACIÓ

CAPÍTOL I La rehabilitació

Article 1. Concepte de rehabilitació d'edificis i habitatges

1. S'entendrà per rehabilitació d'edificis i els seus habitatges, les actuacions definides en aquest reglament tendents a la recuperació i millora del parc residencial, de manera que les seues condicions i prestacions complisquen la legislació vigent en matèria d'habitatge i edificació, i guarden coherència entre l'estat de l'edifici i els requisits bàsics de l'edificació determinats per la Llei 38/1999, d'ordenació de l'edificació; la Llei 3/2004, d'ordenació i foment de la qualitat de l'edificació, i el que preveu a aquest efecte el Reial decret 314/2006, relatiu al codi tècnic de l'edificació.

2. Es consideraran actuacions de rehabilitació d'edificis i d'habitacions les que tinguen com a objecte procurar el condicionament dels edificis respecte als requisits de funcionalitat, seguretat, habitabilitat i reducció d'impactes ambientals.

Article 2. Rehabilitació urbana

1. La rehabilitació s'estendrà a la recuperació de la ciutat existent, especialment en les àrees més degradades i en nuclis històrics, incloent en la consideració de rehabilitació urbana els projectes urbans d'adequació d'equipament comunitari primari, entès aquest com el constituit per espais lliures, vials i infraestructures al servei de l'àrea, com també la rehabilitació d'edificis públics o privats destinats a l'equipament social, cultural o educatiu i, excepcionalment, a activitats terciàries.

viviendas con determinadas situaciones respecto a su estado de conservación, las condiciones socioeconómicas de sus residentes y la extensión del mismo para edificios o conjuntos de edificios de viviendas catalogados.

El capítulo II detalla la regulación novedosa de áreas de remodelación urbana.

El título IV regula la intervención urbanística en la rehabilitación, dando continuidad a lo establecido por el Decreto 67/2006, de 19 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, modificado por el Decreto 36/2007, de 13 de abril, en las cuestiones referentes a los programas de actuación aislada y declaración del incumplimiento del deber de edificar o rehabilitar, dejando para un desarrollo posterior una regulación más amplia de la figura del agente rehabilitador.

El título V establece, en sus siete secciones, la regulación del procedimiento administrativo para la calificación de las actuaciones protegibles de rehabilitación, el contenido de la solicitud, las condiciones y las características de las resoluciones administrativas.

Igualmente se ha recogido el procedimiento de solicitud de las ayudas y el reconocimiento de las subvenciones que puedan establecer las diferentes medidas de fomento que se acuerden.

Se contempla, el procedimiento para la aprobación del Plan de Intervención Rehabilitadora, así como el trámite a cumplimentar para la declaración de Áreas de Rehabilitación y Áreas de Remodelación Urbana.

Finalmente, el título VI se dedica a regular la rehabilitación del parque público de vivienda adscrito a la Generalitat, estableciendo la obligatoriedad de actualizar su inventario para poder programar la rehabilitación de las viviendas en el marco de las medidas de fomento que se puedan establecer.

Por todo ello, cumplidos los trámites procedimentales previstos en el artículo 43 de la Ley del Consell, a propuesta del conseller de Territorio y Vivienda, conforme con el Consell Jurídico Consultivo de la Comunitat Valenciana y previa deliberación del Consell, en la reunión de 18 de mayo de 2007,

DECRETO

TÍTULO I CONCEPTOS Y CRITERIOS TÉCNICOS EN LA REHABILITACIÓN

CAPÍTULO I La rehabilitacion

Artículo 1. Concepto de rehabilitación de edificios y viviendas

1. Se entenderá por rehabilitación de edificios y sus viviendas, las actuaciones definidas en el presente reglamento tendentes a la recuperación y mejora del parque residencial, de forma que sus condiciones y prestaciones cumplan con la legislación vigente en materia de vivienda y edificación, y guarden coherencia entre el estado del edificio y los requisitos básicos de la edificación determinados por la Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación, la Ley 3/2004, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación y lo previsto al efecto por el Real Decreto 314/2006, relativo al Código Técnico de la Edificación.

2. Se considerarán actuaciones de rehabilitación de edificios y de viviendas las que tengan por objeto procurar el acondicionamiento de los edificios respecto a los requisitos de funcionalidad, seguridad, habitabilidad y reducción de impactos ambientales.

Artículo 2. Rehabilitación urbana

1. La rehabilitación se extenderá a la recuperación de la ciudad existente, especialmente en las áreas más degradadas y en núcleos históricos, incluyendo en la consideración de rehabilitación urbana los proyectos urbanos de adecuación de equipamiento comunitario primario, entendido este como el constituido por espacios libres, viales e infraestructuras al servicio del área, así como la rehabilitación de edificios públicos o privados destinados al equipamiento social, cultural o educativo y excepcionalmente a actividades terciarias.

2. S'entendrà per actuacions per a la millora de l'entorn urbà en el marc de la rehabilitació, les que es duguen a terme dins de les àrees de rehabilitació regulades en aquest reglament, i segons determina els articles 5.1 i 21 de la Llei 4/2004, d'Ordenació del Territori i Protecció del Paisatge, les que puguen dur a terme els poders públics tendents a la planificació i a l'execució de les respectives obres o a la realització de qualsevol altra despesa d'inversió, vinculades a qualsevol de les finalitats següents:

a) Intervencions en àrees urbanes, especialment en nuclis històrics o àrees degradades, a fi de revitalitzar-les, regenerar la morfologia urbana tradicional o aconseguir una millor integració urbanística o social en el conjunt del municipi, especialment mitjançant l'edificació en solars vacants, generació d'espais lliures i rehabilitació d'edificis amb destinació a equipaments públics o rehabilitació d'habitatges i construcció d'habitacions, especialment subjectes a algun règim de protecció pública.

b) Integració del paisatge perifèric en la ciutat, articulant la transició entre aquesta i l'entorn rural.

c) Implantació i millora de la qualitat dels serveis urbans –abastiment d'aigua, clavegueram, enllumenat públic, sistema viari i altres d'anàlegs– i requalificació dels espais lliures i zones verdes en les zones urbanes infradotades.

d) Les mesures que s'adopten a fi a la correcta organització de les activitats urbanes de manera que es fomente l'adequada implantació de les activitats en funció de la seua rellevància, fomentant la convivència de distíntes funcions sobre un mateix espai urbà, especialment aquelles que potencien la multifuncionalitat en les àrees de millora per la mateixa activitat rehabilitadora del teixit urbà i per a l'atracció d'activitats que comporten la implantació mitjançant la rehabilitació d'edificis per a equipaments, ja siguin públics o privats.

e) Les intervencions de rehabilitació hauran d'atenir a criteris de construcció d'arquitectura de qualitat que augmenta el patrimoni urbà de les ciutats, reforçant el valor cultural d'aquestes.

3. Podran estendre's les actuacions previstes en els apartats anteriors a intervencions de rehabilitació de caràcter puntual sobre edificis i habitatges o zones específiques que pel seu interès es consideren necessàries per a la requalificació ambiental de l'entorn i que es plantegen juntament amb les intervencions d'adequació d'equipament comunitari primari, siga quin siga el seu ús i el títol pel qual s'intervenga.

4. En tot cas, l'aplicació de les mesures de foment en relació amb les actuacions relatives als projectes urbans haurà de guardar proporción entre aquestes i els habitatges i edificis que es rehabiliten en la zona afectada per l'àmbit de l'actuació i el marc del programa d'actuació previst en la resolució que declare l'àrea de rehabilitació. Aquesta relació vindrà determinada per les mesures de foment, si és el cas.

Article 3. Actuacions de rehabilitació

1. Les actuacions de rehabilitació podran afectar els elements comuns de l'edifici i els elements privatius de cadascun dels habitatges, de conformitat amb les obres que s'assenyalen en l'article 6 y 7 d'aquest reglament.

També s'inclouen com a actuacions de rehabilitació l'adequació de patis per a usos comunitaris al servei dels habitatges, conservar, mantenir o restituir els valors arquitectònics, històrics, patrimonials o ambientals i, si és el cas, l'adaptació a la normativa vigent, com també adaptar i ampliar l'espai habitable de l'habitació.

2. Al mateix efecte, es considera com a obres de rehabilitació aquelles que es realitzen en l'edifici quan se supere el nivell normal de conservació, d'acord amb l'article 208 de la Llei 16/2005, Urbanística Valenciana.

3. Podran considerar-se també actuacions de rehabilitació, la reedificació total o parcial de l'immoble o la restituició d'aquest d'acord amb el seu estat original, sempre que aquest tinga caràcter patrimonial, o en el seu moment haja estat qualificat com a immoble protegit a l'efecte patrimonial i recaiga informe favorable de les administracions

2. Se entenderá por actuaciones para la mejora del entorno urbano en el marco de la rehabilitación, las que se lleven a cabo dentro de las áreas de rehabilitación reguladas en este Reglamento, y conforme se determina en los artículos 5.1 y 21 de la Ley 4/2004, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, las que puedan llevar a cabo los poderes públicos tendentes a la planificación y a la ejecución de las respectivas obras o a la realización de cualquier otro gasto de inversión, vinculadas a cualquiera de las siguientes finalidades:

a) Intervenciones en áreas urbanas, especialmente en núcleos históricos o áreas degradadas, con el fin de revitalizarlas, regenerar la morfología urbana tradicional o conseguir una mejor integración urbanística o social en el conjunto del municipio, especialmente mediante la edificación en solares vacantes, generación de espacios libres y rehabilitación de edificios con destino a equipamientos públicos o rehabilitación de viviendas y construcción de viviendas, especialmente sujetas a algún régimen de protección pública.

b) Integración del paisaje periférico en la ciudad, articulando la transición entre ésta y el entorno rural.

c) Implantación y mejora de la calidad de los servicios urbanos –abastecimiento de agua, alcantarillado, alumbrado público, sistema viario y otros análogos– y recualificación de los espacios libres y zonas verdes en las zonas urbanas infradotadas.

d) Las medidas que se adopten en aras a la correcta organización de las actividades urbanas de forma que se fomente la adecuada implantación de las actividades en función de su relevancia, fomentando la convivencia de distintas funciones sobre un mismo espacio urbano, especialmente aquellas que potencien la multifuncionalidad en las áreas de mejora por la propia actividad rehabilitadora del tejido urbano y para la atracción de actividades que suponga la implantación mediante la rehabilitación de edificios para equipamientos, ya sean públicos o privados.

e) Las intervenciones de rehabilitación atenderán a criterios de construcción de arquitectura de calidad que aumente el patrimonio urbano de las ciudades, reforzando el valor cultural de las mismas.

3. Podrán extenderse las actuaciones contempladas en los apartados anteriores a intervenciones de rehabilitación de carácter puntual sobre edificios y viviendas o zonas específicas que por su interés se consideren necesarias para la recualificación medioambiental del entorno y que se planteen junto con las intervenciones de adecuación de equipamiento comunitario primario, cualquiera que sea su uso y el título por el que se intervenga.

4. En cualquier caso, la aplicación de las medidas de fomento en relación con las actuaciones relativas a los proyectos urbanos deberá guardar proporción entre éstas y las viviendas y edificios que se rehabiliten en la zona afectada por el ámbito de la actuación y el marco del programa de actuación previsto en la resolución que declare el área de rehabilitación. Dicha relación vendrá determinada por las medidas de fomento en su caso.

Artículo 3. Actuaciones de rehabilitación

1. Las actuaciones de rehabilitación podrán afectar a los elementos comunes del edificio y a los elementos privativos de cada una de las viviendas, de conformidad con las obras que se señalan en el artículo 6 y 7 de este Reglamento.

También se incluyen como actuaciones de rehabilitación la adecuación de patios para usos comunitarios al servicio de las viviendas, conservar, mantener o restituir los valores arquitectónicos, históricos, patrimoniales o ambientales y, en su caso, la adaptación a la normativa vigente, así como adaptar y ampliar el espacio habitable de la vivienda.

2. A los mismos efectos se considera como obras de rehabilitación aquellas que se realizan en el edificio cuando se supere el nivel normal de conservación, de acuerdo con el artículo 208 de la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana.

3. Podrán considerarse también como actuaciones de rehabilitación, la reedificación total o parcial del inmueble o la restitución de este conforme a su estado original, siempre que el mismo goce de carácter patrimonial, o en su momento hubiera estado calificado como inmueble protegido a efectos patrimoniales y recaiga informe favo-

competents en matèria de patrimoni, evacuat en el procediment de sol·licitud de llicència.

4. La reedificació d'immobles podrà ser qualificada com a actuació protegible de rehabilitació quan servisca als objectius de completar entorns patrimonials o conjuntament eliminar parcel·les o solars vacants en conjunts consolidats de tradició edificatòria.

En tot cas, la reedificació o restituïció total o parcial de l'immoble a l'efecte d'aquest reglament haurà de complir els requisits següents:

a) Que la reconstrucció es justifique en tipologies arquitectòniques de valor.

b) Que es realitze sempre dins d'àmbits prèviament declarats com a àrees de rehabilitació.

5. Les reedificacions o restitucions totals o parcials d'edificis no podrán calificar-se como actuaciones protegibles cuando implique perdida o destrucción de elementos catalogados, en los supuestos establecidos en el artículo 214 de la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana, o cuando se haya incoado expediente sancionador por incumplimiento de órdenes de ejecución relativo a obras de conservación o de ejecución, o haya transcurrido el plazo para dictar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística.

Article 4. Actuacions de rehabilitació en relació amb els requisits bàsics de l'edificació

Les actuacions comprensives de les obres de rehabilitació hauran de guardar coherència entre l'estat de l'edifici i els requisits bàsics de l'edificació exigibles, garantint en la mesura que siga possible el compliment d'aquests respecte a funcionalitat, seguretat, habitabilitat i reducció d'impactes ambientals, atenint-se al que estableix la normativa de disseny d'habitatge conforme al nivell d'intervenció.

Les actuacions de rehabilitació d'edificis i d'habitacions respecte als requisits bàsics de l'edificació, es referiran a:

a) La funcionalitat, de manera que possibilitem:

1r. La seua adequació a l'ús i a les funcions previstes.

2n. A les adequades condicions d'accessibilitat, mobilitat, accés i circulació en edifici i l'habitació.

3r. A l'adecuada dotació d'instal·lacions per a suministraments i serveis de conformitat amb la normativa vigent.

b) La seguretat, que farà referència a:

1r. L'estat i les condicions de la seguretat estructural: fonamentació, suports, bigues, forjats, relacionats amb la resistència mecànica i estabilitat de l'edifici.

2n. Les condicions exigibles de seguretat en cas d'incendi relatives al desallotjament de l'edifici i accés d'equips de rescat.

3r. Les condicions que garantisquen la seguretat d'utilització, de manera que l'ús normal no comporta risc d'accident.

c) L'habitabilitat entesa com aquelles condicions que es refereixen a:

1r. La higiene, salut i protecció del medi ambient, condicions de salubritat i estanquitat.

2n. La protecció contra el soroll.

3r. Els sistemes d'estalvi d'energia i aïllament tèrmic, per a un ús racional de l'energia.

4t. Aquells altres aspectes relacionats amb l'ús de l'edifici, destinat a habitatges, fonamentalment.

d) La reducció d'impactes ambientals mitjançant les actuacions relacionades amb:

1r. L'optimització dels recursos disponibles, reutilització, reciclatge, i ús de recursos renovables en la rehabilitació.

2n. La conservació del medi ambient atenent a la gestió de residus i prevenció o reducció d'emissions de CO₂.

3r. L'obtenció i el manteniment d'ambients saludables en els edificis, optimització de la ventilació i aireig natural i aproveitament de la il·luminació natural i solejada.

rable de las administraciones competentes en materia de patrimonio, evacuado en el procedimiento de solicitud de licencia.

4. La reedificación de inmuebles podrá ser calificada como actuación protegible de rehabilitación cuando sirva a los objetivos de completar entornos patrimoniales o conjuntamente eliminar parcelas o solares vacantes en conjuntos consolidados de tradición edificatoria.

En todo caso la reedificación o restitución total o parcial del inmueble a los efectos del presente reglamento deberá cumplir los siguientes requisitos:

a) Que la reconstrucción se justifique en tipologías arquitectónicas de valor.

b) Que se realice siempre dentro de ámbitos previamente declarados como áreas de rehabilitación.

5. Las reedificaciones o restituciones totales o parciales de edificios no podrán calificarse como actuaciones protegibles cuando resulte como pérdida o destrucción de elementos catalogados, en los supuestos establecidos en el artículo 214 de la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana, o cuando se haya incoado expediente sancionador por incumplimiento de órdenes de ejecución relativo a obras de conservación o de ejecución, o haya transcurrido el plazo para dictar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística.

Artículo 4. Actuaciones de rehabilitación en relación con los requisitos básicos de la edificación

Las actuaciones comprensivas de las obras de rehabilitación deberán guardar coherencia entre el estado del edificio y los requisitos básicos de la edificación exigibles, garantizando en la medida de lo posible el cumplimiento de éstos respecto a funcionalidad, seguridad, habitabilidad y reducción de impactos ambientales, ateniéndose a lo establecido por la normativa de diseño de vivienda conforme al nivel de intervención.

Las actuaciones de rehabilitación de edificios y de viviendas respecto a los requisitos básicos de la edificación, se referirán a:

a) La funcionalidad, de forma que posibilitem:

1º. Su adecuación al uso y a las funciones previstas.

2º. A las adecuadas condiciones de accesibilidad, movilidad, acceso y circulación en el edificio y la vivienda.

3º. A la adecuada dotación de instalaciones para suministros y servicios de conformidad con la normativa vigente.

b) La seguridad, que harán referencia a:

1º. El estado y condiciones de la seguridad estructural: cimentación, soportes, vigas, forjados, relacionados con la resistencia mecánica y estabilidad del edificio.

2º. Las condiciones exigibles de seguridad en caso de incendio relatives al desalojo del edificio y acceso de equipos rescate.

3º. Las condiciones que garanticen la seguridad de utilización, de forma que el uso normal no suponga riesgo de accidente.

c) La habitabilidad entendida como aquellas condiciones que se refieren a:

1º. La higiene, salud y protección del medio ambiente, condiciones de salubridad y estanqueidad.

2º. La protección contra el ruido.

3º. Los sistemas de ahorro de energía y aislamiento térmico, para un uso racional de la energía.

4º. Aquellos otros aspectos relacionados con el uso del edificio, destinado a viviendas fundamentalmente.

d) La reducción de impactos ambientales mediante las actuaciones relacionadas con:

1º. La optimización de los recursos disponibles, reutilización, reciclaje, y uso de recursos renovables en la rehabilitación.

2º. La conservación del medio ambiente atendiendo a la gestión de residuos y prevención o reducción de emisiones de CO₂.

3º. La obtención y mantenimiento de ambientes saludables en los edificios, optimización de la ventilación y aireación natural y aprovechamiento de la iluminación natural y soleamiento.

Article 5. Nivells d'intervenció en les actuacions de la rehabilitació

S'estableixen tres categories segons el nivell d'intervenció en l'edifici, d'acord amb les característiques de les actuacions de rehabilitació:

a) Rehabilitació integral, quan es renova totalment l'edifici, fins i tot canviant les seues funcions i reorganitzant els seus espais, duta a terme generalment per un promotor, comprensiva de les actuacions previstes en les dues categories següents.

b) Rehabilitació dels elements comuns o parcial, quan només una o unes quantes parts de l'edifici es renoven, substitueixen o rehabiliten, amb efecte sobre els habitatges i tots els ocupants de l'edifici, portada a terme generalment per la comunitat de propietaris.

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

Article 6. Obres de rehabilitació dels elements comuns

Les obres relatives a la rehabilitació dels elements comuns d'edificis o rehabilitació parcial, susceptibles de ser protegides s'hauran de referir a:

1. Intervencions per a rehabilitar patologies relatives a la seguretat estructural.

1.1. Patologies en elements estructurals (fonamentació, pilars, forjats, estructura de coberta, bigues, volades...) que afecten la resistència mecànica, estabilitat i aptitud de servei, bé per deteriorament estructural, mala qualitat o execució deficient.

1.2. Patologies en els forjats, que es deriven de l'ús del cement aluminós, i que afecten la resistència mecànica, estabilitat i aptitud de servei.

Vindran referits a edificis d'habitatges de promoció pública o privada construïts entre 1950 i 1980, ambdós inclusivament, quan es detecte l'existència de risc estructural produït per la utilització de cement aluminós, i així s'acredite mitjançant l'informe d'inspecció de l'estructura de l'edifici establet a aquest efecte.

2. Intervencions per a rehabilitar patologies relatives a la funcionalitat i seguretat d'utilització.

2.1. Deficiències constructives en elements comuns en relació amb la seua adequació a l'ús i funcions previstes que afecten les condicions d'estanquitat enfront de la pluja i humitat en façanes, mitgeres o altres tancaments que conformen l'envoltant de l'edifici, substitució o reparació de fusteria, incloent les actuacions tendents a eliminar la humitat per capilaritat.

2.2. Deficiències respecte a la seguretat d'ús, enfront d'accidents, reparació de llindes, sanejat de balcons, vestíbuls, escales i baranes.

2.3. Deficiències en façana, degudes al deteriorament de revestiments, o exigides per la millora de l'ornament, quan s'actue mitjançant un tractament superficial.

2.4. Deficiències en cobertes degudes al deteriorament dels seus components, exclouent la intervenció en elements estructurals.

3. Adequació de les condicions d'accessibilitat

En relació amb els requisits bàsics de funcionalitat, s'inclou la millora de les condicions d'accessibilitat física i supressió de barreres arquitectòniques.

Les actuacions protegides de millora de l'accessibilitat, susceptibles d'acollir-se a les mesures de foment a la rehabilitació, seran aquelles tendents a adequar els edificis d'habitatges o els habitatges a la Llei 49/1960, de 21 de juny, sobre Propietat Horizontal, modificada per la Llei 51/2003, de 2 de desembre, d'igualtat d'oportunitats, no discriminació i accessibilitat universal de les persones amb discapacitat, i les previstes per la Llei 1/1998, de 5 de maig, de la Generalitat, d'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques, urbanístiques i de la comunicació.

Els edificis d'habitatges que s'acullen a les mesures de foment per a la millora de la seua accessibilitat en les condicions i procediment regulats en aquest reglament, hauran de senyalitzar-se convenientment sobre tal extrem en les condicions que s'establisquen mitjançant una ordre del conseller o instrucció de la direcció general competent en matèria d'habitació.

Artículo 5. Niveles de intervención en las actuaciones de la rehabilitación

Se establecen tres categorías según el nivel de intervención en el edificio, de acuerdo con las características de las actuaciones de rehabilitación:

a) Rehabilitación integral, cuando se renueva totalmente el edificio, incluso cambiando sus funciones y reorganizando sus espacios, llevada a cabo generalmente por un promotor, comprensiva de las actuaciones previstas en las dos categorías siguientes.

b) Rehabilitación de los elementos comunes o parcial, cuando solo una o varias partes del edificio se renuevan, sustituyen o rehabilitan, con efectos sobre las viviendas y todos los ocupantes del edificio, llevada a término generalmente por la comunidad de propietarios.

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

Artículo 6. Obras de rehabilitación de los elementos comunes

Las obras relativas a la rehabilitación de los elementos comunes de edificios o rehabilitación parcial, susceptibles de ser protegidas se referirán a:

1. Intervenciones para rehabilitar patologías relativas a la seguridad estructural.

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

1.2. Patologías en los forjados, que se derivan del uso del cemento aluminoso, y que afectan a la resistencia mecánica, estabilidad y aptitud de servicio.

Vendrán referidos a edificios de viviendas de promoción pública o privada construidos entre 1950 y 1980, ambos inclusive, cuando se detecte la existencia de riesgo estructural producido por la utilización de cemento aluminoso, y así se acredeite mediante el informe de inspección de la estructura del edificio establecido al efecto.

2. Intervenciones para rehabilitar patologías relativas a la funcionalidad y seguridad de utilización.

2.1. Deficiencias constructivas en elementos comunes en relación con su adecuación al uso y funciones previstas que afecten a las condiciones de estanqueidad frente a la lluvia y humedad en fachadas, medianeras u otros cerramientos que conformen la envolvente del edificio, sustitución o reparación de carpintería, incluyendo las actuaciones tendentes a eliminar la humedad por capilaridad.

2.2. Deficiencias respecto a la seguridad de uso, frente a accidentes, reparación de dinteles, saneado de balcones, zaguarnes, escaleras y barandillas.

2.3. Deficiencias en fachadas, debidas al deterioro de revestimientos, o exigidas por la mejora del ornato, cuando se actúe mediante un tratamiento superficial.

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

3. Adecuación de las condiciones de accesibilidad

En relación con los requisitos básicos de funcionalidad, se incluye la mejora de las condiciones de accesibilidad física y supresión de barreras arquitectónicas.

Las actuaciones protegidas de mejora de la accesibilidad, susceptibles de acogerse a las medidas de fomento a la rehabilitación, serán aquellas tendentes a adecuar los edificios de viviendas o las viviendas a la Ley 49/1960, de 21 de junio, sobre Propiedad Horizontal, modificada por la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad, y las contempladas por la Ley 1/1998, de 5 de mayo, de la Generalitat, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación.

Los edificios de viviendas que se acojan a las medidas de fomento para la mejora de su accesibilidad en las condiciones y procedimiento regulados en este Reglamento, deberán señalizarse convenientemente sobre tal extremo en las condiciones que se establezcan mediante orden del conseller o instrucción de la Dirección General competente en materia de vivienda.

Les obres d'accessibilitat s'hauran de referir a:

3.1. Nova instal·lació d'ascensor i estableciment d'un itinerari practicable que permeta, en funció de les possibilitats de l'edifici, la seu utilització autònoma per persones amb discapacitat, possibilitant l'accés des del carrer a l'habitatge. Es tindrà en compte un criteri d'exigència que permeta el nivell màxim d'accessibilitat, adequant la intervenció a la possibilitat d'incorporar-la conforme les característiques de l'edifici.

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

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

En funció de la coherència tècnica de les actuacions, les obres podran referir-se a:

4.1. En relació amb els requisits bàsics de funcionalitat, l'adequació de les instal·lacions següents:

- a) Instal·lacions de sanejament i evacuació d'aigües pluvials.
- b) Instal·lacions d'abastiment d'aigua.
- c) Instal·lacions d'electricitat i centralització de quadres i comptadors.
- d) Instal·lacions de gas canalitzat i si és el cas implantació d'aquestes.
- e) Instal·lacions de telecomunicacions.

4.2. En relació amb els requisits de seguretat, es podran incloure l'adequació de les instal·lacions de seguretat en cas d'incendi i obres d'adaptació exigides per la protecció contra incendis com a conseqüència de la intervenció de rehabilitació.

4.3. Respecte als requisits bàsics relatius a la reducció d'impactes ambientals

a) Obres d'adequació o implantació d'instal·lacions en els edificis relacionades amb la reutilització i el reciclatge de residus dels habitatges.

b) Millora de les instal·lacions de subministrament d'aigua i instal·lació de mecanismes que afavorisquen l'estalvi d'aigua, com també la realització de xarxes de sanejament separatives en l'edifici que afavorisquen la reutilització de les aigües grises en el propi edifici i reduïsquen el volum d'abocament al sistema públic de claveguera.

5. Millora de l'eficiència energètica i la sostenibilitat en els edificis d'habitacions

D'acord amb els objectius que s'han d'aconseguir en les noves edificacions mitjançant el compliment de les noves exigències bàsiques d'estalvi d'energia i protecció del medi ambient estableties en el Codi tècnic de l'edificació aprovat pel Reial decret 314/2006, de 17 de març, la conselleria competent en matèria d'habitatge adoptarà els instruments adequats per a determinar les característiques i requisits per a l'acreditació de les obres de millora de l'eficiència i rehabilitació energètica i els criteris per a l'ús i implantació d'energies alternatives.

5.1. Respecte als requisits d'habitabilitat en tant que estalvi d'energia

Les obres es podran referir a les millores de l'envoltant tèrmica de l'edifici tendents a reduir la demanda energètica d'aquest, mitjançant actuacions com l'increment de l'aïllament tèrmic, la substitució de fusteries dels buits, protecció solar i col·locació de tendals, o altres, sempre que es demostre la seua eficàcia energètica, considerant factors com la severitat climàtica i les orientacions.

5.2. Respecte als requisits de reducció d'impactes ambientals, les obres es podran referir a:

a) Qualsevol millora en els sistemes d'instal·lacions tèrmiques que incrementen la utilització d'energies renovables.

Las obras de accesibilidad se referirán a:

3.1. Nueva instalación de ascensor y establecimiento de un itinerario practicable que permita, en función de las posibilidades del edificio, su utilización autónoma por personas con discapacidad, posibilitando el acceso desde la calle a la vivienda. Se tendrá en cuenta un criterio de exigencia que permita el nivel máximo de accesibilidad, adecuando la intervención a la posibilidad de incorporarla conforme a las características del edificio.

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

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

En función de la coherencia técnica de las actuaciones, las obras podrán referirse a:

4.1. En relación con los requisitos básicos de funcionalidad, la adecuación de las siguientes instalaciones:

- a) Instalaciones de saneamiento y evacuación de aguas pluviales.
- b) Instalaciones de abastecimiento de agua.
- c) Instalaciones de electricidad y centralización de cuadros y contadores.

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

e) Instalaciones de telecomunicaciones.

4.2. En relación con los requisitos de seguridad, se podrán incluir la adecuación de las instalaciones de seguridad en caso de incendio y obras de adaptación exigidas por la protección contra incendios como consecuencia de la intervención de rehabilitación.

4.3. Respecto a los requisitos básicos relativos a la reducción de impactos ambientales.

a) Obras de adecuación o implantación de instalaciones en los edificios relacionadas con la reutilización y reciclaje de residuos de las viviendas.

b) Mejora de las instalaciones de suministro de agua e instalación de mecanismos que favorezcan el ahorro de agua, así como la realización de redes de saneamiento separativas en el edificio que favorezcan la reutilización de las aguas grises en el propio edificio y reduzcan el volumen de vertido al sistema público de alcantarillado.

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

Conforme a los objetivos a alcanzar en las nuevas edificaciones mediante el cumplimiento de las nuevas exigencias básicas de ahorro de energía y protección del medio ambiente establecidas en el Código Técnico de la Edificación aprobado por el [Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo](#), la conselleria competente en materia de vivienda adoptará los instrumentos adecuados para determinar las características y requisitos para la acreditación de las obras de mejora de la eficiencia y rehabilitación energética y los criterios para el uso e implantación de energías alternativas.

5.1. Respecto a los requisitos de habitabilidad en cuanto ahorro de energía.

Las obras se podrán referir a las mejoras de la envolvente térmica del edificio tendentes a reducir la demanda energética del mismo, mediante actuaciones como el incremento del aislamiento térmico, la sustitución de carpinterías de los huecos, protección solar y colocación de toldos, u otras, siempre que se demuestre su eficacia energética, considerando factores como la severidad climática y las orientaciones.

5.2. Respecto a los requisitos de reducción de impactos medioambientales, las obras se podrán referir a:

a) Cualquier mejora en los sistemas de instalaciones térmicas que incrementen la utilización de energías renovables.

b) La instal·lació de panells solars, a fi de contribuir parcialment o totalment a la producció d'aigua calenta sanitària demandada pels habitatges, en percentatges d'almenys, el 50 per 100 de la contribució mínima exigible per a edificis nous, segons el que estableix la secció HE-4 «Contribució solar mínima d'aigua calenta sanitària» del document bàsic HE del Codi tècnic de l'edificació.

En aquest cas es prestarà especial atenció a les condicions d'instal·lació en nuclis històrics i en àrees de rehabilitació que per les seues característiques requerisquen la preservació de l'entorn arquitectònic, la qual cosa es regularà a l'efecte de condicionar les mesures de foment mitjançant una ordre del conseller competent en matèria d'habitació.

c) La instal·lació d'altres sistemes d'energies alternatives per a l'obtenció d'aigua calenta sanitària o energia elèctrica o altres sistemes energètics, que fomenten l'estalvi energètic i reduïsquen l'emissió de CO₂ en els edificis, en les condicions que a aquest efecte es regulen explícitament i en relació amb les mesures de foment.

6. Protecció contra el soroll

A fi a possibilitar el compliment del requisit bàsic d'habitabilitat, es consideren les obres de millora de l'aïllament acústic per a possibilitar el desenvolupament de les activitats de forma satisfactoria.

Article 7. Obres de rehabilitació dels elements privatius

La rehabilitació dels elements privatius o puntuals, ve referida a la que es du a terme als habitatges i comprenen totes aquelles obres susceptibles de ser protegides referides a:

a) Obres per a la millora de les condicions de l'habitatge.

Per a possibilitar els requisits bàsics de funcionalitat en tant que adequació a l'ús d'habitació: obres justificades per la necessitat adaptació a la normativa vigent fent referència concreta a l'adecuada distribució d'espais interiors, de manera que proporcionen a l'habitació les condicions necessàries de superfícies, programa, i especialment pel que fa a serveis sanitaris i cuina.

b) Accessibilitat i mobilitat en l'habitació

Per a garantir els requisits bàsics de funcionalitat respecte a l'accessibilitat i mobilitat en l'habitació existent.

Es preveu l'execució d'obres d'adaptació dels habitatges a les necessitats persones amb discapacitats motores, auditives o de qualsevol altre tipus o de persones majors de seixanta-cinc anys, amb l'objectiu de facilitar la seu adaptació a les necessitats específiques de la discapacitat o limitacions de les persones que habiten o hagen d'habitar l'habitació, de manera que, en la mesura que siga possible, garantisquen la seu utilització autònoma i còmoda per aquelles.

S'inclouran, per tant, les obres que afecten les condicions interiors de l'habitació, duent a terme actuacions com la creació d'un itinerari practicable, l'adaptació de serveis sanitaris i cuina, o altres que es consideren necessàries, després de la seu justificació prèvia en el corresponent projecte, per a l'adaptació al tipus de discapacitat de l'usuari i en les condicions tècniques que es puguen establir.

c) Adequació de les instal·lacions de l'habitació

Per a complir els requisits bàsics de funcionalitat en relació amb les instal·lacions de l'habitació:

Es preveuen les obres d'adequació de les instal·lacions de l'habitació amb la finalitat de garantir el funcionament correcte i la millora d'aquestes, el compliment de la normativa vigent que afecte totalment o parcialment les instal·lacions d'electricitat, sanejament i llanterneria, extracció de fums i ventilació, gas per a cuina i aigua calenta sanitària, i sistemes de calefacció que hauran d'atendre criteris d'eficiència energètica, preferentment.

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

En l'habitació, i de forma complementària a les condicions de l'edifici, es preveu com a susceptibles de protecció les obres relatives a:

1r. Respecte als requisits d'habitabilitat en tant que estalvi d'energia.

Les millores en l'habitació tendents a reduir la demanda energètica, mitjançant actuacions com l'increment de l'aïllament tèrmic, la substitució de fusteries dels buits o altres, sempre que es demostre la

b) La instalación de paneles solares, a fin de contribuir parcial o totalmente a la producción de agua caliente sanitaria demandada por las viviendas, en porcentajes de, al menos, el 50 por 100 de la contribución mínima exigible para edificios nuevos, según lo establecido en la sección HE-4 «Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria» del Documento Básico HE del Código Técnico de la Edificación.

En este caso se prestará especial atención a las condiciones de instalación en cascos históricos y en áreas de rehabilitación que por sus características requieran la preservación del entorno arquitectónico, lo que se regulará a los efectos de condicionar las medidas de fomento mediante Orden del conseller competente en materia de vivienda.

c) La instalación de otros sistemas de energías alternativas para la obtención de agua caliente sanitaria o energía eléctrica u otros sistemas energéticos, que fomenten el ahorro energético y reduzcan la emisión de CO₂ en los edificios, en las condiciones que a tal efecto se regulen explícitamente y en relación con las medidas de fomento.

6. Protección contra el ruido.

En aras a posibilitar el cumplimiento del requisito básico de habitabilidad, se consideran las obras de mejora del aislamiento acústico para posibilitar el desarrollo de las actividades de forma satisfactoria.

Artículo 7. Obras de rehabilitación de los elementos privativos

La rehabilitación de los elementos privativos o puntuales, viene referida a la que se lleva a cabo en las viviendas y comprenden todas aquellas obras susceptibles de ser protegidas referidas a:

a) Obras para la mejora de las condiciones de la vivienda.

Para posibilitar los requisitos básicos de funcionalidad en cuanto adecuación al uso de la vivienda: obras justificadas por la necesidad de adaptación a la normativa vigente haciendo referencia concreta a la adecuada distribución de espacios interiores, de forma que proporcionen a la vivienda las condiciones necesarias de superficies, programa, y especialmente en cuanto a servicios sanitarios y cocina.

b) Accesibilidad y movilidad en la vivienda.

Para garantizar los requisitos básicos de funcionalidad respecto a la accesibilidad y movilidad en la vivienda existente.

Se contempla la ejecución de obras de adaptación de las viviendas a las necesidades de personas con discapacidades motoras, auditivas o de cualquier otro tipo o de personas mayores de sesenta y cinco años, con el objetivo de facilitar su adaptación a las necesidades específicas de la discapacidad o limitaciones de las personas que habiten o vayan a habitar la vivienda, de forma que en la medida de lo posible garanticen su utilización autónoma y cómoda por aquellas.

Se incluirán por tanto las obras que afecten a las condiciones interiores de la vivienda, llevando a cabo actuaciones como la creación de un itinerario practicable, la adaptación de servicios sanitarios y cocina, u otras que se consideren necesarias, previa su justificación en el correspondiente proyecto, para la adaptación al tipo de discapacidad del usuario y en las condiciones técnicas que se puedan establecer.

c) Adecuación de las instalaciones de la vivienda.

Para cumplir los requisitos básicos de funcionalidad en relación con las instalaciones de la vivienda:

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

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

En la vivienda, y de forma complementaria a las condiciones del edificio, se contempla como susceptibles de protección las obras relativas a:

1º. Respecto a los requisitos de habitabilidad en cuanto ahorro de energía.

Las mejoras en la vivienda tendentes a reducir la demanda energética, mediante actuaciones como el incremento del aislamiento térmico, la sustitución de carpinterías de los huecos u otras, siempre que se

seua eficàcia energètica, considerant factors com la severitat climàtica i les orientacions.

2n. Respecte als requisits de reducció d'impactes ambientals.

2n.1. Qualsevol millora en els sistemes d'instal·lacions tèrmiques que incrementen la utilització d'energies renovables.

2n.2. La instal·lació d'altres sistemes d'energies alternatives per a l'obtenció d'aigua calenta sanitària o energia elèctrica o altres sistemes energètics, que fomenten l'estalvi energètic i reduïsquen l'emissió de CO₂ en les condicions que a aquest efecte es regulen explícitament i en relació amb les mesures de foment.

3r. Protecció contra el soroll

A fi a possibilitar el compliment del requisit bàsic d'habitabilitat, es consideren les obres de millora de l'aïllament acústic per a possibilitar el desenvolupament de les activitats de forma satisfactòria.

Article 8. Obres de rehabilitació integral

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

2. Rehabilitació d'edifici-habitatge unifamiliar

Com a cas particular de la rehabilitació, es preveu la rehabilitació integral d'edificis-habitatge unifamiliar, que responen a tipologies tradicionals, "casa de poble", en nuclis urbans històrics i en el medi rural, duta a terme pel promotor usuari. En aquest supòsit es podran agrupar totes les actuacions mencionades en els apartats anteriors i es protegiran d'acord amb els criteris establerts per les mesures de foment.

Capítol II

La coherència i condicions generals de les actuacions de rehabilitació per a la seu protecció

Article 9. Coherència de les actuacions de rehabilitació

1. Les actuacions de rehabilitació que sol·liciten la seu qualificació a l'efecte d'acollir-se a les polítiques públiques de foment, hauran d'acreditar la seu coherència en l'actuació tècnica comprensiva de la totalitat dels treballs necessaris i priorititzant-los segons la seu importància en relació amb l'estat de conservació de l'edifici o l'adequació de l'habitatge, en la forma determinada en aquest reglament o amb l'exigida en els diferents plans de foment que per a cada cas estableixen les administracions públiques.

2. Quan les actuacions vinguen referides a la rehabilitació dels elements comuns dels edificis d'habitacions, la coherència d'aquestes s'acreditarà mitjançant l'informe de coherència que s'emetrà en relació amb l'informe de conservació de l'edifici i el projecte o memòria tècnica de les actuacions que s'han de realitzar.

3. La coherència de la rehabilitació podrà circumscriure's a la rehabilitació d'un edifici o a un conjunt d'edificis.

Quan es planteja la intervenció per fases en el mateix edifici, o bé de forma seqüencial en diversos d'aquests, es podrà formular mitjançant un pla d'intervenció rehabilitadora, tal com es preveu en aquest reglament.

En aquest cas l'informe de coherència es referirà a aquest pla i a les seues actuacions i la seu finalitat és la de possibilitar la compatibilitat amb les mesures de foment a l'actuació vigentes..

4. Quan les actuacions de rehabilitació es referisquen a l'habitatge i els seus elements privatius, la coherència tècnica s'acreditarà mitjançant l'informe de coherència en relació amb l'informe d'adequació de l'habitatge, en les condicions establides.

Article 10. L'informe de coherència

1. L'informe de coherència és el document que reconeix la viabilitat de la intervenció rehabilitadora a l'efecte de la seu qualificació

demuestre su eficacia energética, considerando factores como la severidad climática y las orientaciones.

2º. Respecto a los requisitos de reducción de impactos medioambientales.

2º.1. Cualquier mejora en los sistemas de instalaciones térmicas que incrementen la utilización de energías renovables.

2º.2. La instalación de otros sistemas de energías alternativas para la obtención de agua caliente sanitaria o energía eléctrica u otros sistemas energéticos, que fomenten el ahorro energético y reduzcan la emisión de CO₂ en las condiciones que a tal efecto se regulen explícitamente y en relación con las medidas de fomento.

3º. Protección contra el ruido.

En aras a posibilitar el cumplimiento del requisito básico de habitabilidad, se consideran las obras de mejora del aislamiento acústico para posibilitar el desarrollo de las actividades de forma satisfactoria.

Artículo 8. Obras de rehabilitación integral

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

2 . Rehabilitación de edificio-vivienda unifamiliar.

Como caso particular de la rehabilitación, se contempla la rehabilitación integral de edificios-vivienda unifamiliar, que responden a tipologías tradicionales, "casa de pueblo", en cascos urbanos históricos y en medio rural, llevada a cabo por el promotor usuario. En este supuesto se podrán agrupar todas las actuaciones mencionadas en los apartados anteriores y se protegerán de acuerdo con los criterios establecidos por las medidas de fomento.

Capítulo II

La coherencia y condiciones generales de las actuaciones de rehabilitación para su protección

Artículo 9. Coherencia de las actuaciones de rehabilitación

1. Las actuaciones de rehabilitación que soliciten su calificación a los efectos de acogerse a las políticas públicas de fomento, deberán acreditar su coherencia en la actuación técnica comprensiva de la totalidad de los trabajos necesarios y priorizándolos según su importancia en relación con el estado de conservación del edificio o la adecuación de la vivienda, en la forma determinada en este Reglamento o con la exigida en los diferentes planes de fomento que para cada caso establezcan las Administraciones Públicas.

2. Cuando las actuaciones vengan referidas a la rehabilitación de los elementos comunes de los edificios de viviendas, la coherencia de las mismas se acreditará mediante el Informe de Coherencia que se emitirá en relación con el Informe de Conservación del Edificio y el proyecto o memoria técnica de las actuaciones a realizar.

3. La coherencia de la rehabilitación podrá circunscribirse a la rehabilitación de un edificio o a un conjunto de edificios.

Cuando se plantea la intervención por fases en el mismo edificio, o bien de forma secuencial en varios de ellos, se podrá formular mediante un "Plan de intervención rehabilitadora", tal como se contempla en este Reglamento.

En este caso el Informe de Coherencia se referirá a dicho Plan y a sus actuaciones y su finalidad es la de posibilitar la compatibilidad con las medidas de fomento a la actuación vigente.

4. Cuando las actuaciones de rehabilitación se refieran a la vivienda y sus elementos privativos, la coherencia técnica se acreditará mediante el Informe de Coherencia en relación con el Informe de Adecuación de la Vivienda, en las condiciones establecidas.

Artículo 10. El Informe de Coherencia

1. El Informe de Coherencia es el documento que reconoce la viabilidad de la intervención rehabilitadora a efectos de su calificación

com a actuació protegida, partint del projecte o memòria de les actuacions de rehabilitació i en relació amb l'informe de l'estat de conservació de l'edifici, o d'adequació de l'habitatge.

2. L'informe de coherència serà sempre preceptiu i previ a la qualificació provisional de l'actuació o, si és el cas, a l'aprovació administrativa del pla d'intervenció rehabilitadora regulat en el capítol V d'aquest reglament.

3. L'informe de coherència haurà d'acreditar que en el projecte o memòria de la intervenció de rehabilitació d'acord amb les actuacions i obres que es preveuen, s'adopten les mesures necessàries per al compliment de les exigències tècniques estableties en els articles 11, 13 i 14 d'aquest reglament.

Article 11. Criteris tècnics de coherència

L'execució de les obres de rehabilitació per a obtenir la qualificació com a actuacions protegides, haurà de garantir la coherència tècnica i constructiva amb l'estat de l'edifici i amb les restants obres que puguen realitzar-se d'acord amb les condicions següents:

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

b) Per a qualificar com a protegides les actuacions de rehabilitació relacionades amb els requisits de funcionalitat de l'edifici, s'exigirà que, prèviament o simultàniament, s'haja aconseguit el compliment dels requisits de seguretat, especialment els referits a la seguretat estructural, o estiga previst seqüencialment en el pla d'intervenció rehabilitadora.

c) Per a qualificar com a protegides les actuacions de rehabilitació que tinguen com a objecte obtenir el compliment dels requisits relatius a l'habitabilitat, s'exigirà que, prèviament o simultàniament, s'hagen adoptat les mesures per al compliment dels requisits relatius a la seguretat i funcionalitat de l'edifici o estiga previst seqüencialment en el pla d'intervenció rehabilitadora.

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

e) Quan hi haja un pla d'intervenció rehabilitadora, de conformitat amb la regulació estableida, les actuacions podrán dur-se a terme per fases, atenent a la seqüencialitat fixada en aquest i en les condicions estableïdes en el capítol V del títol I d'aquest reglament.

f) La protecció a l'execució d'obres de rehabilitació en els habitatges, només podrà protegir-se a l'efecte la seua qualificació com a actuació protegida, quan s'adopten les mesures per al compliment de les exigències tècniques estableïdes a aquest efecte i previstes en el seu cas per les mesures de foment.

Article 12. Emissió de l'informe de coherència

1. Per a qualificar les obres de rehabilitació com a actuació protegida, haurà d'existir un document que acredite que les obres que es pretenden dur a terme s'adequen en relació amb l'estat de conservació de l'edifici o les condicions d'adequació de l'habitatge.

2. A aquest efecte, l'informe de coherència podrà ser emés:

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

b) Per tècnics de l'administració local on es trobe el bé o els béns que s'han de rehabilitar, sempre que s'haja declarat prèviament àrea de rehabilitació i s'haja subscrit un conveni interadministratiu que preveja explícitament les condicions per a l'emissió d'aquests informes.

c) Per facultatiu competent que demane el mateix administrat designat per col·legi professional, en les condicions que es puguen estableir reglamentàriament per la conselleria competent en matèria d'habitatge.

3. No es podrà qualificar cap actuació de rehabilitació com a protegida si no té informe de coherència favorable.

como actuación protegida, partiendo del proyecto o memoria de las actuaciones de rehabilitación y en relación con el Informe del Estado de Conservación del edificio, o de adecuación de la vivienda.

2. El Informe de Coherencia será siempre preceptivo y previo a la calificación provisional de la actuación o, en su caso, a la aprobación administrativa del “Plan de intervención rehabilitadora” regulado en el capítulo V de este Reglamento.

3. El informe de Coherencia deberá acreditar que en el proyecto o memoria de la intervención de rehabilitación conforme a las actuaciones y obras que se prevén, se adoptan las medidas necesarias para el cumplimiento de las exigencias técnicas establecidas en los artículos 11, 13 y 14 de este Reglamento.

Artículo 11. Criterios técnicos de coherencia

La ejecución de las obras de rehabilitación para obtener la calificación como actuaciones protegidas, deberá garantizar la 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) Para calificar como protegidas las actuaciones de rehabilitación relacionadas con los requisitos de funcionalidad del edificio, se exigirá que, previa o simultáneamente, se haya alcanzado el cumplimiento de los requisitos de seguridad, especialmente los referidos a la seguridad estructural, o esté contemplado secuencialmente en el “Plan de intervención rehabilitadora”.

c) Para calificar como protegidas las actuaciones de rehabilitación que tengan por objeto obtener el cumplimiento de los requisitos relativos a la habitabilidad, se exigirá que, previa o simultáneamente, se hayan adoptado las medidas para el cumplimiento de los requisitos relativos a la seguridad y funcionalidad del edificio o esté contemplado secuencialmente en el “Plan de intervención rehabilitadora”.

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

e) Cuando exista un Plan de Intervención rehabilitadora, de conformidad con la regulación establecida, las actuaciones podrán llevarse a cabo por fases, atendiendo a la secuencialidad fijada en el mismo y en las condiciones establecidas en el capítulo IV del título I de este Reglamento.

f) La protección a la ejecución de obras de rehabilitación en las viviendas, solo podrá protegerse a los efectos su calificación como actuación protegida, cuando se adopten las medidas para el cumplimiento de las exigencias técnicas establecidas al efecto y contempladas en su caso por las medidas de fomento.

Artículo 12. Emisión del Informe de Coherencia

1. Para calificar las obras de rehabilitación como actuación protegida, deberá existir un documento que acredite que las obras que se pretenden llevar a cabo se adecuan en relación con el estado de conservación del edificio o las condiciones de adecuación de la vivienda.

2. A estos efectos, el Informe de Coherencia podrá ser emitido:

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

b) Por técnicos de la administración local donde se encuentre el bien o bienes a rehabilitar, siempre que se haya declarado previamente área de rehabilitación y se haya suscrito un convenio interadministrativo que contemple explícitamente las condiciones para la emisión de estos informes.

c) Por facultativo competente que recibe el propio administrado designado por colegio profesional, en las condiciones que se puedan establecer reglamentariamente por la conselleria competente en materia de vivienda.

3. No se podrá calificar ninguna actuación de rehabilitación como protegida si carece de informe de coherencia favorable.

Article 13. Condicions generals i específiques de la rehabilitació per a obtenir la qualificació com a protegida

1. Les condicions generals de l'actuació de rehabilitació per a poder ser qualificada i per tant acollir-se a les mesures de foment si és el cas, hauran de complir:

a) L'antiguitat de l'edifici o habitatge

En el sentit que l'edifici o habitatge tinga una antiguitat superior a la que estableixen els distints plans de foment.

Aquesta condició no serà tinguda en compte quan es tracte d'obres per a garantir l'accessibilitat física i l'eliminació de barreres arquitectòniques a persones amb discapacitat.

En el cas d'actuacions necessàries per adaptació de les instal·lacions a la normativa vigent o aquelles obres la finalitat de les quals siga la reducció del consum energètic, s'haurà d'acreditar aquest extrem.

b) Concurredència d'interès social i destinació dels habitatges. Es qualifiquen les actuacions protegides que es duguen a terme en emplaçaments on els habitatges es destinen preferentment a residència habitual i permanent, en funció dels objectius establerts i, en qualsevol cas, de conformitat amb les mesures de foment que es troben vigents.

Els edificis i habitatges es destinaran majoritàriament a residència habitual i permanent, i en tot cas amb les condicions regulades per les mesures de foment respecte a aquest extrem.

c) Planejament urbanístic

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

d) Adecuació final de les obres

Una vegada finalitzades les obres de rehabilitació, es comprovarà que aquestes s'adequen al projecte i a la documentació inicial o els seus modificats, i a la corresponent llicència municipal d'edificació que va servir de base per a obtenir la qualificació provisional o els seus modificats, sense perjudici de la responsabilitat correspondiente a la direcció facultativa de les obres.

e) Exclusió de la demolició de façanes

S'exclou la demolició de les façanes, excepte en els supòsits de reconstrucció de l'edifici o parts d'aquest determinada pel seu valor patrimonial, o en la regularització d'alignacions urbanístiques.

f) Buidatge total

Les obres de rehabilitació exclouran el buidatge total, considerant com a tal quan les obres comporten la reconstrucció de més del 50 per 100 de la superficie construïda resultante de l'edifici, exclosa la coberta.

En les actuacions de rehabilitació integral d'edificis en àrees de rehabilitació en els supòsits de protecció patrimonial emparats per la Llei 4/1998, d'11 de juny, del Patrimoni Cultural Valencià, després de la resolució prèvia de la direcció general competent en matèria d'habitatge i l'informe de la direcció general competent en matèria de patrimoni cultural, es permetrà en cada cas, el buidatge total o la demolició de façanes, atenent al que estableix la Llei 16/2005, de 30 de desembre, Urbanística Valenciana, en els seus articles 209, 211, 214 i 215.

g) Intervenció en edificis catalogats i ordres d'adaptació a l'ambient.

Que s'estiga en algun dels supòsits relatius a la concessió d'ajudes per excedir el límit del deure de conservació per la intervenció en edificis catalogats o ordres d'adaptació a l'ambient, en correspondència amb els articles 208, 209, 211 i 215 de la Llei 16/2005, de 30 de desembre, Urbanística Valenciana.

h) Inici de les obres

Les obres no es podrán iniciar fins a l'obtenció de la qualificació provisional excepte per motius d'urgència degudament justificats i comunicats i que tinguin en qualsevol cas amb l'informe de coherència i d'acord amb les instruccions que estableix la direcció general competent en matèria d'habitatge.

i) Criteris d'economia, eficiència i ambient

Les solucions empleades en la rehabilitació d'edificis, habitatges i equipaments obeiran a criteris d'economia i eficiència i s'atindran a

Artículo 13. Condiciones generales y específicas de la rehabilitación para obtener la calificación como protegida

1. Las condiciones generales de la actuación de rehabilitación para poder ser calificada y por tanto acogerse a las medidas de fomento en su caso, deberán cumplir:

a) La antigüedad del edificio o vivienda.

En el sentido que el edificio o vivienda tenga una antigüedad superior a la que se establezca por los distintos planes de fomento.

Tal condición no será tenida en cuenta cuando se trate de obras para garantizar la accesibilidad física y la eliminación de barreras arquitectónicas a personas con discapacidad.

En el caso de actuaciones necesarias por adaptación de las instalaciones a la normativa vigente o aquellas obras cuya finalidad sea la reducción del consumo energético, se deberá acreditar tal extremo.

b) Concurrencia de interés social y destino de las viviendas. Se calificarán las actuaciones protegidas que se lleven a cabo en emplazamientos donde las viviendas se destinen preferentemente a residencia habitual y permanente, en función de los objetivos establecidos y en cualquier caso de conformidad con las medidas de fomento que se encuentren vigentes.

Los edificios y viviendas se destinarán mayoritariamente a residencia habitual y permanente, y en todo caso con las condiciones reguladas por las medidas de fomento respecto a este extremo.

c) Planeamiento urbanístico.

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

d) Adecuación final de las obras.

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

e) Exclusión de la demolición de fachadas.

Se excluye la demolición de las fachadas, salvo en los supuestos de reconstrucción del edificio o partes del mismo determinada por su valor patrimonial, o en la regularización de alineaciones urbanísticas.

f) Vaciado total.

Las obras de rehabilitación excluirán el vaciado total, considerando como tal cuando las obras suponen la reconstrucción de más del 50 por 100 de la superficie construida resultante del edificio, excluida la cubierta.

En las actuaciones de rehabilitación integral de edificios en Áreas de Rehabilitación en los supuestos de protección patrimonial amparados por la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, previa resolución de la Dirección General competente en materia de vivienda y el informe de la Dirección General competente en materia de patrimonio cultural, se permitirá en cada caso, el vaciado total o demolición de fachadas, atendiendo lo establecido en la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana, en sus artículos 209, 211, 214 y 215.

g) Intervención en edificios catalogados y órdenes de adaptación al ambiente.

Que se esté en alguno de los supuestos relativos a la concesión de ayudas por exceder del límite del deber de conservación por la intervención en edificios catalogados u órdenes de adaptación al ambiente, en correspondencia con los artículos 208, 209, 211 y 215 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana.

h) Inicio de las obras.

Las obras no se podrán iniciar hasta la obtención de la calificación provisional salvo por motivos de urgencia debidamente justificados y comunicados y que cuenten en cualquier caso con el informe de coherencia y de acuerdo con las instrucciones que se establezcan por la Dirección General competente en materia de vivienda.

i) Criterios de economía, eficiencia y ambiente.

Las soluciones empleadas en la rehabilitación de edificios, viviendas y equipamientos obedecerán a criterios de economía y eficiencia y

les exigències d'adaptació a l'ambient dels edificis, i si fóra el cas la restitució del seu aspecte originari o coadjuvar a la seua millor conservació, de conformitat amb l'article 215 de la Llei 16/2005, de 30 de desembre, Urbanística Valenciana.

j) Limitacions respecte al pressupost protegit

Que el pressupost protegit de l'actuació de rehabilitació es trobe dins dels límits que estableixen els plans de foment establerts per les administracions competents.

2. En les actuacions de rehabilitació d'edificis o habitatges, les parts o elements d'obra que siguin objecte de reforma o rehabilitació hauran d'ajustar-se en la mesura que siga possible al compliment dels requisits bàsics d'edificació i a les condicions tècniques de disseny dels edificis i dels habitatges vigents. Les actuacions de rehabilitació en el cas de rehabilitació integral proporcionaran als edificis i els habitatges, els requisits bàsics d'edificació i les condicions tècniques de disseny d'aquests establides en la normativa vigent d'aplicació.

3. Condicions específiques que han de complir els edificis

a) Estar adaptat al compliment d'alguns o tots els requisits bàsics de l'edificació en els termes establerts en l'article 4 d'aquest reglament.

b) Per a poder qualificar l'actuació de protegible, es considera edifici d'habitatges o d'ús residencial quan almenys un 50 per 100 de la superficie útil, sobre rasant, resultant de les obres, siga destinada a habitatge.

Per a poder acollir-se a les ajudes, es determinarà un percentatge mínim d'habitacions destinats a domicili habitual i permanent amb caràcter general que serà fixat per les mesures de foment.

4. Condicions específiques que han de complir els habitatges

No complir els requisits bàsics de l'edificació en els termes establerts en l'article 4 d'aquest reglament.

Article 14. Contingut de l'informe de coherència

L'informe de coherència com a document per a justificar les actuacions de rehabilitació en relació amb l'estat de conservació de l'edifici o l'adequació de l'habitació, haurà d'acreditar:

1. Amb caràcter general:

a) L'adequació al planejament en vigor de les actuacions que s'han de realitzar.

b) L'adequació de les obres que s'han de realitzar amb l'informe de conservació de l'edifici o l'adequació de l'habitació.

c) Les característiques de les actuacions de rehabilitació en relació amb els tipus d'obres assenyalats en els articles 6 a 8 d'aquest reglament.

d) Les característiques de les actuacions de rehabilitació en relació amb les mesures de foment establertes per a les actuacions protegibles en el moment de la presentació de la sol·licitud.

2. Amb caràcter tècnic:

La coherència o idoneïtat dels materials i les solucions tecnico-constructives del projecte, la seua adequació o l'adopció de mesures per a complir els requisits bàsics de l'edificació, respecte de les seues característiques arquitectòniques originals, l'estat general i les patologies particulars de l'edifici i habitatge o habitatges en relació amb els aspectes següents:

a) Estructura, atenent a les circumstàncies de la fonamentació, elements portants i forjats, de manera que es tracten de les possibles lesions per a aconseguir l'estabilitat, resistència mecànica i aptitud de servei adequades a l'ús.

b) Estanquitat dels tancaments, particularitzant la coberta, façanes a la via pública, interiors i mitgeres, tant els seus paraments com les fusteries.

c) Salubritat, amb atenció als tractaments antihumiditat, baixants i col·lectors, evacuació de fums i altres elements, ús de materials constructius no tòxics, com també afeccions de xilòfags o altres insectes.

d) Instal·lacions d'aigua, gas, electricitat, telefonía i comunicació, en relació amb el compliment de la normativa vigent, com també l'eliminació de materials o components inadequats i al seu bon funcionament.

se atendrán a las exigencias de adaptación al ambiente de los edificios, y si fuera el caso la restitución de su aspecto originario o coadyuvar a su mejor conservación, de conformidad con el artículo 215 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana.

j) Limitaciones respecto al presupuesto protegido.

Que el presupuesto protegido de la actuación de rehabilitación se encuentra dentro de los límites que establezcan los planes de fomento establecidos por las Administraciones competentes.

2. En las actuaciones de rehabilitación de edificios o viviendas, las partes o elementos de obra que sean objeto de reforma o rehabilitación deberán ajustarse en la medida de lo posible al cumplimiento de los requisitos básicos de edificación y a las condiciones técnicas de diseño de los edificios y de las viviendas vigentes. Las actuaciones de rehabilitación en el caso de rehabilitación integral proporcionarán a los edificios y las viviendas, los requisitos básicos de edificación y las condiciones técnicas de diseño de los mismos establecidas en la normativa vigente de aplicación.

3. Condiciones específicas que deben cumplir los edificios:

a) Estar adaptado al cumplimiento de alguno o todos los requisitos básicos de la edificación en los términos establecidos en el artículo 4 de este Reglamento.

b) Para poder calificar la actuación de protegible, se considera edificio de viviendas o de uso residencial cuando al menos un 50 por 100 de la superficie útil, sobre rasante, resultante de las obras, sea destinada a vivienda.

Para poder acogerse a las ayudas, se determinará un porcentaje mínimo de viviendas destinadas a domicilio habitual y permanente con carácter general que serán fijadas por las medidas de fomento.

4. Condiciones específicas que deben cumplir las viviendas:

No cumplir los requisitos básicos de la edificación en los términos establecidos en el artículo 4 de este Reglamento.

Artículo 14. Contenido del Informe de Coherencia

El Informe de Coherencia como documento para justificar las actuaciones de rehabilitación en relación con el estado de conservación del edificio o la adecuación de la vivienda, deberá acreditar:

1. Con carácter general:

a) La adecuación al planeamiento en vigor de las actuaciones a realizar.

b) La adecuación de las obras a realizar con el Informe de Conservación del Edificio o la adecuación de la vivienda.

c) Las características de las actuaciones de rehabilitación en relación con los tipos de obras señalados en los artículos 6 a 8 de este Reglamento.

d) Las características de las actuaciones de rehabilitación en relación con las medidas de fomento establecidas para las actuaciones protegibles en el momento de la presentación de la solicitud.

2. Con carácter técnico:

La coherencia o idoneidad de los materiales y las soluciones técnicas-constructivas del proyecto, su adecuación o la adopción de medidas para cumplir los requisitos básicos de la edificación, respecto de sus características arquitectónicas originales, el estado general y las patologías particulares del edificio y vivienda o viviendas en relación con los siguientes aspectos:

a) Estructura, atendiendo a las circunstancias de la cimentación, elementos portantes y forjados, de manera que se traten de las posibles lesiones para alcanzar la estabilidad, resistencia mecánica y aptitud de servicio adecuadas al uso.

b) Estanqueidad de los cerramientos, particularizando la cubierta, fachadas a la vía pública, interiores y medianeras, tanto sus paramentos como las carpinterías.

c) Salubridad, con atención a los tratamientos antihumedad, bajantes y colectores, evacuación de humos y otros elementos, uso de materiales constructivos no tóxicos, así como afecciones de xilófagos u otros insectos.

d) Instalaciones de agua, gas, electricidad, telefonía y comunicación, en relación con el cumplimiento de la normativa vigente, así como la eliminación de materiales o componentes inadecuados y a su buen funcionamiento.

e) Eficiència energètica, tant en el sentit d'estalvi energètic i aïllament tèrmic, com dels criteris de climatització, siguin passius o mecànics, i el compliment de la normativa vigent relativa a la instal·lació de captadors d'energia solar tèrmica i la possible inclusió d'un altre tipus d'energies alternatives.

f) Accessibilitat als elements comuns i a cadascun dels habitatges, amb atenció a l'eliminació de barreres arquitectòniques i a les característiques personals dels usuaris de l'immoble, establint un itinerari adequat des de la via pública fins a l'interior de l'habitatge en el cas d'usuaris amb mobilitat reduïda, inclusivament la possible instal·lació d'ascensor adaptat en l'edifici.

g) L'adequació del projecte als criteris d'habitabilitat en termes relatius a higiene, salut i medi ambient i a les necessitats dels usuaris, relativa a qüestions com a distribució, ambient interior, dimensions, assolellada i aireig.

h) La valoració del projecte relativa a la seu integració en l'entorn i el paisatge urbans amb la intervenció arquitectònica, conforme amb els criteris establits en l'article 5 de la Llei 4/2004, de 30 de juny, d'ordenació del territori i protecció del paisatge.

Article 15. Instruccions tècniques de rehabilitació

1. La direcció general competent en matèria d'habitatge dictarà instruccions tècniques en matèria de rehabilitació mitjançant les quals s'aplicaran els criteris de coherència per a la qualificació de les actuacions protegides de rehabilitació.

2. Les instruccions tècniques s'hauran d'adequar al que disposa el Codi tècnic de l'edificació.

3. Les instruccions tècniques de rehabilitació seran elaborades per la direcció general competent en matèria d'habitatge. Per a la redacció d'aquestes es podrà estableir la col·laboració amb els agents implicats, l'assessorament de les universitats o altres organismes competents.

4. Les instruccions tècniques tindran caràcter orientatiu i el seu objectiu serà possibilitar la intervenció en la rehabilitació.

Capítol III L'informe de conservació de l'edifici

Article 16. L'obligació de la inspecció tècnica d'edificis

El deure de conservació i de manteniment dels edificis en condicions de seguretat, salubritat, ornament públic i decor, establert per l'article 206 de la Llei 16/2005, de 30 de desembre, Urbanística Valenciana, exigeix que s'haja de passar en la forma i terminis establits una inspecció tècnica que acredite el seu estat a aquest efecte, de conformitat amb l'article 207 de la llei esmentada.

Article 17. Control del deure de conservació i rehabilitació

1. La vigilància i control per al compliment dels deures d'inspecció, conservació i rehabilitació correspon als ajuntaments, i específicament per als edificis majors de 50 anys o catalogats, els quals mitjançant ordenança municipal podran estableir els requisits i criteris per a la seu realització compatibilitzant, si és el cas, amb les mesures establides en aquest reglament, en especial les referents als plans d'actuació per al coneixement de l'estat de les edificacions i les mesures per a la seu inspecció tècnica.

2. L'òrgan municipal que tinga atribuïda la competència tramitarà els expedients d'ofici o a instàncies d'interessat, en exercici o no de l'acció pública i, si és el cas, podran ser instats per la conselleria competent en matèria d'habitatge si es donaren les circumstàncies motivades per a això i en el marc de les condicions establides per aquest reglament.

Article 18. L'informe de conservació d'edificis (ICE)

Per a possibilitar el compliment de l'exigència de la inspecció tècnica i harmonitzar-la amb les actuacions de rehabilitació, de conformitat amb el que estableix el capítol III de la Llei 8/2004, d'Habitatge de la Comunitat Valenciana, s'institueix la figura de l'informe de conservació de l'edifici (ICE), amb les particularitats següents:

e) Eficiencia energética, tanto en el sentido de ahorro energético y aislamiento térmico, como de los criterios de climatización, sean pasivos o mecánicos, y el cumplimiento de la normativa vigente relativa a la instalación de captadores de energía solar térmica y la posible inclusión de otro tipo de energías alternativas.

f) Accesibilidad a los elementos comunes y a cada una de las viviendas, con atención a la eliminación de barreras arquitectónicas y a las características personales de los usuarios del inmueble, estableciendo un itinerario adecuado desde la vía pública hasta el interior de la vivienda en el caso de usuarios con movilidad reducida, inclusive la posible instalación de ascensor adaptado en el edificio.

g) La adecuación del proyecto a los criterios de habitabilidad en términos relativos a higiene, salud y medio ambiente y a las necesidades de los usuarios, relativa a cuestiones como distribución, ambiente interior, dimensiones, soleamiento y aireación.

h) La valoración del proyecto relativa a su integración en el entorno y el paisaje urbanos con la intervención arquitectónica, conforme con los criterios establecidos en el artículo 5 de la Ley 4/2004, de 30 de junio, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.

Artículo 15. Instrucciones técnicas de rehabilitación

1. Por la Dirección General competente en materia de vivienda se dictarán Instrucciones Técnicas en materia de rehabilitación mediante las cuales se aplicarán los criterios de coherencia para la calificación de las actuaciones protegidas de rehabilitación.

2. Las Instrucciones Técnicas se adecuarán a lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación.

3. Las instrucciones técnicas de rehabilitación serán elaboradas por la Dirección General competente en materia de viviendaconseller. Para la redacción de las mismas se podrá establecer la colaboración con los agentes implicados, el asesoramiento de las universidades u otros organismos competentes.

4. Las instrucciones técnicas tendrán carácter orientativo y su objetivo será posibilitar la intervención en la rehabilitación.

Capítulo III El informe de conservación del edificio

Artículo 16. La obligación de la inspección técnica de edificios

El deber de conservación y de mantenimiento de los edificios en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, establecido por el artículo 206 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana, exige que se haya de pasar en la forma y plazos establecidos una inspección técnica que acredite su estado a tales efectos, de conformidad con el artículo 207 de la citada Ley.

Artículo 17. Control del deber de conservación y rehabilitación

1. La vigilancia y control para el cumplimiento de los deberes de inspección, conservación y rehabilitación corresponde a los ayuntamientos, y específicamente para los edificios mayores de 50 años o catalogados, quienes mediante ordenanza municipal podrán establecer los requisitos y criterios para su realización compatibilizando en su caso con las medidas establecidas en este Reglamento, en especial las referentes a los Planes de actuación para el conocimiento del estado de las edificaciones y las medidas para su inspección técnica.

2. El órgano municipal que tenga atribuida la competencia tramitará los expedientes de oficio o a instancia de interesado, en ejercicio o no de la acción pública y en su caso podrán ser instados por la conselleria competente en materia de vivienda si se dieran las circunstancias motivadas para ello y en el marco de las condiciones establecidas por este Reglamento.

Artículo 18. El Informe de Conservación de Edificios (ICE)

Para posibilitar el cumplimiento de la exigencia de la inspección técnica y armonizarla con las actuaciones de rehabilitación, de conformidad con lo establecido por el capítulo III de la Ley 8/2004, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, se instituye la figura del Informe de Conservación del Edificio (ICE), con las siguientes particularidades:

a) L'informe de conservació de l'edifici (ICE) és un document tècnic que recull la informació relativa a la situació general de l'edifici i proporciona informació sobre l'estat dels elements comuns i ha d'incloure el contingut regulat en l'article 25 d'aquest reglament.

S'elabora a partir de l'observació visual i no s'inclouen prospeccions, proves de laboratori o altres treball complementaris, si bé pot preveure recomanacions respecte a la conveniència de la seua execució si així es considera.

b) L'informe de conservació de l'edifici (ICE) és necessari per a poder procedir a la qualificació provisional protegida de les actuacions de rehabilitació, poder determinar la necessitat d'aquestes i avaluar la seu coherència amb l'estat de l'edificació.

Article 19. Aplicació i preceptivitat de l'informe de conservació de l'edifici

1. L'informe de conservació de l'edifici (ICE) es durà a terme en qualsevol edifici d'habitatges, destinat majoritàriament a ús residencial, amb independència de la seu localització, la seu situació urbanística o la seu titularitat, edificat en sòl urbanament i específicament en aquelles situacions que per l'estat dels edificis i els habitatges es requerís demanar la necessària informació sobre el seu estat per a escometre actuacions de rehabilitació.

2. L'informe de conservació de l'edifici (ICE) estableix:

a) com a requisit imprescindible i obligatori amb caràcter previ en les actuacions protegides de rehabilitació d'edificis a l'efecte de la seu qualificació, acollir-se a les mesures de foment i en les condicions establides en aquest reglament.

Serà exigible l'informe de conservació de l'edifici per a l'inici de la tramitació de la qualificació provisional d'actuació protegida, havent de constituir expedient separat.

b) Quan es duguen a terme plans d'actuació per al coneixement de l'estat de conservació d'edificis d'habitatges per part dels ajuntaments en les condicions determinades per aquest reglament.

c) Com a condició exigible, en determinades zones o àrees de rehabilitació, quan així ho considere convenient la direcció general competent en matèria d'habitatge per a demanar la informació adequada respecte a l'estat de conservació dels edificis.

3. L'informe de conservació de l'edifici (ICE) és el document de referència per a avaluar les actuacions de rehabilitació sobre les quals se sol·licita la qualificació protegida i en el qual basar l'informe de coherència regulat a aquest efecte.

Article 20. L'informe d'adequació de l'habitació (IAH). La seu aplicació

1. És un document tècnic elaborat pels serveis de la direcció general competent en matèria d'habitació la finalitat del qual és la de valorar la necessitat, idoneïtat i coherència de les actuacions en l'adequació de l'habitació.

2. L'informe d'adequació de l'habitació (IAH) com a document tècnic, preveu la necessitat i conveniència de les obres que s'han de realitzar i determina en ell mateix la coherència de les actuacions referides als elements privatius de l'habitació.

3. L'informe d'adequació de l'habitació (IAH) és obligatori amb caràcter previ a la qualificació de les actuacions.

4. L'informe d'adequació de l'habitació (IAH) té caràcter de requisit quan estableix l'abast de les obres a realitzar i per tant les que poden estar subjectes a la qualificació i acollir-se a les mesures de foment.

Article 21. Sol·licitant de l'informe de conservació de l'edifici

El sol·licitant de l'informe de conservació de l'edifici podrà ser:

a) El promotor o els promotores de les obres de rehabilitació, indistintament el propietari, o si és el cas els inquilins.

b) L'Ajuntament, l'operador de rehabilitació o l'òrgan autonòmic competent, en el marc de plans convinguts d'inspecció de l'estat de conservació o en actuacions puntuals de rehabilitació d'edificis, en àrees de rehabilitació.

c) Els inquilins dels habitatges en mal estat. La iniciativa adoptada pels inquilins, en relació amb els resultats de l'informe de conservació

a) El Informe de Conservación del Edificio (ICE) es un documento técnico que recoge la información relativa a la situación general del edificio y proporciona información sobre el estado de los elementos comunes y debe incluir el contenido regulado en el artículo 25 de este Reglamento.

Se elabora a partir de la observación visual y no se incluyen catas, pruebas de laboratorio u otros trabajos complementarios, si bien puede contemplar recomendaciones respecto a la conveniencia de su ejecución si así se considera.

b) El Informe de Conservación del Edificio (ICE) es necesario para poder proceder a la calificación provisional protegida de las actuaciones de rehabilitación, poder determinar la necesidad de las mismas y evaluar su coherencia con el estado de la edificación.

Artículo 19. Aplicación y preceptividad del Informe de Conservación del Edificio

1. El Informe de Conservación del Edificio (ICE) se llevará a cabo en cualquier edificio de viviendas, destinado mayoritariamente a uso residencial, con independencia de su localización, su situación urbanística o su titularidad, edificado en suelo urbano y específicamente en aquellas situaciones que por el estado de los edificios y las viviendas se requiera recabar la necesaria información sobre su estado para acometer actuaciones de rehabilitación.

2. El Informe de Conservación del Edificio (ICE) se establece:

a) como requisito imprescindible y obligatorio con carácter previo en las actuaciones protegidas de rehabilitación de edificios a efectos de su calificación, acogerse a las medidas de fomento y en las condiciones establecidas en este Reglamento.

Será exigible el Informe de Conservación del Edificio para el inicio de la tramitación de la calificación provisional de actuación protegida, debiendo constituir expediente separado.

b) cuando se lleven a cabo planes de actuación para el conocimiento del estado de conservación de edificios de viviendas por parte de los Ayuntamientos en las condiciones determinadas por este Reglamento

c) como condición exigible, en determinadas zonas o áreas de rehabilitación, cuando así se considere conveniente por la Dirección General competente en materia de vivienda para recabar la información adecuada respecto al estado de conservación de los edificios.

3. El Informe de Conservación del Edificio (ICE) es el documento de referencia para evaluar las actuaciones de rehabilitación sobre las que se solicita la calificación protegida y en el que basar el Informe de Coherencia regulado al efecto.

Artículo 20. El informe de adecuación de la vivienda (iav). Su aplicación

1. Es un documento técnico elaborado por los servicios de la Dirección General competente en materia de vivienda cuya finalidad es la de valorar la necesidad, idoneidad y coherencia de las actuaciones en la adecuación de la vivienda.

2. El informe de adecuación de la vivienda (iav) como documento técnico, contempla la necesidad y conveniencia de las obras a realizar y determina en si mismo la coherencia de las actuaciones referidas a los elementos privativos de la vivienda.

3. El informe de adecuación de la vivienda (iav) es obligatorio con carácter previo a la calificación de las actuaciones.

4. El informe de adecuación de la vivienda (iav) tiene carácter de requisito cuando establece el alcance de las obras a realizar y por tanto las que pueden estar sujetas a la calificación y acogerse a las medidas de fomento.

Artículo 21. Solicitante del Informe de Conservación del Edificio

El solicitante del Informe de Conservación del Edificio podrá ser:

a) El promotor o los promotores de las obras de rehabilitación, indistintamente el propietario, o en su caso los inquilinos.

b) El Ayuntamiento, el operador de rehabilitación o el órgano autonómico competente, en el marco de planes convenidos de inspección del estado de conservación o en actuaciones puntuales de rehabilitación de edificios, en áreas de rehabilitación.

c) Los inquilinos de las viviendas en mal estado. La iniciativa adoptada por los inquilinos, en relación con los resultados del Infor-

de l'edifici, podrà ser tinguda en compte, si fóra el cas, per a al·legar com a argument enfront de l'obligació de falta de manteniment i conservació pel propietari de l'immoble en la possible sustentació d'un procediment de declaració de ruïna.

Article 22. Efectes de l'informe de conservació de l'edifici

1. L'informe de conservació de l'edifici té l'efecte del document que acredita el compliment del deure de conservació i rehabilitació dels edificis establít per l'article 206 de la Llei 16/2005 respecte a l'exigència legal de la inspecció tècnica dels edificis.

2. La disponibilitat de l'informe possibilita la tramitació de la qualificació provisional d'actuació protegida.

Article 23. Plans d'actuació per al coneixement de l'estat de conservació dels edificis

1. La direcció general competent en matèria d'habitatge podrà formular plans d'actuació per al coneixement de l'estat de conservació dels edificis, bé de forma concertada amb els ajuntaments o instant aquests per a la seu realització.

2. En el cas d'establir plans d'actuació entre la Generalitat en col·laboració amb els ajuntaments per a elaborar censos sobre l'estat de conservació de les edificacions d'habitatge, es delimitaran àmbits concrets en què les característiques dels edificis aconsellen el coneixement del seu estat.

Amb caràcter previ a l'acord, s'avaluarà l'extensió de les inspeccions i el total d'edificis i habitatges per a poder realitzar la previsió i si és el cas fer efectives les mesures de suport per a la realització de l'informe.

3. També podran acollir-se quan es formulen plans d'actuació en aplicació de l'exigència urbanística per tractar-se d'edificis de més de 50 anys o catalogats, conforme s'establisca en la corresponent ordenança municipal i mitjançant igualment la prèvia concertació entre l'ajuntament i la direcció general competent en matèria d'habitatge.

4. La direcció general competent en matèria d'habitatge podrà instar l'elaboració de l'informe de conservació de l'edifici (ICE), quan ho considere, en una determinada àrea urbana que per les seues condicions requerisca una presa d'informació adequada respecte a l'estat de conservació dels edificis.

Article 24. Realització de l'informe de conservació de l'edifici

1. La realització de l'informe de conservació de l'edifici constitueix una inspecció de l'edifici que duran a terme professionals titulats legalment com a arquitectes i arquitectes tècnics o aparelladors, competents per fer-ho.

2. Els col·legis professionals amb què s'establisquen els convenis hauran de verificar, supervisar i, si és el cas, donar la conformitat al contingut i remetre les dades que corresponguen de l'informe de conservació de l'edifici (ICE) d'acord amb els criteris tècnics establits en aquest reglament i aquells que, si és el cas, es puguen establir, mitjançant els convenis en relació amb les seues condicions tècniques, administratives i de qualitat i econòmiques, a fi a garantir la seua idoneïtat, i hauran igualment de facilitar en el suport informàtic adequat i establert a aquest efecte, tota la informació relativa respecte als extrems requerits.

3. L'informe de conservació de l'edifici (ICE) es realitzà per encàrrec de la direcció general competent en matèria d'habitatge, perquè es redacte per tècnic competent amb la titulació d'arquitecte superior o arquitecte tècnic.

La conselleria competent en matèria d'habitatge subscriurà els convenis amb els col·legis professionals que hauran de preveure les condicions per a assegurar la realització de l'informe de conservació de l'edifici (ICE).

4. El lliurament del pagament de l'informe de conservació de l'edifici (ICE) es realitzarà directament als col·legis professionals en les condicions establides en els convenis que se subscrivien.

5. Quan es realitzen en el marc de plans d'actuació concertats amb ajuntaments, les condicions generals assenyalades s'ajustaran de manera que es garantísca una aportació municipal mínima.

me de Conservació del Edificio, podrá ser tenida en cuenta, si fuera el caso, para alegar como argumento frente a la obligación de falta de mantenimiento y conservación por el propietario del inmueble en la posible sustentación de un procedimiento de declaración de ruina.

Artículo 22. Efectos del Informe de Conservación del Edificio

1. El Informe de Conservación del Edificio surte los efectos del documento que acredita el cumplimiento del deber de conservación y rehabilitación de los edificios establecido por el artículo 206 de la Ley 16/2005, respecto a la exigencia legal de la inspección técnica de los edificios.

2. La disponibilidad del Informe posibilita la tramitación de la calificación provisional de actuación protegida.

Artículo 23. Planes de actuación para el conocimiento del estado de conservación de los edificios

1. La Dirección General competente en materia de vivienda podrá formular planes de actuación para el conocimiento del estado de conservación de los edificios, bien de forma concertada con los Ayuntamientos o instando a éstos para su realización.

2. En el caso establecer Planes de actuación entre la Generalitat en colaboración con los Ayuntamientos para elaborar censos sobre el estado de conservación de las edificaciones de vivienda, se delimitarán ámbitos concretos en los que las características de los edificios aconsejen el conocimiento de su estado.

Con carácter previo al acuerdo, se evaluará la extensión de las inspecciones y el total de edificios y viviendas para poder realizar la previsión y en su caso hacer efectivas las medidas de apoyo para la realización del informe.

3. También podrán acogerse cuando se formulen Planes de actuación en aplicación de la exigencia urbanística por tratarse de edificios de más de 50 años o catalogados, conforme se establezca en la correspondiente ordenanza municipal y mediando igualmente la previa concertación entre el Ayuntamiento y la Dirección General competente en materia de vivienda.

4. La Dirección General competente en materia de vivienda podrá instar la elaboración del Informe de Conservación del Edificio (ICE), cuando lo considere, en una determinada área urbana que por sus condiciones requiera una toma de información adecuada respecto al estado de conservación de los edificios.

Artículo 24. Realización del Informe de Conservación del Edificio

1. La realización del Informe de Conservación del Edificio, constituye una inspección del edificio que se llevará a cabo por profesionales titulados legalmente como arquitectos y arquitectos técnicos o aparejadores, competentes para ello.

2. Los Colegios Profesionales con los que se establezcan los convenios deberán verificar, supervisar y en su caso dar la conformidad al contenido y remitir los datos que correspondan del Informe de Conservación del Edificio (ICE) de acuerdo con los criterios técnicos establecidos en este Reglamento y los que en su caso se puedan establecer, mediante los convenios en relación con sus condiciones técnicas, administrativas y de calidad y económicas, en aras a garantizar su idoneidad, debiendo igualmente facilitar en el soporte informático adecuado y establecido al efecto, toda la información relativa respecto a los extremos requeridos.

3. El Informe de Conservación del Edificio (ICE) se realiza por encargo de la Dirección General competente en materia de vivienda, para que se redacte por técnico competente con la titulación de arquitecto superior o arquitecto técnico.

La conselleria competente en materia de vivienda suscribirá los convenios con los colegios profesionales que contemplarán las condiciones para asegurar la realización del Informe de Conservación del Edificio (ICE).

4. El libramiento del pago del Informe de Conservación del Edificio (ICE) se realizará directamente a los colegios profesionales en las condiciones establecidas en los convenios que se suscriban.

5. Cuando se realicen en el marco de Planes de actuación concertados con Ayuntamientos, las condiciones generales señaladas se ajustarán de forma que se garantice una aportación municipal mínima.

Article 25. Contingut dels informes de conservació de l'edifici

1. Els informes de conservació de l'edifici hauran de preveure totes les característiques tècniques que possibiliten la seua avaluació i permeten estableir les indicacions suficients per a recomanar les anàlisis i la diagnosi que es consideren adequats.

2. Aquest informe tindrà com a mínim el contingut següent:

A) Descripció general i identificació de l'edifici:

a) Localització.

b) Any de construcció.

c) Nombre de plantes (soterrani, semisoterrani, planta baixa, àtic, coberta...).

d) Nombre d'habitacions o locals.

e) Tipologia estructural.

f) Instal·lacions de què dispose

B) Descripció ajustada als requisits bàsics i a les obres de rehabilitació que es prevegen (dades generals, estat de conservació, avaluació):

a) Estructura

b) Coberta

c) Paraments

d) Instal·lacions

e) Condicions d'accésibilitat.

3. L'informe de conservació de l'edifici haurà d'emplenar-se segons el model oficial que aprove la conselleria competent en matèria d'habitatge i haurà d'avaluar la conveniència de realitzar les obres que siguin necessàries i les mesures que s'hagen d'adoptar, si és el cas.

Article 26. Resultats de l'informe de conservació de l'edifici (ICE) en plans d'actuació per al coneixement de l'estat de conservació d'edificis

1. En el cas de plans d'actuació, el resultat de l'informe de conservació de l'edifici es traslladarà a la direcció general competent en matèria d'habitatge i a l'administració municipal, perquè incorpore, en el registre que es regula en l'article 29 d'aquest reglament les dades significatives de l'informe, i comunique i trasllade aquest a la propietat, d'acord amb les condicions que s'establisquen de forma convinguda entre ajuntaments, col·legis professionals i la conselleria competent en matèria d'habitatge.

2. Si del resultat de la inspecció és preceptiva la realització d'una sèrie d'actuacions, susceptibles o no d'ajudes, l'informe emès haurà de ser traslladat als serveis municipals competents, si és el cas, els quals giraran visita d'inspecció i ordenaran el que escaiga de conformitat amb el que estableix la legislació urbanística.

3. Els informes de conservació de l'edifici (ICE), amb el contingut regulat a aquest efecte per aquest reglament, podrán servir de base per a dictar les ordres d'execució d'obres, a fi a cumplir la legislació urbanística vigent i possibilitar al mateix temps l'aplicació de mesures de foment, si així es determina.

Article 27. Obligació d'efectuar l'informe de conservació de l'edifici dins de plans d'actuació

1. En l'àmbit de plans d'actuació per a conéixer l'estat de conservació d'edificis, concertats entre ajuntaments i la direcció general competent en matèria d'habitatge, l'ajuntament podrà ordenar a la propietat la realització de l'informe de conservació de l'edifici, i atorgar-li un termini per a fer-ho, amb advertència d'impostació de multes coercitives i execució subsidiària.

2. Si transcorregut el termini assenyalat, la propietat no ha complit el que s'ha ordenat, sense perjudici del recurs en últim terme a l'execució subsidiària, l'ajuntament podrà imposar a aquesta multa coercitiva. La resolució atorgarà un altre termini igual per al seu compliment.

El nombre de multes coercitives imposades no podrà excedir de tres i a partir del seu incompliment la propietat no podrà acollir-se a cap tipus d'ajuda per a la realització de l'informe de conservació de

Artículo 25. Contenido de los Informes de Conservación del Edificio

1. Los Informes de Conservación del Edificio deberán contemplar todas las características técnicas que posibiliten su evaluación y permitan establecer las indicaciones suficientes para recomendar los análisis y diagnosis que se consideren adecuados.

2. El mencionado Informe tendrá como mínimo el siguiente contenido:

A) Descripción general e identificación del edificio:

a) Localización.

b) Año de construcción.

c) Nº de plantas (sótano, semisótano, baja, ático, cubierta...).

d) Nº de viviendas y/o locales.

e) Tipología estructural.

f) Instalaciones de las que disponga

B) Descripción ajustada a los requisitos básicos y a las obras de rehabilitación que se prevean (datos generales, estado de conservación, evaluación):

a) Estructura.

b) Cubierta

c) Paramentos

d) Instalaciones

e) Condiciones de accesibilidad.

3. El Informe de Conservación del Edificio habrá de cumplimentarse según el modelo oficial que apruebe la conselleria competente en materia de vivienda y deberá evaluar la conveniencia de realizar las obras que sean necesarias y las medidas a adoptar en su caso.

Artículo 26. Resultados del Informe de Conservación del Edificio (ICE) en Planes de actuación para el conocimiento del estado de conservación de edificios

1. En el caso de Planes de actuación, el resultado del Informe de Conservación del Edificio se trasladará a la Dirección General competente en materia de vivienda y a la administración municipal, para que incorpore, en el Registro que se regula en el artículo 29 de este Reglamento, los datos significativos del informe, comunicando y dando traslado del mismo a la propiedad, de acuerdo con las condiciones que se establezcan de forma convenida entre Ayuntamientos, colegios profesionales y la conselleria competente en materia de vivienda.

2. Si del resultado de la inspección fuera preceptiva la realización de una serie de actuaciones, susceptibles o no de ayudas, el informe emitido deberá ser trasladado a los servicios municipales competentes, en su caso, que girarán visita de inspección y ordenarán lo que proceda de conformidad con lo establecido por la legislación urbanística.

3. Los Informes de Conservación del Edificio (ICE), con el contenido regulado al efecto por este Reglamento, podrán servir de base para el dictado de órdenes de ejecución de obras, en aras a dar cumplimiento a la legislación urbanística vigente y posibilitar al mismo tiempo la aplicación de medidas de fomento si así se determina.

Artículo 27. Obligación de efectuar el Informe de Conservación del Edificio dentro de Planes de actuación

1. En el marco de Planes de actuación para conocer el estado de conservación de edificios, concertados entre Ayuntamientos y la conselleria Dirección General competente en materia de vivienda, el Ayuntamiento podrá ordenar a la propiedad, la realización del Informe de Conservación del Edificio, otorgándole un plazo para hacerlo, con advertencia de imposición de multas coercitivas y ejecución subsidiaria.

2. Si transcurrido el plazo señalado la propiedad no hubiere cumplido lo ordenado, sin perjuicio del recurso en último término a la ejecución subsidiaria, el Ayuntamiento podrá imponer a la misma multa coercitiva. La resolución otorgará otro plazo igual para su cumplimiento.

El número de multas coercitivas impuestas no podrá exceder de tres y a partir de su incumplimiento no podrá acogerse la propiedad a ningún tipo de ayuda para la realización del Informe de Conservación

l'edifici, o es ponderarà a l'efecte de poder accedir, si és el cas, a les ajudes de rehabilitació estableties.

El procediment per a la seua imposició serà el regulat per la Llei 8/2004, d'habitatge, de la Comunitat Valenciana.

3. Si persisteix en l'incompliment, l'ajuntament podrà realizar l'informe subsidiàriament.

Article 28. Incorporació de l'informe de conservació de l'edifici al llibre de l'edifici

1. De conformitat amb la Llei 8/2004, de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana, la intervenció sobre els elements comuns de l'edifici que alteren l'estructura o fàbrica d'aquest han de fer-se constar obligatoriament en el llibre de l'edifici.

2. En aquest sentit, la realització de l'informe de conservació de l'edifici permet la seua incorporació al sistema del llibre de l'edifici.

Tant si aquest informe de conservació de l'edifici es realitza com a exigència per a actuacions de rehabilitació, com en el marc de plans d'actuació d'inspecció per al coneixement de l'estat de conservació, s'incorporarà la seu informació al llibre de l'edifici.

3. En l'àmbit de la legislació hipotecària es podrà regular per ordre del conseller competent en matèria d'habitatge, la forma d'incorporació de la informació que es considere relativa a l'informe de conservació de l'edifici als registres de la propietat i en les condicions que s'acorden.

Article 29. Registre sobre l'estat de conservació dels edificis d'habitacions

1. A l'efecte de demanar la informació sobre la situació de l'estat de conservació del parc d'habitacions, es crea el Registre de l'Estat de Conservació d'Edificis d'Habitacions de la Comunitat Valenciana, gestionat per l'Observatori Valencian d'Habitatge adscrit a la direcció general competent en matèria d'habitacions, a la qual corresponderà coordinar i vetlar per aquesta informació.

2. Es crearà, en coordinació amb els ajuntaments i els col·legis professionals on es porten a terme plans d'actuació per al coneixement de l'estat de conservació dels edificis, i en les condicions convingudes un Registre informàtic centralitzat dels edificis amb informe sobre l'estat de conservació i si és el cas subjectes a inspecció tècnica.

Article 30. Publicitat del Registre de l'informe de l'estat de conservació dels edificis d'habitacions

1. És funció del Registre sobre l'Estat de Conservació dels Edificis d'Habitacions, el control del compliment de l'obligació estableida en els terminis i condicions assenyalats en aquest reglament.

Les dades que es troben en poder del Registre sobre l'Estat de Conservació dels Edificis d'Habitacions seran públics només a l'efecte estadístic i informatiu en els termes i amb els límits establits en la legislació de procediment administratiu comú.

2. Les còpies acreditatives de la presentació del primer informe de conservació de l'edifici i en la mesura que això es regule, els successius certificats d'inspecció tècnica, s'uniran al llibre de l'edifici o, si no n'hi ha, a la documentació tècnica d'aquest, i hauran de ser depositades en el registre de la propietat competent, per a ser conservades a favor dels propietaris actuals i successius.

Article 31. Efectes de la presentació de l'informe de conservació de l'edifici

1. L'informe de conservació de l'edifici en què s'expresse la situació respecte al compliment de les condicions de seguretat, salubritat i ornament públic facultarà el propietari per a sol·licitar qualsevol tipus d'ajuda que s'establisca per a la rehabilitació de l'edificació.

Els efectes de l'informe de conservació de l'edifici, on s'expressa la necessitat escometre obres per aconseguir les condicions de seguretat, salubritat i ornament públic, facultaran el propietari per a sol·licitar les ajudes estableties per a realitzar, si és el cas, les obres de conservació o per a sol·licitar les ajudes per a la rehabilitació de l'edificació, en el termini d'execució recomanat en l'informe.

del Edificio, o se ponderará a los efectos de poder acceder en su caso a las ayudas de rehabilitación establecidas.

El procedimiento para su imposición será el regulado por la Ley 8/2004, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana.

3. Si persistiere en el incumplimiento, el Ayuntamiento podrá proceder a realizar el Informe subsidiariamente.

Artículo 28. Incorporación del Informe de Conservación del Edificio al Libro del Edificio

1. De conformidad con la Ley 8/2004, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, la intervención sobre los elementos comunes del edificio que alteren la estructura o fábrica del mismo deben hacerse constar obligatoriamente en el Libro del Edificio.

2. En este sentido, la realización del Informe de Conservación del Edificio permite su incorporación al sistema del Libro del Edificio.

Tanto si dicho Informe de Conservación del Edificio se realiza como exigencia para actuaciones de rehabilitación, como en el marco de planes de actuación de inspección para el conocimiento del estado de conservación, se procederá a la incorporación de su información al Libro del Edificio

3. En el marco de la legislación hipotecaria, se podrá regular por Orden del conseller competente en materia de vivienda, la forma de incorporación de la información que se considere relativa al Informe de Conservación del Edificio a los Registros de la Propiedad y en las condiciones que se acuerden.

Artículo 29. Registro sobre el Estado de Conservación de los Edificios de viviendas

1. A los efectos de recabar la información sobre la situación del estado de conservación del parque de viviendas, se crea el Registro del Estado de Conservación de Edificios de Viviendas de la Comunitat Valenciana, gestionado por el Observatorio Valenciano de Vivienda adscrito a la Dirección General competente en materia de vivienda, a quien le corresponderá coordinar y velar por dicha información.

2. Se crearán, en coordinación con los Ayuntamientos y los colegios profesionales donde se lleven a término planes de actuación para el conocimiento del estado de conservación de los edificios, y en las condiciones convenidas un Registro informático centralizado de los edificios con informe sobre el estado de conservación y en su caso sujetos a inspección técnica.

Artículo 30. Publicidad del Registro del Informe del Estado de Conservación de los Edificios de viviendas

1. Es función del Registro sobre el Estado de Conservación de los Edificios de viviendas, el control del cumplimiento de la obligación establecida en los plazos y condiciones señalados en este Reglamento.

Los datos obrantes en el Registro sobre el Estado de Conservación de los Edificios de viviendas serán públicos a los solos efectos estadísticos e informativos en los términos y con los límites establecidos en la legislación de procedimiento administrativo común.

2. Las copias acreditativas de la presentación del primer Informe de Conservación del Edificio y en la medida que ello se regule, los sucesivos certificados de inspección técnica, se unirán al Libro del Edificio o, en su defecto, a la documentación técnica del mismo, y deberán ser depositadas en el Registro de la Propiedad competente, para ser conservadas a favor de los propietarios actuales y sucesivos.

Artículo 31. Efectos de la presentación del Informe de Conservación del Edificio

1. El informe de Conservación del Edificio en que se exprese la situación respecto al cumplimiento de las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público facultará al propietario para solicitar cualquier tipo de ayuda que se establezca para la rehabilitación de la edificación.

Los efectos del Informe de Conservación del Edificio donde se expresa la necesidad de acometer obras para alcanzar las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, facultará al propietario para solicitar las ayudas establecidas para realizar en su caso las obras de conservación o para solicitar las ayudas para la rehabilitación de la edificación, en el plazo de ejecución recomendado en el Informe.

2. Si de l'informe de conservació de l'edifici resulta la necessitat escometre mesures immediates de seguretat per perill imminent, es podrán realitzar les mesures en el termini previst en l'informe, després de l'obtenció prèvia d'ordre d'execució i després sol·licitar les ajudes corresponents per al compliment del deure de conservació.

En els casos previstos en els paràgrafs anteriors, podrà ser aplicat el tipus reduït de la taxa per l'atorgament de la llicència d'obres de conformitat amb el que estableix l'article 42 de la Llei 8/2004, de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana.

Article 32. Ajudes per a la realització de l'informe de conservació de l'edifici

1. La realització de l'informe de conservació de l'edifici podrà ser subvencionada en la seua totalitat o en part en els supòsits establits com a exigència regulats en l'article 19 d'aquest reglament, conforme ho estableixen les mesures de foment vigents.

2. L'ajuda per a l'informe de conservació de l'edifici s'estableix d'una sola vegada i no és repetible, i es concedeix en l'àmbit determinat en aquest reglament per a la realització del primer informe de conservació de l'edifici, i n'haurà de quedar constància en el corresponent registre, i serà per compte dels propietaris atendre les obligacions legals del deure de manteniment, inspecció i conservació amb posterioritat.

Capítol IV El pla d'intervenció rehabilitadora

Article 33. El pla d'intervenció rehabilitadora

1. El pla d'intervenció rehabilitadora (PIRh) és l'instrument tecnicojurídic on el promotor de les actuacions de rehabilitació estableix les condicions, característiques i terminis en què haurà d'escometre-les, bé en un edifici o un conjunt d'edificis, estiguin o no inclosos en una àrea de rehabilitació.

A partir de l'informe de conservació de l'edifici, pot formular-se el pla d'intervenció rehabilitadora per a la programació de les actuacions per a escometre la rehabilitació protegida de l'edifici o conjunt d'edificis que reculla la seqüencialitat d'aquestes i les fases que es prevegen, a fi a garantir les intervencions necessàries, de manera que possibilite acollir-se a les mesures de foment establides i vigents, possibilitant un horitzó temporal quant al seu finançament d'acord amb les mesures de foment establides.

2. Amb aquest fi el pla d'intervenció rehabilitadora podrà plantear-se en les modalitats següents:

a) Aquesta modalitat resulta aplicable quan es tracte d'un edifici o bé d'un conjunt d'edificis sobre els quals es du a terme la intervenció de rehabilitació per tipus d'obres i objectes de rehabilitació.

La intervenció es realitza per successives fases parciales que comprenguen diferents actuacions de rehabilitació i els tipus d'obres que comprenguen, de conformitat amb el que estableixen els articles 6 a 8 d'aquest reglament.

En aquest cas el pla d'intervenció rehabilitadora permet la qualificació parcial de cada fase en relació als objectes i tipus d'obres de rehabilitació per a acollir-se a les mesures de foment establides.

b) Quan en un grup d'edificis o dins d'una àrea de rehabilitació referida a conjunt d'edificis, es realitzen les actuacions de rehabilitació i els tipus d'obres associades a aquestes, de forma simultània en cada edifici. En aquest cas el pla d'intervenció rehabilitadora possibilita la qualificació de cada fase comprensiva de la totalitat de les obres de rehabilitació que s'efectuen en cadascun d'ells per a acollir-se a les mesures de foment establides.

El pla d'intervenció rehabilitadora possibilita la planificació de les actuacions en tot el conjunt o àrea, i la qualificació com a protegida de cada edifici o grup d'edificis i el seu accés a les mesures de foment vigents.

Article 34. Exigència del pla d'intervenció rehabilitadora

A l'efecte de possibilitar la planificació de les actuacions de rehabilitació protegida, el pla d'intervenció rehabilitadora és un document exigible sempre en els casos següents:

2. Si del Informe de Conservación del Edificio resultara la necesidad de acometer medidas inmediatas de seguridad por peligro inminente, se podrán realizar las medidas en el plazo previsto en el informe, previa la obtención de orden de ejecución y luego solicitar las ayudas correspondientes para el cumplimiento del deber de conservación.

En los casos previstos en los párrafos anteriores, podrá ser de aplicación el tipo reducido de la tasa por el otorgamiento de la licencia de obras de conformidad con lo establecido en el artículo 42 de la Ley 8/2004, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana.

Artículo 32. Ayudas para la realización del Informe de Conservación del Edificio

1. La realización del Informe de Conservación del Edificio podrá ser subvencionada en su totalidad o en parte en los supuestos establecidos como exigencia regulados en el artículo 19 de este Reglamento, conforme lo establezcan las medidas de fomento vigentes.

2. La ayuda para el Informe de Conservación del Edificio se establece de una sola vez y no es repetible, y se concede en el marco determinado en este Reglamento para la realización del primer Informe de Conservación del Edificio, quedando constancia del mismo en el correspondiente Registro, siendo por cuenta de los propietarios atender las obligaciones legales del deber de mantenimiento, inspección y conservación con posterioridad.

Capítulo IV El plan de intervención rehabilitadora

Artículo 33. El Plan de Intervención Rehabilitadora

1. El Plan de Intervención Rehabilitadora (PIRh) es el instrumento técnico-jurídico donde el promotor de las actuaciones de rehabilitación establece las condiciones, características y plazos en que deberá acometerlas, bien en un edificio o un conjunto de edificios, estén o no incluidos en un área de rehabilitación.

A partir del Informe de Conservación del Edificio, puede formularse el Plan de Intervención Rehabilitadora para la programación de las actuaciones para acometer la rehabilitación protegida del edificio o conjunto de edificios, recogiendo la secuencialidad de las mismas y las fases que se prevean, en aras a garantizar las intervenciones necesarias, de forma que posibilite acogerse a las medidas de fomento establecidas y vigentes, posibilitando un horizonte temporal en cuanto a su financiación conforme a las medidas de fomento establecidas.

2. A tales efectos el Plan de Intervención Rehabilitadora podrá plantearse en las siguientes modalidades:

a) Esta modalidad resulta aplicable cuando se trate de un edificio o bien de un conjunto de edificios sobre los que se lleva a cabo la intervención de rehabilitación por tipos de obras y objetos de rehabilitación.

La intervención se realiza por sucesivas fases parciales que comprendan diferentes actuaciones de rehabilitación y los tipos de obras que comprendan, de conformidad con lo establecido en los artículos 6 a 8 de este Reglamento.

En este caso el Plan de Intervención Rehabilitadora, permite la calificación parcial de cada fase en relación a los objetos y tipos de obras de rehabilitación para acogerse a las medidas de fomento establecidas

b) Cuando en un grupo de edificios o dentro de un área de rehabilitación referida a conjunto de edificios, se realicen las actuaciones de rehabilitación y los tipos de obras asociadas a éstas, de forma simultánea en cada edificio. En este caso el Plan de Intervención Rehabilitadora posibilita la calificación de cada fase comprensiva de la totalidad de las obras de rehabilitación que se vayan efectuando en cada uno de ellos para acogerse a las medidas de fomento establecidas.

El Plan de Intervención Rehabilitadora posibilita la planificación de las actuaciones en todo el conjunto o área, y la calificación como protegida de cada edificio o grupo de edificios y su acceso a las medidas de fomento vigentes.

Artículo 34. Exigencia del Plan de Intervención Rehabilitadora

A efectos de possibilitar la planificación de las actuaciones de rehabilitación protegida, el Plan de Intervención Rehabilitadora es un documento exigible siempre en los siguientes casos:

- a) Quan les operacions rehabilitadores afecten més d'un edifici.
- b) Quan la rehabilitació, encara que afecte un sol edifici, siga promoguda per un operador de rehabilitació, d'acord amb el que estableix aquest reglament.
- c) Quan la rehabilitació afecte un grup d'edificis, ja constituïsquen una única unitat arquitectònica o siguin uns quants edificis aïllats que formen un conjunt i que responden a una promoció unitària.
- d) Quan l'adjudicatari públic o privat d'un programa per a la reedificació, intervenció o rehabilitació d'un immoble, conforme a l'article 218.2 de la Llei 16/2005, Urbanística Valenciana, pretenga el reconeixement de promotor a l'efecte de ser destinatari o mer gestor d'una actuació protegible.
- e) Quan siga conseqüència d'una ordre d'execució d'obres de conservació i obres d'intervenció, dictades per l'òrgan administratiu competent conforme a l'article 205 de la Llei 16/2005, Urbanística Valenciana, i com a pas previ per a optar a la qualificació de l'actuació per a acollir-se a les ajudes establides vigents.
- f) Quan l'edifici es trobe en situació legal de ruïna i estiga catalogat o iniciat el procediment de catalogació, conforme a l'article 210 de la Llei 16/2005, Urbanística Valenciana.

Article 35. Concepte tècnic del pla d'intervenció rehabilitadora

El pla d'intervenció rehabilitadora s'elaborarà una vegada realitzat el diagnòstic dels edificis, mitjançant l'informe de conservació de l'edifici regulat en el capítol III del títol I d'aquest reglament, coneugdes les seues patologies i plantejades les directrius tècniques i proposades per a la rehabilitació.

El pla d'intervenció rehabilitadora és un document tecnicoeconòmic que reflecteix la forma d'abordar les actuacions de rehabilitació, establert segons criteris de prioritat, coherència i lògica constructiva i tenint en compte les actuacions i els tipus d'obres associades a aquestes, les possibilitats inversores del promotor, de manera que puga fer viable l'execució de les obres en una única intervenció o per fases, i assenyalar els treballs propis de cadascuna, i es justifica la coherència del desglossament en aquestes fases i la seu programació, de manera que permeta la compatibilitat amb els criteris per a la qualificació protegida i les ajudes establides per la normativa vigent.

Article 36. Contingut del pla d'intervenció rehabilitadora

1. Amb caràcter general es regula que el pla d'intervenció rehabilitadora haurà de contenir la documentació següent:

- a) L'informe de conservació de l'edifici.
- b) Acords jurídics privats que es deriven de l'exigència que es corresponga en funció del supòsit concret que derive de la seu exigibilitat, o bé els necessaris que hagen d'adoptar els propietaris entre ells.
- c) Despeses de gestió previstes en els supòsits de l'operador privat de la rehabilitació, que no podran ser superiors al 10% de l'import total de la rehabilitació, exclosos els impostos.
- d) Programació de les obres i compromís de la seu realització per part de la propietat o del promotor.
2. Mitjançant desenvolupament per ordre de la conselleria competent en matèria d'habitatge es podrà establir, en concordança amb les instruccions tècniques per a la intervenció de rehabilitació de l'article 15 d'aquest reglament, tots els extrems que siguin necessaris a fi a la millora i planificació de les actuacions, atenent les diferents situacions derivades de la seu exigibilitat.
3. En els casos en què és exigible el pla d'intervenció rehabilitadora, haurà d'acompanyar-se junt amb la sol·licitud que inicie el procediment de l'expedient conforme es regula en el títol V d'aquest reglament, la documentació necessària per a la seu qualificació provisional.
- a) Cuando las operaciones rehabilitadoras afecten a más de un edificio.
- b) Cuando la rehabilitación, aunque afecte a un solo edificio sea promovida por un operador de rehabilitación, de acuerdo con lo establecido en este Reglamento.
- c) Cuando la rehabilitación afecte a un grupo de edificios, bien constituyan una única unidad arquitectónica o sean varios edificios aislados que formen un conjunto y que respondan a una promoción unitaria.
- d) Cuando el adjudicatario público o privado de un programa para la reedificación, intervención o rehabilitación de un inmueble, conforme al artículo 218.2 de la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana, prenda el reconocimiento de promotor a efectos de ser destinatario o mero gestor de una actuación protegible.
- e) Cuando sea consecuencia de una orden de ejecución de obras de conservación y obras de intervención, dictadas por el órgano administrativo competente conforme al artículo 205 de la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana, y como paso previo a optar a la calificación de la actuación para acogerse a las ayudas establecidas vigentes.
- f) Cuando el edificio se encuentre en situación legal de ruina y esté catalogado o iniciado el procedimiento de catalogación, conforme al artículo 210 de la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana.

Artículo 35. Concepto técnico del Plan de Intervención Rehabilitadora

El Plan de Intervención Rehabilitadora se elaborará una vez realizado el diagnóstico del o los edificios, mediante el Informe de Conservación del Edificio regulado en el capítulo III del título I de este Reglamento, conocidas sus patologías y planteadas las directrices técnicas y propuestas para la rehabilitación.

El Plan de Intervención Rehabilitadora es un documento técnico-económico que refleja la forma de abordar las actuaciones de rehabilitación, establecido según criterios de prioridad, coherencia y lógica constructiva y teniendo en cuenta las actuaciones y los tipos de obras asociadas a ellas, las posibilidades inversoras del promotor, de manera que pueda viabilizar la ejecución de las obras en una única intervención o por fases, y señalar los trabajos propios de cada una, justificándose la coherencia del desglose en estas fases y su programación, de forma que permita la compatibilidad con los criterios para la calificación protegida y las ayudas establecidas por la normativa vigente.

Artículo 36. Contenido del Plan de Intervención Rehabilitadora

1. Con carácter general se regula que el Plan de Intervención Rehabilitadora deberá contener la siguiente documentación:

- a) El Informe de Conservación del Edificio.
- b) Acuerdos jurídicos privados que se deriven de la exigencia que se corresponda en función del supuesto concreto que derive de su exigibilidad, o bien los necesarios que deban adoptar los propietarios entre sí.
- c) Gastos de gestión previstos en los supuestos del operador privado de la rehabilitación, que no podrán ser superiores al 10% del importe total de la rehabilitación, excluidos los impuestos.
- d) Programación de las obras y compromiso de su realización por parte de la propiedad o del promotor.
2. Mediante desarrollo por Orden de la conselleria competente en materia de vivienda se podrá establecer, en concordanza con las instrucciones técnicas para la intervención de rehabilitación del artículo 15 de este Reglamento, cuantos extremos sean necesarios en aras a la mejora y planificación de las actuaciones, atendiendo las diferentes situaciones derivadas de su exigibilidad.
3. En los casos en que es exigible el Plan de Intervención Rehabilitadora, deberá acompañarse junto con la solicitud que inicie el procedimiento del expediente conforme se regula en el título V de este Reglamento, la documentación necesaria para su calificación provisional

Capítol V
Pressupost protegible

Article 37. Pressupost protegible

1. Es considera pressupost protegible de les actuacions de rehabilitació, el cost real d'aquelles, determinat pel preu total del contracte d'execució d'obra, els honoraris facultatius per projecte i direcció d'obra, els tributs satisfets per raó de les actuacions, com també, si és el cas, el cost dels sondejos, assajos, fitacions i de les excavacions arqueològiques necessàries realitzades pel promotor.

2. Quan les actuacions de rehabilitació tinguen com a objecte l'adequació estructural en edificis amb patologies estructurals, es podrà incloure en el pressupost protegible, a més, el cost dels estudis i assajos de diagnòstic de l'estat de l'estructura, com també el cost de les mesures de seguretat adoptades, si és el cas, amb anterioritat a la qualificació de les actuacions. Quan la situació dels edificis requerisca el reallotjament temporal, total o parcial dels seus ocupants per a dur a terme les intervencions, es podrán incloure els costos d'aquest en el pressupost.

3. El pressupost de les actuacions comprensives haurà de recollir de forma detallada els costos de les obres de rehabilitació previstes en els articles 6 i 7 d'aquest reglament, i en relació amb la intervenció que s'ha de realitzar, haurà de recollir-se d'acord amb els conceptes determinats en l'apartat 1 d'aquest article, la distribució de les despeses de caràcter conjunt, com llicències, honoraris de projecte, taxes, etc., a cada actuació en proporció a la seua quantia.

4. El cost real de les obres, incloses les seues ampliacions, modificacions o reformes haurà de coincidir amb el declarat a l'efecte de l'article 102 del Text refós de la llei reguladora de les hisendes locals, i el pressupost s'haurà d'expressar en la forma recollida en l'annex I del Reial decret 314/2006, pel qual s'aprova el Codi tècnic de l'edificació o, si és el cas, segons es detalla al mateix efecte en la secció 4^a del títol V d'aquest reglament.

Article 38. Pressupost protegit i superfícies computables en la rehabilitació d'edificis residencials i habitatges

1. El pressupost protegit és un pressupost limitat que s'estableix a l'efecte de determinar la quantia, si és el cas màxima, que servirà de referent per al càlcul de les ajudes previstes en els plans de foment de la rehabilitació, llevat que aquests plans establisquen criteris distints.

2. A l'efecte de la Generalitat, per a la rehabilitació d'edificis i habitatges, de rehabilitació d'edificis d'equipament i d'adequació de projectes urbans d'equipament comunitari primari, la quantia màxima del pressupost protegit és el cost real de les actuacions i si és el cas el que es puga limitar per les mesures de foment que s'establisquen i les condicions d'aquestes en cada moment.

3. A l'efecte del ministeri competent en matèria d'habitatge, pot establir-se una limitació diferent de la Generalitat respecte al pressupost protegit, i de conformitat amb les mesures de foment que a aquest efecte es regulen. Aquesta diferència serà tinguda en compte a l'hora de qualificar les actuacions i resolució de les ajudes corresponents, garantint si és el cas la compatibilitat o no d'aquestes i les mesures per a la resolució que corresponga.

4. En la rehabilitació d'habitacions es computaran, si fóra el cas, com a màxim 120 m² útils per habitatge, independentment que la seua superficie real siga major, siga per les característiques de l'habitacions, o com a conseqüència d'una actuació de rehabilitació integral, amb les excepcions establides en aquest reglament.

Es podrà incloure, a més d'aquella, la superficie del garatge o traster, si aquests estan vinculats en projecte i registralment a l'habitacions, computant-se un màxim de 25 m² en garatge i de 8 m² en traster, amb independència que la seua superficie real siga major.

5. En la rehabilitació d'edificis, el pressupost protegit és el correspondiente a la superficie útil total de l'edifici que serà la suma de les superficies útils dels habitatges i els locals comercials, quan aquests participen en les obres, computant si és el cas com a màxim 120 m² útils per habitatge o local, amb les excepcions establides en aquest reglament.

Capítulo V
Presupuesto protegible

Artículo 37. Presupuesto protegible

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

2. Cuando las actuaciones de rehabilitación tengan por objeto la adecuación estructural en edificios con patologías estructurales, se podrá incluir en el presupuesto protegible, además, el coste de los estudios y ensayos de diagnóstico del estado de la estructura, así como el coste de las medidas de seguridad adoptadas, en su caso, con anterioridad a la calificación de las actuaciones. Cuando la situación de los edificios requiera el realojo temporal, total o parcial de sus ocupantes para llevar a cabo las intervenciones, se podrán incluir los costes del mismo en el presupuesto.

3. El presupuesto de las actuaciones comprensivas deberá recoger de forma detallada los costos de las obras de rehabilitación contempladas en los artículos 6 y 7 de este Reglamento, y en relación con la intervención a realizar, deberá recogerse conforme a los conceptos determinados en el apartado 1 de este artículo, la distribución de los gastos de carácter conjunto, como licencias, honorarios de proyecto, tasas, etc., a cada actuación en proporción a su cuantía.

4. El coste real de las obras, incluidas sus ampliaciones, modificaciones o reformados coincidirá con el declarado a los efectos del artículo 102 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales y el presupuesto se expresará en la forma recogida en el anexo I del Real Decreto 314/2006, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación o en su caso conforme se detalla a los mismos efectos en la sección 4^a del título V de este Reglamento.

Artículo 38. Presupuesto protegido y superficies computables en la rehabilitación de edificios residenciales y viviendas

1. El presupuesto protegido es un presupuesto limitado que se establece a efectos de determinar la cuantía, en su caso máxima, que servirá de referente para el cálculo de las ayudas contempladas en los planes de fomento de la rehabilitación, salvo que dichos planes establezcan criterios distintos.

2. A efectos de la Generalitat, para la rehabilitación de edificios y viviendas, de rehabilitación de edificios de equipamiento y de adecuación de proyectos urbanos de equipamiento comunitario primario, la cuantía máxima del presupuesto protegido es el coste real de las actuaciones y en su caso el que se pudiera limitar por las medidas de fomento que se establezcan y las condiciones de éstas en cada momento..

3. A efectos del Ministerio competente en materia de vivienda, puede establecerse una limitación diferente a la Generalitat con respecto al presupuesto protegido, y de conformidad con las medidas de fomento que al efecto se regulen. Tal diferencia será tenida en cuenta a la hora de proceder a la calificación de las actuaciones y resolución de las ayudas correspondientes, garantizando en su caso la compatibilidad o no de las mismas y las medidas para la resolución que corresponda.

4. En la rehabilitación de viviendas se computarán, si fuera el caso, como máximo 120 m² útiles por vivienda, independentemente de que su superficie real sea mayor, bien por las características de la vivienda, o como consecuencia de una actuación de rehabilitación integral, con las excepciones establecidas en el presente reglamento.

Se podrá incluir, además de aquella, la superficie del garaje o trastero, si estos están vinculados en proyecto y registralmente a la vivienda, computándose un máximo de 25 m² en garaje y de 8 m² en trastero, con independencia de que su superficie real sea mayor.

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

6. L'ampliació de l'espai habitable de l'habitatge es limita a 120 m² útils, i no tindrà cabuda a l'efecte de la seu protecció, l'ampliació per una superfície major. En aquest sentit, la superfície máxima computable a l'efecte d'ampliació no serà mai superior al 50% de la superfície existente que es pretén rehabilitar.

7. Per al còmput de la superfície útil dels habitatges s'aplicaran els criteris de mesurament establits per la normativa vigent de disseny d'habitacions i quan l'actuació comporta la modificació de la superfície útil, el pressupost protegit es calcularà sobre la superfície útil computable resultant de les obres de rehabilitació, amb els límits i excepcions establecides.

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

9. La determinació del pressupost protegit en edificis d'habitacions unifamiliars que responden a tipologies tradicionals en nuclis històrics i medi rural es determinarà, si és el cas, d'acord amb els límits establets per a l'habitació i per a l'edifici, amb les condicions que es regulen en els distints plans de foment a la rehabilitació.

Article 39. Pressupost protegit en projectes urbans d'adequació de l'equipament comunitari primari i rehabilitació d'edificis destinats a equipament social, cultural o educatiu i altres usos

En l'àmbit de les actuacions dins d'àrees de rehabilitació declarades per la conselleria competent en matèria d'habitació, relatives a l'adequació de projectes urbans o rehabilitació d'edificis d'equipament de caràcter social, cultural o educatiu o altres que es preveuen en les mesures de foment, s'estableixen els següents criteris per a la consideració del pressupost protegit:

a) En els projectes urbans d'adequació de l'equipament comunitari primari, el pressupost protegit d'actuacions d'adequació d'espais lliures, vials i infraestructures quedará definit pel cost real de les actuacions, i amb els límits que s'establisquen si és el cas en els distints plans de foment a la rehabilitació.

b) En la rehabilitació d'edificis d'equipament de caràcter social, cultural o educatiu i d'altres usos, el pressupost protegit serà el cost real amb el límit que si és el cas s'establisca en les mesures de foment en el moment de la qualificació de l'actuació com a protegida. A l'efecte que corresponga es tindrà en compte la superfície construïda de l'edifici o l'affectada per l'actuació, si aquesta es refereix a una part d'aquest.

c) En el cas específic d'edificis en àrees de rehabilitació, declarats bé d'interès cultural, i inclosos a l'efecte d'acollir-se al règim d'ajudes establet mitjançant una resolució conjunta de les direccions generals competents en matèria d'habitació i patrimoni cultural, es considerarà com a pressupost protegible el cost real de les actuacions sempre que aquestes estiguin referides de forma exclusiva a la millora de les condicions de seguretat estructural, cobertes, façanes i la seua contribució a la de l'escena urbana, i es presente un programa d'intervenció per a la totalitat de l'edifici sent informat per la direcció general de patrimoni cultural, no tenint en compte la superfície construïda.

TÍTOL II SUBJECTES QUE INTERVENEN EN LA REHABILITACIÓ I LIMITACIONS A LES ACTUACIONS PROTEGIDES

Capítol I Subjectes de la rehabilitació

Secció 1^a Promotores

Article 40. Concepte de promotor

Tindrà la consideració de promotor de les actuacions de rehabilitació qualsevol persona, física o jurídica, pública o privada, que individual o col·lectivament agrupat en comunitats de propietaris, decidísca,

6. La ampliación del espacio habitable de la vivienda se limita a 120 m² útiles, no teniendo cabida, a efectos de su protección, la ampliación por una superficie mayor. En este sentido, la superficie máxima computable a efectos de ampliación no será nunca superior al 50% de la superficie existente que se pretende rehabilitar.

7. Para el cómputo de la superficie útil de las viviendas se aplicarán los criterios de medición establecidos por la normativa vigente de diseño de viviendas y cuando la actuación suponga la modificación de la superficie útil, el presupuesto protegido se calculará sobre la superficie útil computable resultante de las obras de rehabilitación, con los límites y excepciones establecidas.

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

9. La determinación del presupuesto protegido en edificios de viviendas unifamiliares que respondan a tipologías tradicionales en cascos históricos y medio rural se determinará, si fuera el caso, de acuerdo con los límites establecidos para la vivienda y para el edificio, con las condiciones que se regulen en los distintos planes de fomento a la rehabilitación.

Artículo 39. Presupuesto protegido en proyectos urbanos de adecuación del equipamiento comunitario primario y rehabilitación de edificios destinados a equipamiento social, cultural o educativo y otros usos

En el ámbito de las actuaciones dentro de áreas de rehabilitación declaradas por la conselleria competente en materia de vivienda, relativas a la adecuación de proyectos urbanos o rehabilitación de edificios de equipamiento de carácter social, cultural o educativo u otros que se contemplen en las medidas de fomento, se establecen los siguientes criterios para la consideración del presupuesto protegido:

a) En los proyectos urbanos de adecuación del equipamiento comunitario primario, el presupuesto protegido de actuaciones de adecuación de espacios libres, viales e infraestructuras quedará definido por el coste real de las actuaciones, y con los límites que se establezcan en su caso en los distintos planes de fomento a la rehabilitación.

b) En la rehabilitación de edificios de equipamiento de carácter social, cultural o educativo y de otros usos, el presupuesto protegido será el coste real con el límite que en su caso se establezca en las medidas de fomento en el momento de la calificación de la actuación como protegida. A los efectos que correspondan se tendrá en cuenta la superficie construida del edificio o la afectada por la actuación, si esta se refiriera a una parte de éste.

c) En el caso específico de edificios en áreas de rehabilitación, declarados Bien de Interés Cultural, e incluidos a los efectos de acogerse al régimen de ayudas establecido mediante resolución conjunta de las direcciones generales competentes en materia de vivienda y patrimonio cultural, se considerará como presupuesto protegible el coste real de las actuaciones siempre que estas vayan referidas de forma exclusiva a la mejora de las condiciones de seguridad estructural, cubiertas, fachadas y su contribución a la de la escena urbana, y se presente un programa de intervención para la totalidad del edificio siendo informado por la Dirección General de patrimonio cultural, no teniendo en cuenta la superficie construida.

TÍTULO II SUJETOS QUE INTERVIENEN EN LA REHABILITACIÓN Y LIMITACIONES A LAS ACTUACIONES PROTEGIDAS

Capítulo I Sujetos de la rehabilitación

Sección 1^a Promotores

Artículo 40. Concepto de promotor

Tendrá la consideración de promotor de las actuaciones de rehabilitación cualquier persona, física o jurídica, pública o privada, que individual o colectivamente agrupado en comunidades de propietarios,

impulse, programe i finance, amb recursos propis o aliens i de conformitat amb el que estableix l'article 7 de la Llei 3/2004, d'ordenació i foment de la qualitat de l'edificació, les obres d'edificació o rehabilitació, per a ell o per a la posterior alienació, lliurament o cessió a tercers sota qualsevol títol i amb les obligacions derivades dels articles 37 i 38 de la Llei 3/2004 esmentada.

Article 41. Promotores

1. Podran ser promotores de la rehabilitació d'edificis i habitatges les persones físiques o jurídiques, públiques o privades, ja siguen usuàries o no dels habitatges.

2. La rehabilitació podrà ser pública o privada i es podrà realizar amb ànim de lucre o sense, tant pels particulars com per l'administració o els seus agents i concessionaris.

3. Tindrà la condició de promotor usuari la persona física o jurídica que per qualsevol títol, decideix, programa o impulsa la rehabilitació d'un edifici o habitatge, per als distints usos que autoritz aquest reglament, i es converteix després en l'usuari de l'immoble rehabilitat.

4. Tindrà la consideració de promotor de la rehabilitació l'adjudicatari públic o privat d'un programa per a la reedificació, intervenció o rehabilitació d'un immoble, conforme a l'article 218 de la Llei 16/2005, Urbanística Valenciana, com a conseqüència de trobar-se l'immoble subjecte al règim de rehabilitació forçosa derivat de la seua inclusió en el registre d'edificis que s'han de rehabilitar de l'article 216 d'aquesta Llei 16/2005, i sempre que en l'alternativa presentada s'incloga un pla d'intervenció rehabilitadora en relació amb l'edifici, i si és el cas, d'acord amb les condicions establides en aquest reglament.

5. Gaudiran també d'aquesta condició de promotor, aquells que escometen obres, determinades per ordes d'execució, de conservació i d'intervenció, de reconstrucció d'elements catalogats i d'adaptació al medi ambient, conforme assenyala la Llei 16/2005, urbanística valenciana, siga quin siga el títol pel qual s'intervenga.

6. A l'efecte d'aquest reglament tindrà la consideració de promotor la persona física o jurídica, pública o privada, que sense tenir cap títol sobre l'immoble o immobles que s'han de rehabilitar presente un pla d'intervenció rehabilitadora, acompañat si és el cas d'un programa d'ús, destinació i gestió de l'edifici per iniciativa pròpia o a instàncies de la mateixa administració en les condicions que puga establir en cada cas o de forma genèrica la conselleria competent en matèria d'habitatge.

Article 42. Promotores públics

1. L'Administració de la Generalitat i les entitats locals, podran crear empreses públiques, de capital íntegrament públic o amb participació privada minoritària amb l'objecte de fomentar la rehabilitació, prenen la iniciativa directa en l'execució de les actuacions o bé com a operador de rehabilitació en els termes establits.

2. Les actuacions que duguen a terme els promotores públics en la rehabilitació aïllada d'edificis es desenvoluparan preferentment a través dels plans d'intervenció rehabilitadora, en les condicions assenyalades.

Quan les actuacions afecten uns quants edificis que podran comprendre tot un àmbit més ampli, es pot plantejar fins i tot la delimitació d'una àrea de rehabilitació, de conformitat amb els criteris establits al respecte i en coherència amb els articles 5.1.A i 21.2 de la Llei 4/2004, d'Ordenació del Territori i Protecció del Paisatge, i en coherència amb el que estableix aquest reglament.

3. A les empreses creades per la Generalitat conforme a l'apartat 1 d'aquest article, que participen en la gestió de les actuacions de rehabilitació en una àrea de rehabilitació delimitada a aquest efecte o declarada per la conselleria competent en matèria d'habitacle, se'ls podrà cedir l'exercici dels drets de tanteig i retracte sobre els edificis i habitatges rehabilitats, conforme al règim jurídic previst en els articles 50 i 51 de la Llei 8/2004, de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana.

4. Quan les empreses siguen creades per entitats locals, aquestes podran exercir els drets de tanteig i retracte, sempre que s'observe el procediment previst en l'apartat anterior i en el planejament s'haja

decida, impulse, programe y financie, con recursos propios o ajenos y de conformidad con lo establecido en el artículo 7 de la Ley 3/2004, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación, las obras de edificación o rehabilitación para sí o para su posterior enajenación, entrega o cesión a terceros bajo cualquier título y con las obligaciones derivadas de los artículos 37 y 38 de la Ley 3/2004 citada.

Artículo 41. Promotores

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

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

3. Tendrá la condición de promotor usuario la persona física o jurídica que por cualquier título, decide, programa o impulsa la rehabilitación de un edificio o vivienda, para los distintos usos que autoriza este Reglamento, convirtiéndose después en el usuario del inmueble rehabilitado.

4. Tendrá la consideración de promotor de la rehabilitación el adjudicatario público o privado de un programa para la reedificación, intervención o rehabilitación de un inmueble, conforme al artículo 218 de la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana, como consecuencia de hallarse el inmueble sujeto al Régimen de Rehabilitación Forzosa derivado de su inclusión en el Registro de edificios a rehabilitar del artículo 216 de esta Ley 16/2005, y siempre que en la alternativa presentada se incluya un "Plan de intervención rehabilitadora" en relación con el edificio, y en su caso conforme a las condiciones establecidas en este Reglamento.

5. Gozarán también de tal condición de promotor, aquellos que acometan obras, determinadas por órdenes de ejecución, de conservación y de intervención, de reconstrucción de elementos catalogados y de adaptación al medio ambiente, conforme se señala la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana, sea cual sea el título por el que se intervenga.

6. A los efectos de este Reglamento tendrá la consideración de promotor la persona física o jurídica, pública o privada, que sin ostentar ningún título sobre el inmueble o inmuebles a rehabilitar presente un Plan de Intervención Rehabilitadora, acompañado en su caso de un programa de uso, destino y gestión del edificio por propia iniciativa o a instancia de la propia Administración en las condiciones que se puedan establecer en cada caso o de forma genérica por la conselleria competente en materia de vivienda.

Artículo 42. Promotores públicos

1. La Administración de la Generalitat y las entidades locales podrán crear empresas públicas, de capital íntegramente público o con participación privada minoritaria con el objeto de fomentar la rehabilitación, tomando la iniciativa directa en la ejecución de las actuaciones o bien como operador de rehabilitación en los términos establecidos.

2. Las actuaciones que lleven a cabo los promotores públicos en la rehabilitación aislada de edificios se desarrollaran preferentemente a través de los planes de intervención rehabilitadora, en las condiciones señaladas.

Cuando las actuaciones afecten a varios edificios que podrán abarcar todo un ámbito más amplio, se puede plantear incluso la delimitación de un área de rehabilitación, de conformidad con los criterios establecidos al respecto y en coherencia con los artículos 5.1.a y 21.2 de la Ley 4/2004, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, y en coherencia con lo establecido en este Reglamento.

3. A las empresas creadas por la Generalitat conforme al apartado 1 de este artículo, que participen en la gestión de las actuaciones de rehabilitación en un área de rehabilitación delimitada al efecto o declarada por la conselleria competente en materia de vivienda, se les podrá ceder el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto sobre los edificios y viviendas rehabilitados, conforme al régimen jurídico previsto en los artículos 50 y 51 de la Ley 8/2004, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana.

4. Cuando las empresas sean creadas por entidades locales, estas podrán ejercer los derechos de tanteo y retracto, siempre y cuando se observe el procedimiento previsto en el apartado anterior y en el pla-

delimitat una àrea conforme a l'article 260 i 261 de la Llei 16/2005, Urbanística Valenciana.

5. Les modalitats d'intervenció pública seran conformes amb l'article 54 de la Llei 8/2004, de l'habitatge, i si és el cas amb les prescripcions estableïdes en aquesta respecte de la programació, gestió dels habitatges i les determinades en l'article 58 d'aquesta llei respecte a l'adequació d'entorns i equipaments.

Secció 2^a L'operador de la rehabilitació

Article 43. Operador de la rehabilitació

L'operador de la rehabilitació és la persona pública o privada que sense tenir cap títol sobre l'edifici o conjunt d'edificis executa per si o per tercers la rehabilitació, gestionant les ajudes que corresponguen i obté el benefici de la gestió conforme al pla d'intervenció rehabilitadora de l'edifici o el conjunt d'edificis, en les condicions previstes en aquest reglament.

Article 44. Condició jurídica de l'operador de la rehabilitació

L'operador privat de rehabilitació tindrà la condició d'entitat col·laboradora, en tant que actue en nom i per compte de l'òrgan concedent amb caràcter general relacionats amb la subvenció, entregue i distribuïsca els fons públics als beneficiaris quan així s'establisca en les bases reguladores, o col·labore en la gestió de la subvenció sense que es produïsca el lliurament previ i la distribució dels fons rebuts. Aquests fons, en cap cas es consideraran integrants del seu patrimoni, i els serà aplicable el règim jurídic establert en la Llei 38/2003, general de subvencions.

Article 45. Relacions de l'operador de la rehabilitació amb els propietaris

Les relacions entre l'operador privat de la rehabilitació, la propietat i residents, tindran caràcter privat, i hauran de traslladar aquestes a l'administració perquè en prenga coneixement.

En defecte de pactes expressos, es regiran pel que disposa la Llei de propietat horizontal i en les condicions que puga establir la direcció general competent en matèria d'habitatge.

Així mateix, els propietaris afectats hauran de ser oïts i concórrer, si és el cas, en el procés de rehabilitació.

Article 46. Operador de la rehabilitació seleccionat per l'administració

1. Les administracions a què es refereix l'article 42.1 d'aquest reglament podran convocar un procediment amb publicitat i concurrencia dels establerts en la Llei de contractes de les administracions públiques per a seleccionar d'un operador privat de la rehabilitació en els següents tipus d'actuacions:

a) Quan es planteja la intervenció en aplicació d'una ordre d'execució d'acord amb la Llei 16/2005, Urbanística Valenciana.

b) Quan es planteja la intervenció en un edifici o conjunt d'edificis, declarats si és el cas com a àrea de rehabilitació a l'efecte d'anomenar ens gestor de les actuacions.

c) Per a determinar i organitzar l'estrategia d'intervenció en una àrea de rehabilitació.

2. La selecció de l'operador es realitzarà sempre a través del pla d'intervenció rehabilitadora, que podrà ser presentat pel licitador o haver sigut redactat prèviament per l'administració, formant part del plieg de prescripcions tècniques.

3. La selecció d'un operador de la rehabilitació podrà fer-se en ocasió de la delimitació d'una àrea de rehabilitació o en edificis o conjunts d'edificis. En aquests casos el pla d'intervenció rehabilitadora haurà de comprendre la totalitat de les actuacions previstes, amb la periodificació necessària per al seu compliment.

4. La relació contractual de l'operador de la rehabilitació i l'administració serà l'establida en la Llei de contractes de les administracions públiques.

5. La cessió i subcontractació del contracte es regirà pel que disposa el títol VI del llibre I de la Llei de contractes de les administracions públiques.

neamiento se haya delimitado un área conforme al artículo 260 y 261 de la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana.

5. Las modalidades de intervención pública serán conformes con el artículo 54 de la Ley 8/2004, de la Vivienda y en su caso con las prescripciones establecidas en la misma respecto a la programación, gestión de las viviendas y las determinadas en el artículo 58 de la misma Ley respecto a la adecuación de entornos y equipamientos.

Sección 2^a El operador de la rehabilitación

Artículo 43. Operador de la rehabilitación

El operador de la rehabilitación es la persona pública o privada que sin ostentar título alguno sobre el edificio o conjunto de edificios ejecuta por sí o por terceros la rehabilitación, gestionando las ayudas que correspondan y obtiene el beneficio de la gestión conforme al "Plan de intervención rehabilitadora" del edificio o el conjunto de edificios, en las condiciones contempladas en este Reglamento.

Artículo 44. Condición jurídica del operador de la rehabilitación

El operador privado de rehabilitación tendrá la condición de entidad colaboradora, en tanto en cuanto actúe en nombre y por cuenta del órgano concedente a todos los efectos relacionados con la subvención, entregue y distribuya los fondos públicos a los beneficiarios cuando así se establezca en las bases reguladoras, o colabore en la gestión de la subvención sin que se produzca la previa entrega y distribución de los fondos recibidos. Estos fondos, en ningún caso, se considerarán integrantes de su patrimonio, siéndole aplicable el régimen jurídico establecido en la Ley 38/2003, General de Subvenciones.

Artículo 45. Relaciones del operador de la rehabilitación con los propietarios

Las relaciones entre el operador privado de la rehabilitación, la propiedad y residentes, tendrán carácter privado, debiéndose dar traslado de las mismas a la administración para su conocimiento.

En defecto de pactos expresos, se regirán por lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal y en las condiciones que pueda establecer la Dirección General competente en materia de vivienda.

Asimismo, los propietarios afectados deberán ser oídos y concurrir, en su caso, en el proceso de rehabilitación.

Artículo 46. Operador de la rehabilitación seleccionado por la administración

1. Las Administraciones a que se refiere el artículo 42.1 del presente reglamento, podrán convocar un procedimiento con publicidad y concurrencia de los establecidos en la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas para proceder a la selección de un operador privado de la rehabilitación en los siguientes tipos de actuaciones:

a) Cuando se plantea la intervención en aplicación de una orden de ejecución conforme a la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana.

b) Cuando se plantea la intervención en un edificio o conjunto de edificios, declarados en su caso como área de rehabilitación a efectos de nombrar ente gestor de las actuaciones.

c) Para determinar y organizar la estrategia de intervención en un área de rehabilitación.

2. La selección del operador se realizará siempre a través del "Plan de Intervención rehabilitadora", que podrá ser presentado por el licitador o haber sido redactado previamente por la administración, formando parte del pliego de prescripciones técnicas.

3. La selección de un operador de la rehabilitación podrá hacerse con ocasión de la delimitación de un área de rehabilitación o en edificios o conjuntos de edificios. En estos casos el "Plan de Intervención rehabilitadora" deberá comprender la totalidad de las actuaciones previstas, con la periodificación necesaria para su cumplimiento.

4. La relación contractual del operador de la rehabilitación y la administración será la establecida en la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

5. La cesión y subcontractación del contrato se regirán por lo dispuesto en el título VI del libro I de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

Article 47. Selecció d'operador de la rehabilitació a instàncies de particulars

1. Amb independència de la iniciativa de l'administració per a licitar la selecció d'un operador privat, qualsevol persona física o jurídica podrà proposar a l'administració mitjançant un acord convencional, un pla d'intervenció rehabilitadora, en un edifici o conjunt d'edificis.

2. L'actuació de l'operador de la rehabilitació podrà igualment proposar-se en el marc previst per aquest reglament en el capítol IV del títol I respecte als plans d'intervenció rehabilitadora.

Article 48. Dret dels residents en relació amb l'operador de rehabilitació

L'operador de la rehabilitació haurà d'establir, en tot cas, un contracte de rehabilitació amb els propietaris i residents on es regule la forma de reintegrament de les despeses, l'aplicació de les subvencions, si és el cas, el reallojament dels residents en la forma estableida en la disposició addicional quarta 1^a del Reial Decret Legislatiu 1/1992, de 26 de juny, i la relació entre residents i gestors en allò que s'ha assenyalat per al dret de retorn en la mateixa disposició addicional quarta 3^a, completada per les determinacions de la disposició addicional vuitena de la Llei 29/1994, d'arrendaments urbans.

L'allotjament provisional dels residents corresponderà, en absència d'acord, a l'operador de la rehabilitació, que es garantirà en la forma determinada per l'article 149 de la Llei 16/2005, Urbanística Valenciana.

Article 49. Requisits tècnics de l'operador de la rehabilitació

1. L'operador de la rehabilitació haurà d'acreditar, davant de la conselleria competent en matèria d'habitatge, els requisits per a poder intervenir en actuacions de rehabilitació.

2. La conselleria competent en matèria d'habitatge, a més dels requisits previstos en els dos apartats següents, podrà establir altres adicionals que hauran de complir els agents que intervinguen en la rehabilitació i, si fóra el cas, els procediments d'inscripció, registre, o altres instruments que acrediten la seua idoneïtat per a l'exercici de la comesa assignada.

3. Els requisits mínims que s'han d'acreditar quan es tracte de professionals són:

a) Estar habilitat per un col·legi professional com a exerceint a l'efecte de l'obligació de visat dels projectes exigit per les lleis urbanístiques.

b) Tenir experiència professional efectiva sobre projectes, direccions o informes i dictàmens de planejament, gestió o disciplina urbanística, construcció, edificació, aspectes jurídics, tècnics i d'urbanització.

c) Tenir suscrita pòlissa de cobertura dels riscos per responsabilitat civil professional en quantia adequada al tipus d'intervenció.

4. Els requisits mínims que s'han d'acreditar quan es tracte de persones jurídiques són:

a) Disposar de dos o més professionals titulats que complisquen els requisits establerts en l'apartat 3.a) i b) d'aquest article.

b) Tenir suscrita i en vigor pòlissa de cobertura dels riscos per responsabilitat professional en quantia adequada al tipus d'intervenció.

5. El reconeixement dels requisits només podrà denegar-se per raons de legalitat.

6. El reconeixement de l'operador de rehabilitació possibilitarà e l'efecte següent:

a) Intervenció amb particulars enfront de l'administració.

b) Agent de l'administració en els dictàmens i informes quan així es determine.

c) Concessionari de l'administració en les condicions que s'estableixen en el règim de concessió.

Secció 3^a
Les comunitats de propietaris

Article 50. Comunitats de propietaris

1. La rehabilitació d'elements comuns dels edificis requerirà expressament la constitució de la comunitat de propietaris per

Artículo 47. Selección de operador de la rehabilitación a instancia de particulares

1. Con independencia de la iniciativa de la administración para licitar la selección de un operador privado, cualquier persona física o jurídica podrá proponer a la administración mediante un acuerdo convencional, un Plan de Intervención rehabilitadora, en un edificio o conjunto de edificios.

2. La actuación del operador de la rehabilitación podrá igualmente proponerse en el marco previsto por este Reglamento en el capítulo IV del título I respecto a los Planes de Intervención Rehabilitadora.

Artículo 48. Derecho de los residentes en relación con el operador de rehabilitación

El operador de la rehabilitación deberá, en todo caso, establecer un contrato de rehabilitación con los propietarios y residentes, donde se regule la forma de reintegro de los gastos, la aplicación de las subvenciones, en su caso, el realojo de los residentes en la forma establecida en la disposición adicional cuarta 1^a del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, y la relación entre residentes y gestores en lo señalado para el derecho de retorno en la propia disposición adicional cuarta 3^a, completada por las determinaciones de la disposición adicional octava de la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos.

El alojamiento provisional de los residentes corresponderá, en ausencia de acuerdo, al operador de la rehabilitación, que se garantizará en la forma determinada por el artículo 149 de la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana.

Artículo 49. Requisitos técnicos del operador de la rehabilitación

1. El operador de la rehabilitación deberá acreditar, ante la conselleria competente en materia de vivienda, los requisitos para poder intervenir en actuaciones de rehabilitación.

2. La conselleria competente en materia de vivienda, además de los requisitos contemplados en los dos apartados siguientes, podrá establecer otros adicionales que deberán cumplir los agentes que intervengan en la rehabilitación y, si fuera el caso, los procedimientos de inscripción, registro, u otros instrumentos que acrediten su idoneidad para el ejercicio del cometido asignado.

3. Los requisitos mínimos a acreditar cuando se trate de profesionales son:

a) Estar habilitado por un colegio profesional como ejerciente a efectos de la obligación de visado de los proyectos exigido por las Leyes urbanísticas.

b) Contar con experiencia profesional efectiva sobre proyectos, direcciones o informes y dictámenes de planeamiento, gestión o disciplina urbanística, construcción, edificación, aspectos jurídicos, técnicos y de urbanización.

c) Tener suscrita póliza de cobertura de los riesgos por responsabilidad civil profesional en cuantía adecuada al tipo de intervención.

4. Los requisitos mínimos a acreditar cuando se trate de personas jurídicas son:

a) Contar con dos o más profesionales titulados, que cumplan los requisitos establecidos en el apartado 3.a) y b) de este artículo.

b) Tener suscrita y en vigor póliza de cobertura de los riesgos por responsabilidad profesional en cuantía adecuada al tipo de intervención.

5. El reconocimiento de los requisitos sólo podrá denegarse por razones de legalidad.

6. El reconocimiento del operador de rehabilitación posibilitará los siguientes efectos:

a) Intervención con particulares frente a la Administración.

b) Agente de la Administración en los dictámenes e informes cuando así se determine.

c) Concesionario de la Administración en las condiciones que se establezcan en el régimen de concesión.

Sección 3^a
Las comunidades de propietarios

Artículo 50. Comunidades de propietarios

1. La rehabilitación de elementos comunes de los edificios requerirá expresamente la constitución de la comunidad de propietarios para

a optar a les ajudes que es regulen, d'acord amb el que estableix la Llei 49/1960, de 21 de juliol, sobre propietat horitzontal. L'adopció dels acords haurà de sotmetre's al règim establert en ella i hauran de ser acreditats per qui exercisca les funcions de secretari de la junta de copropietaris.

Aquesta exigència respecte a la constitució de la comunitat de propietaris no s'aplicarà en aquells edificis de quatre o menys habitatges i si és el cas en les condicions assenyalades per la legislació de propietat horitzontal.

2. No obstant això, a l'efecte d'obtenir els beneficis de declaració de l'actuació com protegible, podrà prendre's en consideració acords de copropietat que modifiquen el repartiment legal de les distintes quotes de participació sempre que vinguen referides a la realització d'obres en els elements comuns o a l'establiment de nous serveis comuns o que tinguen com a finalitat la supressió de barreres arquitectòniques que dificulten l'accés o mobilitat de persones amb minusvalides.

En aquests casos de supressió de barreres i accessibilitat, als beneficis derivats de la qualificació de l'actuació podran acollir-se un o més propietaris, sent suficient el mer certificat del coneixement de la junta de copropietaris expedit pel secretari o president i acompanyat d'un informe tècnic emès per facultatiu competent.

3. En el certificat de l'acord de la junta, o del seu mer coneixement, s'haurà de fer constar que aquest s'ha pres a instància dels propietaris en l'habitatge del qual visquen, treballen o presten els seus serveis altruistes o voluntaris persones amb discapacitat, o majors de seixanta cinc anys i que les obres d'accessibilitat siguin necessàries per a un ús adequat a la seua discapacitat dels elements comuns, o per a la instal·lació de dispositius mecànics y electrònics que afavorisquen la seua comunicació amb l'exterior a l'efecte de l'article 32 de la Llei 8/2004, de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana.

Secció 4^a Beneficiaris

Article 51. Beneficiaris de les ajudes a la rehabilitació

1. Podran ser beneficiaris de les ajudes de foment a la rehabilitació els promotores, públics o privats de les actuacions de rehabilitació qualificades de conformitat amb el que estableix aquest reglament, que reunisquen els requisits amb caràcter objectiu per a les actuacions en edificis i habitatges i amb caràcter subjectiu per a les ajudes destinades a les persones que complisquen les condicions previstes relatives a nivells d'ingressos familiars i a altres circumstàncies personals, exigibles en general i per a cada tipus d'actuació protegida, i que a aquest efecte estableixin les mesures de foment dels corresponents plans d'habitatge.

2. En qualsevol cas es consideren beneficiaris amb dret a protecció preferent en rehabilitació, amb les excepcions que puguen establir les mesures de foment, les persones en les situacions següents:

- a) les persones o unitats familiars, o usuaris dels habitatges que ocupen l'habitatge amb caràcter habitual i permanent.
- b) Les persones majors de 65 anys i les seues famílies.
- c) Els joves de fins a 35 anys.
- d) Les víctimes de la violència de gènere.
- e) Les víctimes del terrorisme.
- f) Les famílies nombroses.
- g) Les famílies monoparentals.
- h) les persones amb discapacitat i les seues famílies.
- i) Altres col·lectius en situació o risc d'exclusió social.

3. Quan, a causa de l'emplaçament de l'edifici o habitatge que s'ha de rehabilitar, a la seua tipologia, al seu règim d'ús o qualsevol altra circumstància, a través de la documentació aportada pels sol·licitants, hi haja dubtes sobre l'acreditació de l'interés social, o qualsevol altre extrem relatiu a l'acreditació de circumstàncies personals, es podrà dur a terme, l'obertura d'un període probatori per a la justificació d'aquest, i d'acord amb els criteris que s'establisca la direcció general competent en matèria d'habitatge.

optar a las ayudas que se regulen, conforme a lo establecido en la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal. La adopción de los acuerdos deberá someterse al régimen establecido en ella y deberán ser acreditados por quien ejerza las funciones de secretario de la Junta de Copropietarios.

Tal exigencia respecto a la constitución de la comunidad de propietarios no será de aplicación en aquellos edificios de cuatro o menos viviendas y en su caso en las condiciones señaladas por la legislación de propiedad horizontal.

2. No obstant lo anterior, a los efectos de obtener los beneficios de declaración de la actuación como protegible, podrá tomarse en consideración acuerdos de copropiedad que modifiquen el reparto legal de las distintas cuotas de participación siempre que vengan referidos a la realización de obras en los elementos comunes o al establecimiento de nuevos servicios comunes o que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con minusvalías.

En estos casos de supresión de barreras y accesibilidad, a los beneficios derivados de la calificación de la actuación podrán acogerse uno o varios propietarios, siendo suficiente la mera certificación del conocimiento de la Junta de Copropietarios expedida por el secretario o presidente y acompañada de informe técnico emitido por facultativo competente.

3. En la certificación del Acuerdo de la Junta, o de su mero conocimiento, se deberá hacer constar que el mismo ha sido tomado a instancia de los propietarios en cuya vivienda viven, trabajen o prestan sus servicios altruistas o voluntarios personas con discapacidad, o mayores de sesenta y cinco años y que las obras de accesibilidad sean necesarias para un uso adecuado a su discapacidad de los elementos comunes, o para la instalación de dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan su comunicación con el exterior a los efectos del artículo 32 de la Ley 8/2004, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana.

Sección 4^a Beneficiarios

Artículo 51. Beneficiarios de las ayudas a la rehabilitación

1. Podrán ser beneficiarios de las ayudas de fomento a la rehabilitación los promotores, públicos o privados de las actuaciones de rehabilitación calificadas de conformidad con lo establecido en el presente reglamento, que reúnan los requisitos con carácter objetivo para las actuaciones en edificios y viviendas y con carácter subjetivo para las ayudas destinadas a las personas que cumplen las condiciones previstas relativas a niveles de ingresos familiares y a otras circunstancias personales, exigibles en general y para cada tipo de actuación protegida, y que a tal efecto se establezcan por las medidas de fomento de los correspondientes planes de vivienda.

2. En cualquier caso se consideran beneficiarios con derecho a protección preferente en rehabilitación, con las salvedades que puedan establecer las medidas de fomento, las personas en las siguientes situaciones:

- a) Las personas o unidades familiares, o usuarios de las viviendas que ocupan la vivienda con carácter habitual y permanente.
- b) Las personas mayores de 65 años y sus familias.
- c) Los jóvenes de hasta 35 años.
- d) Las víctimas de la violencia de género.
- e) Las víctimas del terrorismo.
- f) Las familias numerosas.
- g) Las familias monoparentales.
- h) Las personas con discapacidad y sus familias.
- i) Otros colectivos en situación o riesgo de exclusión social.

3. Cuando, debido al emplazamiento del edificio o vivienda a rehabilitar, a su tipología, a su régimen de uso o cualquier otra circunstancia, a través de la documentación aportada por los solicitantes, existan dudas acerca de la acreditación del interés social, o cualquier otro extremo relativo a la acreditación de circunstancias personales, se podrá llevar a cabo, la apertura de un período probatorio para la justificación del mismo, y conforme a los criterios que se establezcan por la Dirección General competente en materia de vivienda.

4. En els supòsits en què s'autoritze o sol·licite una actuació de rehabilitació 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 aquest article, determinades condicions personals dels promotores de la rehabilitació que justifiquen la concorrència d'interès social.

Per a poder acreditar aquest extrem es podran sol·licitar entre altres documents que establequin les mesures de foment:

a) Declaració responsable de no tenir habitatge en cap altra localitat.

b) Certificat acreditatiu del fet que el sol·licitant o els sol·licitants treballen en la localitat on se situa l'habitatge, o si és el cas, estar inscrit en l'oficina d'ocupació d'aquell municipi.

c) Acreditació del domicili fiscal o certificat de l'Agència Estatal de l'administració Tributària si són treballadors autònoms, certificat de vida laboral emés per la Tresoreria General de la Seguretat Social o alta en l'impost d'activitats econòmiques.

d) Targeta sanitària o cartilla de la Seguretat Social justificant la pertinença de la unitat familiar a l'àrea de salut de la zona en què estiga situada l'habitació objecte de l'actuació protegida.

5. La condició de beneficiari de la rehabilitació té tots els efectes i li són exigibles els requisits establerts per als beneficiaris de la Llei general de subvencions.

Secció 5^a

Usuaris amb escassos recursos econòmics

Article 52. Identificació dels usuaris amb escassos recursos econòmics

1. La regulació sobre beneficiaris usuaris amb escassos recursos econòmics en les actuacions de rehabilitació en edificis i habitatges, respon a la necessitat:

a) atendre situacions que possibiliten desbloquejar la participació d'usuaris de molt baix nivell de renda en comunitats de propietaris on es duga a terme la seu rehabilitació.

b) possibilitar la rehabilitació d'edificis o conjunts d'edificis per a atendre situacions derivades del deteriorament estructural o greus inadequares funcionals dels mateixos edificis i altres obres que es requerisquen per a garantir una adequada habitabilitat dels habitatges, i on confluixen igualment l'existència de col·lectius majoritàriament amb baixos ingressos.

2. A l'efecte del que estableix aquest article en relació amb la determinació dels ingressos dels promotores amb escassos recursos per a accedir a les ajudes establertes, es tindran en compte les següents situacions diferenciades:

a) Són promotores a títol individual amb escassos recursos econòmics aquells promotores de rehabilitació que per qualsevol títol participen de la rehabilitació dels elements comuns de l'edifici o de l'habitació de la qual són usuaris. Els seus ingressos familiars seran aquells que s'estableixin en els distints plans de foment a la rehabilitació havent d'acreditar les condicions complementàries regulades a aquest efecte.

b) Són promotores agrupats o comunitats de propietaris amb escassos recursos econòmics, aquells col·lectius que per si o mitjançant la designació a aquest efecte d'un ens gestor conforme es determina en aquest reglament, duguen a terme la rehabilitació en un o més edificis, afectats per patologies estructurals d'una determinada gravetat juntement amb altres que requerisquen de l'adequació funcional de l'edifici o puntual d'habitabilitat dels habitatges i en situacions on concorren especials circumstàncies amb caràcter majoritari de precariedad socioeconòmica dels seus usuaris. Les dificultats en l'organització d'aquests per a l'impuls i gestió de les actuacions, potser farà convenient la intervenció subsidiària per part de l'administració en les formes establertes per aquest reglament.

L'acreditació de la situació socioeconòmica del col·lectiu haurà de realitzar-se per l'administració municipal corresponent amb els mitjans que s'estimen adequats.

La declaració corresponent per part de la conselleria competent en matèria d'habitació, com a àrea de rehabilitació tal com es determina

4. En los supuestos en los que se autorice o solicite una actuación de rehabilitación 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 artículo, determinadas condiciones personales de los promotores de la rehabilitación que justifiquen la concurrencia de interés social.

Para poder acreditar este extremo se podrán solicitar entre otros documentos que establezcan las medidas de fomento:

a) Declaración responsable de no tener vivienda en ninguna otra localidad.

b) Certificación acreditativa de que el solicitante o solicitantes trabajan en la localidad donde se sitúa la vivienda, o en su caso, estar inscrito en la Oficina de Empleo de ese municipio.

c) Acreditación del domicilio fiscal o certificado de la Agencia Estatal de la administración Tributaria si son trabajadores autónomos, Certificado de vida laboral emitido por la Tesorería General de la Seguridad Social o alta en el impuesto de actividades económicas.

d) Tarjeta sanitaria o cartilla de la Seguridad Social justificando la pertenencia de la unidad familiar al área de salud de la zona en la que esté situada la vivienda objeto de la actuación protegida.

5. La condición de beneficiario de la rehabilitación tiene todos los efectos y le son exigibles los requisitos establecidos para los beneficiarios de la Ley General de Subvenciones.

Sección 5^a

Usuarios con escasos recursos económicos

Artículo 52. Identificación de los usuarios con escasos recursos económicos

1. La regulación sobre beneficiarios usuarios con escasos recursos económicos en las actuaciones de rehabilitación en edificios y viviendas, responde a la necesidad de:

a) atender situaciones que posibiliten desbloquear la participación de usuarios de muy bajos niveles de renta en comunidades de propietarios donde se lleve a cabo su rehabilitación.

b) posibilitar la rehabilitación de edificios o conjuntos de edificios para atender situaciones derivadas del deterioro estructural o graves inadecuaciones funcionales de los mismos edificios y otras obras que se requieran para garantizar una adecuada habitabilidad de las viviendas, y donde confluyen igualmente la existencia de colectivos mayoritariamente con bajos ingresos.

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

a) Son promotores a título individual con escasos recursos económicos aquellos promotores de rehabilitación que por cualquier título participan de la rehabilitación de los elementos comunes del edificio o de la vivienda de la cual son usuarios. Sus ingresos familiares serán aquellos que se establezcan en los distintos planes de fomento a la rehabilitación debiendo acreditar las condiciones complementarias reguladas al efecto.

b) Son promotores agrupados o comunidades de propietarios con escasos recursos económicos, aquellos colectivos que por si o mediante la designación al efecto de un ente gestor conforme se determina en el presente reglamento, lleven a cabo la rehabilitación en uno o más edificios, afectados por patologías estructurales de cierta gravedad junto con otras que requieran de la adecuación funcional del edificio o puntual de habitabilidad de las viviendas y en situaciones donde concurren especiales circunstancias con carácter mayoritario de precariedad socioeconómica de sus usuarios. Las dificultades en la organización de estos para el impulso y gestión de las actuaciones, puede que haga conveniente la intervención subsidiaria por parte de la Administración en las formas establecidas por este Reglamento.

La acreditación de la situación socioeconómica del colectivo deberá realizarse por la administración municipal correspondiente con los medios que se estimen adecuados.

La declaración correspondiente por parte de la conselleria competente en materia de vivienda, como área de rehabilitación tal como

en aquest reglament, possibilitarà l'exempció de l'acreditació individualitzada dels ingressos familiars de tot el col·lectiu afectat.

3. La Generalitat per ella mateixa, coadiuvant les administracions locals, o a través de les seues empreses públiques, mitjançant fòrmules de col·laboració amb instituts tecnològics o col·legis professionals podrà establir incentius de suport tècnic que propicien la rehabilitació d'habitatges públics o privats de residents d'escassos recursos.

Article 53. Actuacions de rehabilitació d'edificis i habitatges amb usuaris d'escassos recursos econòmics

1. En els supòsits d'usuaris d'escassos recursos econòmics assenyalats en l'article anterior, l'administració pública adoptarà especials mesures per a atendre aquestes situacions i si fóra el cas, actuar subsidiàriament com a promotora de les actuacions de rehabilitació, siga directament o a través d'un ens gestor o operador de rehabilitació al qual se li encomane aquesta funció en les condicions previstes en aquest reglament.

2. Quan es tracte de promotores a títol individual amb escassos recursos econòmics que per qualsevol títol participen de la rehabilitació dels elements comuns de l'edifici o de l'habitatge de la qual són usuaris, s'establirà en qualsevol cas un règim específic d'ajudes, incorporat dins del marc regulador de les mesures de foment.

3. Quan es donen les circumstàncies establides en promotores d'escassos recursos econòmics agrupats o comunitats de propietaris, en edificis de titularitat privada o en edificis d'habitatges de promoció pública de qualsevol tipus o que pertanguen o hagen pertangut al parc d'habitatges de la Generalitat, o que hagen sigut promogudes com a tals per administracions territorials a l'empara del règim de promoció pública vigent, es podrà determinar la intervenció de l'administració de forma subsidiària, directament o a través d'un ens gestor o d'un operador de la rehabilitació designat o seleccionat per aquesta, mitjançant una resolució del director general competent en matèria d'habitatge i amb l'acord previ amb l'ajuntament del municipi on radique l'actuació, en el marc establert per a les àrees de rehabilitació corresponents i previst en aquest reglament.

4. Es podrà formular d'ofici un pla d'intervenció rehabilitadora per iniciativa municipal o de la conselleria competent en matèria d'habitatge per a les actuacions de rehabilitació objecte de protecció sota aquests criteris i que respondrà preferentment a l'execució d'obres relacionades amb l'adequació per patologies estructurals o per una greu inadequació funcional de l'edifici incloent, si és el cas, o atenent exclusivament les condicions d'habitabilitat dels habitatges, en àrees o entorns degradats que a aquest efecte declare la conselleria competent en matèria d'habitatge que es podrà estendre a les obres d'urbanització o equipament primari comunitari necessàries, fins i tot en edificis o parts d'aquests d'ús no residencial.

Igualment es podran formular d'ofici plans d'intervenció rehabilitadora, que podran incloure les despeses d'avaluació i diagnòstic, de redacció de projectes i els costos de la intervenció, a fi a la millora i renovació del parc d'habitatges socials existents, especialment el comprés en el període entre 1950 i 1980, i que requerisquen d'actuacions de millora en l'accessibilitat, rehabilitació energètica i d'instal·lacions per a la seu adaptació a la normativa, en les condicions que es determinen. En aquest supòsit els informes de diagnòstic per a la detecció de cement aluminós, hauran de ser atesos en la totalitat del seu cost a càrrec de les mesures de foment establides.

Article 54. Condicions per a accedir a les ajudes en les actuacions d'usuaris amb escassos recursos econòmics

1. Són condicions per a accedir al finançament per a les situacions identificades com d'escassos recursos en el present reglament, a més de les establides de forma general pels distints plans de foment a la rehabilitació, les següents:

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

se determina en el presente reglamento, posibilitará la exención de la acreditación individualizada de los ingresos familiares de todo el colectivo afectado.

3. La Generalitat por sí, coadyuvando a las administraciones locales, o a través de sus empresas públicas, mediante fórmulas de colaboración con institutos tecnológicos o colegios profesionales podrá establecer incentivos de apoyo técnico que propicien la rehabilitación de viviendas públicas o privadas de residentes de escasos recursos.

Artículo 53. Actuaciones de rehabilitación de edificios y viviendas con usuarios de escasos recursos económicos

1. En los supuestos de usuarios de escasos recursos económicos señalados en el artículo anterior, la administración pública adoptará especiales medidas para atender estas situaciones y si fuera el caso, actuar subsidiariamente como promotora de las actuaciones de rehabilitación, bien directamente o a través de un ente gestor u operador de rehabilitación al que se le encomienda esta función en las condiciones contempladas en este Reglamento.

2. Cuando se trate de promotores a título individual con escasos recursos económicos que por cualquier título participan de la rehabilitación de los elementos comunes del edificio o de la vivienda de la cual son usuarios, se establecerá en cualquier caso un régimen específico de ayudas, incorporado dentro del marco regulador de las medidas de fomento.

3. Cuando se den las circunstancias establecidas en promotores de escasos recursos económicos agrupados o comunidades de propietarios, en edificios de titularidad privada o en edificios de viviendas de promoción pública de cualquier tipo o que pertenezcan o hubieran pertenecido al parque de viviendas de la Generalitat, o que hubieran sido promovidas como tales por administraciones territoriales al amparo del régimen de promoción pública vigente, se podrá determinar la intervención de la administración de forma subsidiaria, directamente o a través de un ente gestor o de un operador de la rehabilitación designado o seleccionado por ésta, mediante resolución del director general competente en materia de vivienda y previo acuerdo con el Ayuntamiento del municipio donde radique la actuación, en el marco establecido para las áreas de rehabilitación correspondientes y contemplado en este Reglamento.

4. Se podrá formular de oficio un Plan de Intervención Rehabilitadora por iniciativa municipal o de la conselleria competente en materia de vivienda para las actuaciones de rehabilitación objeto de protección bajo estos criterios y que responderá preferentemente a la ejecución de obras relacionadas con la adecuación por patologías estructurales o por una grave inadequación funcional del edificio incluyendo en su caso o atendiendo exclusivamente las condiciones de habitabilidad de las viviendas, en áreas o entornos degradados que a tal efecto se declaren por la conselleria competente en materia de vivienda que se podrá extender a las obras de urbanización o equipamiento primario comunitario necesarias, incluso en edificios o partes del mismo de uso no residencial.

Igualmente se podrán formular de oficio planes de intervención rehabilitadora, que podrán incluir los gastos de evaluación y diagnóstico, de redacción de proyectos y los costes de la intervención, en aras a la mejora y renovación del parque de viviendas sociales existentes, especialmente el comprendido en el periodo entre 1950 y 1980, y que requieran de actuaciones de mejora en la accesibilidad, rehabilitación energética y de instalaciones para su adaptación a la normativa, en las condiciones que se determinen. En este supuesto los informes de diagnóstico para la detección de cemento aluminoso, deberán ser atendidos en la totalidad de su coste con cargo a las medidas de fomento establecidas.

Artículo 54. Condiciones para acceder a las ayudas en las actuaciones de usuarios con escasos recursos económicos

1. Son condiciones para acceder a la financiación para las situaciones identificadas como de escasos recursos en el presente reglamento, además de las establecidas de forma general por los distintos planes de fomento a la rehabilitación, 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 disposen de cap altra propietat susceptible de ser utilitzada com a habitatge.

c) Que es donen alguna de les situacions respecte als ingressos i recursos econòmics prevista en els distints plans de foment a la rehabilitació.

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

a) de forma individualitzada en el cas de promotores individuals, d'acord amb els requisits específics, mitjançant el procediment ordinari establiti per a la concessió de les ajudes.

b) Quan es tracte de comunitats o hi haja un ens gestor o un operador de rehabilitació en qualitat de promotor subsidiari, el reconeixement de les ajudes es realitzarà mitjançant una resolució única que a aquest efecte dicte la direcció general competent en matèria d'habitatge, a favor d'aquest bé en relació directa amb l'actuació de rehabilitació o quan hi haja declaració d'àrea de rehabilitació, i es fraccionarà si és el cas el pagament conforme al pla d'intervenció rehabilitadora i prevegen les mesures de foment.

Article 55. Regulació de la intervenció subsidiària de l'administració en edificis o grups d'habitacions declarats d'escassos recursos

1. Podrà optar al finançament qualificat el promotor de la iniciativa pública que ho faça de forma subsidiària, designat com a ens gestor o operador de rehabilitació, en els supòsits establits en aquest reglament, mitjançant el procediment reflectit en els apartats següents.

2. Determinació de l'actuació subsidiària

L'actuació subsidiària de la conselleria competent en matèria d'habitació podrà realitzar-se amb la sol·licitud prèvia de l'ajuntament del municipi on radique l'actuació per a la declaració d'àrea de rehabilitació.

Per resolució de la direcció general competent en matèria d'habitació per la qual s'establisca la declaració d'àrea de rehabilitació de conformitat amb el que regula a aquest efecte el capítol I del títol III d'aquest reglament, es concretaran les característiques i gestió de la intervenció, que podrà realitzar-la directament l'ajuntament o a través d'un ens gestor designat per aquesta, o seleccionant un operador de rehabilitació.

La resolució administrativa determinarà el règim de les aportacions financeres, els compromisos de les administracions interessades, els costos de les actuacions de rehabilitació, inclòs si fóra el cas en el pressupost protegit, el cost dels reallotjaments dels ocupants de l'edifici.

S'acordaran també amb l'ajuntament afectat les fórmules específiques de seguiment, per a la liquidació efectiva de les ajudes econòmiques, com també tots els extrems que siga necessari estableir per a l'efectiu èxit dels objectius.

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

L'ajuntament interessat remetrà prèviament a la direcció general competent en matèria d'habitació, una memòria-programa o un avanç de pla d'intervenció rehabilitadora on s'arrepleguen almenys, les corresponents delimitacions geogràfiques, els elements sociològics, tècnics i econòmics essencials de les actuacions rehabilitadores previstes i la seua programació, en especial l'estimació dels costos, justificant la viabilitat financer de l'operació, i si fóra necessari la proposta de delimitació d'àrea de rehabilitació o l'existencia d'aquesta, si es trobara delimitada pel planejament a l'efecte de l'article 146 de la Llei 16/2005, de 30 de desembre, Urbanística Valenciana, i 254 del Decret 67/2006, de 19 de maig, pel qual s'aprova el Reglament d'Ordenació i Gestió Territorial i Urbanística, modificat pel Decret 36/2007, de 13 d'abril.

Atés el nombre d'habitacions afectades o les especials circumstàncies de precarietat social que dificulten l'acreditació dels ingressos de manera individualitzada i altres requisits dels usuaris, l'ajuntament que impulse o promoga la iniciativa de realització de les actuacions haurà d'acreditar, mitjançant un informe socioeconòmic dels serveis socials municipals, en el seu conjunt la situació de les unitats familiars usuàries dels habitacions que constitueixen l'actuació. Aquest informe

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

c) Que se den alguna de las situaciones respecto a los ingresos y recursos económicos contemplada en los distintos planes de fomento a la rehabilitación.

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

a) De forma individualizada en el caso de promotores individuales, conforme a los requisitos específicos, mediante el procedimiento ordinario establecido para la concesión de las ayudas.

b) Cuando se trate de comunidades o medie un ente gestor o un operador de rehabilitación en calidad de promotor subsidiario, el reconocimiento de las ayudas se realizará mediante resolución única que a tal efecto dicte la Dirección General competente en materia de vivienda, a favor del mismo bien en relación directa con la actuación de rehabilitación o cuando medie declaración de área de rehabilitación, fraccionándose en su caso el pago conforme al plan de intervención rehabilitadora y prevean las medidas de fomento.

Artículo 55. Regulación de la intervención subsidiaria de la administración en edificios o grupos de viviendas declarados de escasos recursos

1. Podrá optar a la financiación cualificada el promotor de la iniciativa pública que lo haga de forma subsidiaria, designado como ente gestor u operador de rehabilitación, en los supuestos establecidos en este Reglamento, mediante el procedimiento reflejado en los apartados siguientes.

2. Determinación de la actuación subsidiaria.

La actuación subsidiaria de la conselleria competente en materia de vivienda podrá realizarse previa solicitud del Ayuntamiento del municipio donde radique la actuación para la declaración de área de rehabilitación.

Por resolución de la Dirección General competente en materia de vivienda, por la que se establezca la declaración de área de rehabilitación de conformidad con lo regulado al efecto por el capítulo I del título III de este Reglamento, se concretarán las características y gestión de la intervención, que podrá realizarse directamente por el Ayuntamiento o a través de un ente gestor designado por ésta, o seleccionando a un operador de rehabilitación.

La resolución administrativa determinará el régimen de las aportaciones financieras, los compromisos de las administraciones interesadas, los costes de las actuaciones de rehabilitación, incluido si fuera el caso en el presupuesto protegido, el coste de los realojos de los ocupantes del edificio.

Se acordará también con el Ayuntamiento afectado las fórmulas específicas de seguimiento, para la liquidación efectiva de las ayudas económicas así como cuantos extremos sea necesario establecer para el efectivo logro de los objetivos.

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

El ayuntamiento interesado remitirá previamente a la Dirección General competente en materia de vivienda, una memoria-programa o un avance de Plan de Intervención Rehabilitadora 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, justificando la viabilidad financer de la operación, y si fuera preciso la propuesta de delimitación de área de rehabilitación o la existencia de ésta, si se hallara delimitada por el planeamiento a los efectos del artículo 146 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana, y 254 del Decreto 67/2006, de 19 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, modificado por el Decreto 36/2007, de 13 de abril.

Dado el número de viviendas afectadas o las especiales circunstancias de precariedad social que dificultan la acreditación de los ingresos de manera individualizada y otros requisitos de los usuarios, el Ayuntamiento que impulse o promueva la iniciativa de realización de las actuaciones deberá, mediante un informe socioeconómico de los servicios sociales municipales, acreditar en su conjunto la situación de las unidades familiares usuarias de las viviendas que constituyen la actuación.

justificarà la necessitat social d'aquesta i serà substitutiu de l'acreditació individualitzada dels ingressos familiars dels usuaris o propietaris dels habitatges.

A la vista de tot això, la declaració corresponent per part de la conselleria competent en matèria d'habitatge, com a àrea de rehabilitació podrà incloure l'exemció de l'acreditació individualitzada dels ingressos familiars de tot el col·lectiu afectat, de conformitat amb les mesures de foment vigents.

Secció 6^a

Els agents de l'edificació que intervenen en la rehabilitació

Article 56. La participació de les empreses en la rehabilitació

1. Les intervencions de rehabilitació protegida hauran de dur-se a terme preferentment per empreses amb experiència, que puguen acreditar la seua experiència per als diferents tipus d'obres.

2. Amb la finalitat de possibilitar un marc de major eficàcia en les obres de rehabilitació, a l'empara de la legislació vigent, es podran establir acords per a facilitar l'aplicació de solucions i criteris en les intervencions, de manera que afavorisquen l'usuari i beneficiari de la rehabilitació.

Aquest tipus d'acords es tractarà d'incentivar en el marc d'àrees de rehabilitació preferentment.

Article 57. Registre tècnic d'Empreses per a la Rehabilitació

1. Mitjançant una ordre del conseller competent en matèria d'habitatge es podrà determinar un registre per a aquelles empreses que mostren interès a participar en la rehabilitació i que complisquen els requisits i condicions que es puguen establir.

Conseqüentment, passaran a formar part del Registre Tècnic d'Empreses per a la Rehabilitació que estarà a disposició dels sol·licitants d'ajudes i se li facilitarà en les oficines de rehabilitació i serveis territorials competents en matèria d'habitatge, o bé el que es puga constituir per a una àrea de rehabilitació concreta.

2. Condicions generals per a l'homologació d'empreses

Igualment, i mitjançant una ordre del conseller competent en matèria d'habitatge s'establiran les condicions per a l'homologació i inscripció d'empreses en el Registre Tècnic d'Empreses per a la Rehabilitació, atenent als criteris bàsics següents:

a) Experiència demostrable en obres de rehabilitació o reformes d'edificis i habitatges semblants a les autoritzades segons planejament

b) Acceptació expressa de:

- Complir les normes i legislació en matèria d'edificació i arquitectura
- La supervisió de les obres per tècnics
- Les condicions i determinacions dels projectes i documents tècnics
- El compromís de vetllar pel compliment de la normativa urbanística i les determinacions del planejament corresponent.
- El compliment del termini d'execució de les obres contractades per les empreses o subcontractades per aquestes.

c) El compliment de les normes vigents de seguretat i prevenció de riscos en obres, i les obligacions derivades de l'estudi bàsic o del projecte de seguretat i salut de cada obra.

d) Assistència a cursos de formació sobre elements i tècniques de rehabilitació organitzats per la direcció general competent en matèria d'habitatge, directament o a través d'instituts tecnològics o col·legis professionals

e) Compromís de prestar les garanties per danys materials ocasionats per vícis i defectes de la construcció d'acord amb la legislació vigente.

f) Declaració expressa i responsable de compliment de les obligacions fiscales i de seguretat.

3. En les àrees de rehabilitació es podrà incloure en la seua declaració per la conselleria competent en matèria d'habitatge, la participació d'aquestes empreses, en les condicions que es determinen i amb la finalitat de millorar les condicions tècniques i econòmiques de les intervencions, creant, si fóra el cas, la bossa corresponent.

ción. 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.

A la vista de todo ello, la declaración correspondiente por parte de la conselleria competente en materia de vivienda, como área de rehabilitación podrá incluir la exención de la acreditación individualizada de los ingresos familiares de todo el colectivo afectado, de conformidad con las medidas de fomento vigentes.

Sección 6^a

Los agentes de la edificación que intervienen en la rehabilitación

Artículo 56. La participación de las empresas en la rehabilitación

1. Las intervenciones de rehabilitación protegida deberán llevarse a cabo preferentemente por empresas con experiencia, que puedan acreditar su experiencia para los diferentes tipos de obras.

2. Con la finalidad de posibilitar un marco de mayor eficacia en las obras de rehabilitación, al amparo de la legislación vigente, se podrán establecer acuerdos para facilitar la aplicación de soluciones y criterios en las intervenciones, de forma que favorezcan al usuario y beneficiario de la rehabilitación.

Este tipo de acuerdos se tratará de incentivar en el marco de áreas de rehabilitación preferentemente.

Artículo 57. Registro Técnico de Empresas para la Rehabilitación

1. Mediante Orden del conseller competente en materia de vivienda se podrá determinar un Registro para aquellas empresas que muestren interés en participar en la rehabilitación y que cumplan los requisitos y condiciones que se puedan establecer.

Consecuentemente, pasarán a formar parte del Registro Técnico de Empresas para la Rehabilitación que estará a disposición de los solicitantes de ayudas y se le facilitará en las oficinas de rehabilitación y servicios territoriales competentes en materia de vivienda, o bien el que se pueda constituir para un área de rehabilitación concreta.

2. Condiciones generales para la homologación de empresas

Igualmente y mediante Orden del conseller competente en materia de vivienda se establecerán las condiciones para la homologación e inscripción de empresas en el Registro Técnico de Empresas para la Rehabilitación, atendiendo a los siguientes criterios básicos:

a) Experiencia demostrable en obras de rehabilitación o reformas de edificios y viviendas similares a las autorizadas según planeamiento.

b) Aceptación expresa de:

- Cumplir las normas y legislación en materia de edificación y arquitectura
- La supervisión de las obras por técnicos
- Las condiciones y determinaciones de los proyectos y documentos técnicos
- El compromiso de velar por el cumplimiento de la normativa urbanística y las determinaciones del planeamiento correspondiente.
- El cumplimiento del plazo de ejecución de las obras contratadas por las empresas o subcontractadas por ellas.

c) El cumplimiento de las normas vigentes de seguridad y preventión de riesgos en obras, y las obligaciones derivadas del estudio básico o del proyecto de seguridad y salud de cada obra.

d) Asistencia a cursos de formación sobre elementos y técnicas de rehabilitación organizados por la Dirección General competente en materia de vivienda, directamente o a través de institutos tecnológicos o colegios profesionales

e) Compromiso de prestar las garantías por daños materiales ocasionados por vicios y defectos de la construcción conforme a la legislación vigente.

f) Declaración expresa y responsable de cumplimiento de las obligaciones fiscales y de seguridad.

3. En las áreas de rehabilitación se podrá incluir en su declaración por la conselleria competente en materia de vivienda, la participación de estas empresas, en las condiciones que se determinen y con la finalidad de mejorar las condiciones técnicas y económicas de las intervenciones, creando si fuera el caso la bolsa correspondiente.

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

Article 58. Limitacions a l'ús i cessió dels habitatges rehabilitats

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

Aquesta limitació podrà eximir-se en el cas que els habitatges es troben en àrees de rehabilitació, sempre que el planejament municipal no ho prohibisca i s'establisca així en els distints plans de foment.

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

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

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

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

b.1) En els habitatges inclosos en la rehabilitació en edificis o grups d'habitacions en les àrees declarades d'escassos recursos econòmics i intervenció subsidiària per l'administració i en les àrees de rehabilitació d'edificis o grups d'habitacions amb patologies estructurals o derivades de l'ús de cement aluminós.

b. 2) en la rehabilitació d'edificis i d'habitacions quan l'import de la resolució proporcional a la totalitat de les ajudes supere el que s'establisca en els distints plans de foment a la rehabilitació.

3. En les actuacions exclusivament de rehabilitació en elements comuns d'un edifici promogudes per la comunitat de propietaris no comportaran limitació de cessió dels habitatges de l'immoble.

4. La resolució administrativa de concessió de la qualificació definitiva serà títol hàbil per a fer constar la limitació de cessió en el registre de la propietat, per nota marginal. En aquesta resolució constarà que l'expedient s'ha seguit amb el titular de l'immoble, a més de amb l'usuari, cas de ser distints. Una vegada s'acredite la constància registral de la limitació podrà procedir-se a la resolució efectiva per al pagament de les ajudes.

Article 59. Alternatives per a les actuacions de rehabilitació integral d'edifici d'habitacions per a venda o arrendament

Quan es procedisca a la rehabilitació integral d'un edifici per a destinar-lo a habitatges es podrà optar per:

a) Règim d'habitacions protegits. El promotor podrà sol·licitar la qualificació dels habitatges com de nova construcció acollint-se al règim de protecció pública que determinen les mesures de foment vigents i en les condicions establecides a aquests efectes, siga amb destinació a venda o arrendament, i en aquest cas s'assimilaran a les limitacions establecides per als habitatges protegits de nova construcció i el seu règim de finançament, podent optar de forma complementària a les ajudes de caràcter objectiu que establisquen els distints plans de foment a la rehabilitació.

b) Només a la rehabilitació. El promotor podrà optar pel finançament qualificat establert per a la rehabilitació d'edificis i habitatges d'acord amb les actuacions que establisquen els distints plans de foment a la rehabilitació a les ajudes de caràcter objectiu.

Capítulo II
Limitaciones al uso y cesión y garantías en las actuaciones de rehabilitación protegida

Artículo 58. Limitaciones al uso y cesión de las viviendas rehabilitadas

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

Tal limitación podrá eximirse en el supuesto de que las viviendas se encuentren en áreas de rehabilitación, siempre que el planeamiento municipal no lo prohíba y se establezca así en los distintos planes de fomento.

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

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

a) Las viviendas que se hayan rehabilitado y por las que se hayan recibido ayudas económicas subjetivas o personales, no podrán ser objeto de cesión interviros, total o parcialmente, por ningún título, durante el plazo de cinco años a partir de la fecha de la calificación definitiva del expediente de rehabilitación, a menos que se reintegre la totalidad del importe percibido incrementado en los intereses legales, salvo aquellos supuestos recogidos en la normativa relativa a adquisición de viviendas con protección pública.

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

b.1) en las viviendas incluidas en la rehabilitación en edificios o grupos de viviendas en las áreas declaradas de escasos recursos económicos e intervención subsidiaria por la administración y en las áreas de rehabilitación de edificios o grupos de viviendas con patologías estructurales o derivadas del uso de cemento aluminoso.

b.2) en la rehabilitación de edificios y de viviendas cuando el importe de la Resolución proporcional a la totalidad de las ayudas supere el que se establezca en los distintos planes de fomento a la rehabilitación.

3. En las actuaciones exclusivamente de rehabilitación en elementos comunes de un edificio promovidas por la comunidad de propietarios no conllevarán limitación de cesión de las viviendas del inmueble.

4. La resolución administrativa de concesión de la calificación definitiva será título hábil para hacer constar la limitación de cesión en el Registro de la Propiedad, por nota marginal. En dicha resolución constará que el expediente se ha seguido con el titular del inmueble, además de con el usuario, caso de ser distintos. Una vez se acredite la constancia registral de la limitación podrá procederse a la resolución efectiva para el pago de las ayudas.

Artículo 59. Alternativas para las actuaciones de rehabilitación integral de edificio de viviendas para venta o arrendamiento

Cuando se proceda a la rehabilitación integral de un edificio para destinarlo a viviendas se podrá optar por:

a) Régimen de viviendas protegidas. El promotor podrá solicitar la calificación de las viviendas como de nueva construcción acogiéndose al régimen de protección pública que determinen las medidas de fomento vigentes y en las condiciones establecidas a esos efectos, bien con destino a venta o arrendamiento, en cuyo caso se asimilarán a las limitaciones establecidas para las viviendas protegidas de nueva construcción y su régimen de financiación, pudiendo optar de forma complementaria a las ayudas de carácter objetivo que establezcan los distintos planes de fomento a la rehabilitación.

b) Sólo a la rehabilitación. El promotor podrá optar por la financiación cualificada establecida para la rehabilitación de edificios y viviendas conforme a las actuaciones que establezcan los distintos planes de fomento a la rehabilitación a las ayudas de carácter objetivo.

Article 60. Limitacions per a les actuacions de rehabilitació d'edificis d'equipaments en àrees de rehabilitació

En els supòsits de rehabilitació d'edificis d'equipaments amb destinació a usos diferents del residencial en les condicions establides, els immobles sobre els quals recaiga l'actuació protegida hauran de vincular-se a l'ús o destinació social, cultural o educatiu o el que si és el cas motive la subvenció concedida, durant un període mínim de deu anys des de la qualificació definitiva, acreditant la inscripció registral d'aquesta limitació, i si fóra el cas, el règim de concertació d'ús conforme a l'article 209.2 de la Llei 16/2005, Urbanística Valenciana, havent de procedir al reintegrament de les ajudes econòmiques directes rebudes a l'administració concedent, si és el cas, més els interessos legals produïts des del moment de la percepció si es modifica aquesta destinació.

La resolució administrativa de la qualificació definitiva possibilitarà la seu constància regstral, que s'entindrà en tot cas amb el titular regstral de l'immoble, i a l'efecte de que una vegada emplenat pel registre de la propietat, procedir a la resolució efectiva de les ajudes.

En tot cas, es podrà establir la concertació de l'ús d'aquests immobles de conformitat amb l'article 209 de la Llei 16/2005, Urbanística Valenciana, i amb els articles 511 i 512 del Decret 67/2006, pel qual s'apropa el Reglament d'Ordenació i Gestió Territorial i Urbanística, modificat pel Decret 36/2007, de 13 d'abril.

TÍTOL III LES ÀREES DE REHABILITACIÓ I DE REMODELACIÓ URBANA

Capítol I La rehabilitació urbana i les àrees de rehabilitació

Secció 1^a

Definicions i criteris de la rehabilitació urbana

Article 61. La rehabilitació urbana

1. La rehabilitació urbana ve referida a la recuperació de la ciutat existent d'acord amb la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana, pel que fa a la millora dels entorns urbans i les seues finalitats.

2. Es considerarà com a rehabilitació urbana la que es realitze en:

- a) les àrees més degradades socialment i urbanísticament,
- b) els nuclis i centres històrics,
- c) les zones de la ciutat i els conjunts d'edificis d'habitacions d'un especial caràcter patrimonial,
- d) les actuacions de rehabilitació i regeneració de la morfologia urbana,
- e) les actuacions relatives als projectes urbans d'adequació de l'equipament comunitari primari, entès aquest com el constituït per espais lliures, viales i infraestructures al servei de l'àrea, i aquelles altres actuacions de rehabilitació d'edificis públics o privats destinats preferentment a equipament social, cultural o educatiu i excepcionalment a activitats terciàries.

En aquest context, seran les mesures de foment les que estableguen les quanties de les ajudes en cada cas i les seues condicions.

Article 62. Concepte d'àrea de rehabilitació

A l'efecte de les mesures de foment a la rehabilitació que s'estableixin, tindran la consideració d'àrees de rehabilitació aquelles que vinguen referides a qualsevol de les situacions ressenyades en l'article anterior i es delimiti un àmbit concret.

La delimitació es realitza siga perquè aquesta responga a una zona urbana en què el planejament més característic haja delimitat entre les seues determinacions d'ordenació detallada a l'efecte de l'article 5.1.a) i 21.2 de la Llei 16/2005, de 30 de desembre, Urbanística Valenciana, o bé perquè es tracte d'una zona que requerisca d'especial protecció urbana a causa de les seues condicions socials, patrimonials, històriques, urbanístiques, ambientals, d'accessibilitat, perifèriques, de tran-

Artículo 60. Limitaciones para las actuaciones de rehabilitación de edificios de equipamientos en Áreas de Rehabilitación

En los supuestos de rehabilitación de edificios de equipamientos con destino a usos distintos al residencial en las condiciones establecidas, los inmuebles sobre los que recaiga la actuación protegida deberán vincularse al uso y/o destino social, cultural o educativo o el que en su caso motive la subvención concedida, durante un periodo mínimo de diez años desde la calificación definitiva, acreditando la inscripción registral de tal limitación, y si fuera el caso el régimen de concertación de uso conforme al artículo 209.2 de la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana, debiéndose proceder al reintegro de las ayudas económicas directas recibidas a la administración concedente, en su caso, más los intereses legales producidos desde el momento de la percepción si se modifica tal destino.

La resolución administrativa de la calificación definitiva possibilitará su constancia registral, que se entenderá en todo caso con el titular regstral del inmueble, y a los efectos de que una vez cumplimentado por el Registro de la Propiedad, proceder a la resolución efectiva de las ayudas.

En cualquier caso, se podrá establecer la concertación del uso de estos inmuebles de conformidad con el artículo 209 de la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana, y con los artículos 511 y 512 del Decreto 67/2006, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, modificado por el Decreto 36/2007, de 13 de abril.

TÍTULO III LAS ÁREAS DE REHABILITACIÓN Y DE REMODELACIÓN URBANA

Capítulo I La rehabilitación urbana y las Áreas de Rehabilitación

Sección 1^a

Definiciones y criterios de la rehabilitación urbana

Artículo 61. La rehabilitación urbana

1. La rehabilitación urbana viene referida a la recuperación de la ciudad existente conforme a la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, en cuanto a la mejora de los entornos urbanos y sus finalidades.

- 2. Se considerará como rehabilitación urbana la que se realice en:
 - a) las áreas más degradadas social y urbanísticamente,
 - b) los núcleos y centros históricos,
 - c) las zonas de la ciudad y los conjuntos de edificios de viviendas de un especial carácter patrimonial,
 - d) las actuaciones de rehabilitación y regeneración de la morfología urbana,

e) las actuaciones relativas a los proyectos urbanos de adecuación del equipamiento comunitario primario, entendido éste como el constituido por espacios libres, viales e infraestructuras al servicio del área, y aquellas otras actuaciones de rehabilitación de edificios públicos o privados destinados preferentemente a equipamiento social, cultural o educativo y excepcionalmente a actividades terciarias.

En este contexto, serán las medidas de fomento las que establezcan las cuantías de las ayudas en cada caso y sus condiciones.

Artículo 62. Concepto de Área de Rehabilitación

A los efectos de las medidas de fomento a la rehabilitación que se establezcan, tendrán la consideración de Áreas de Rehabilitación aquellas que vengan referidas a cualquiera de las situaciones reseñadas en el artículo anterior, y se delimita un ámbito concreto.

La delimitación se realiza bien porque ésta responda a una zona urbana en la que el planeamiento más característico haya delimitado entre sus determinaciones de ordenación pormenorizada a los efectos del artículo 5.1.a) y 21.2 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana, o bien porque se trate de una zona que requiera de especial protección urbana debido a sus condiciones sociales, patrimoniales, históricas, urbanísticas, ambientales, de accesibilidad, de periferia-

sició entre el rural i l'urbà o amb dèficits d'equipaments públics en zones consolidades.

La declaració d'àrea de rehabilitació, podrà determinar segons les circumstàncies de caràcter social, econòmic o patrimonial, la possibilitat que per part de la direcció competent en matèria d'habitatge, es puga eximir els promotores de les actuacions de rehabilitació, de complir les limitacions establides respecte a nivells d'ingressos dels usuaris o sol·licitants d'ajudes, d'acord amb les mesures de foment vigents i que s'apliquen per al finançament de les actuacions.

Article 63. Criteris per a la declaració de les àrees de rehabilitació

1. La preceptiva declaració de les àrees de rehabilitació per part de la conselleria competent en matèria d'habitació, a l'efecte d'acollir-se a les mesures de foment, es realitzarà tenint en compte els criteris següents:

a) Les àrees de rehabilitació serveixen a les polítiques públiques en matèria d'habitació i, complementàriament, de projectes urbans d'adecuació de l'equipament primari —espais lliures, vials i infraestructures al servei de l'àrea—, i de rehabilitació d'edificis d'equipament de caràcter social, cultural, educatiu, comercial i artesanal, o altres que s'especifiquen, desenvolupant-se en el seu àmbit actuacions tendents a la rehabilitació d'edificis i habitatges.

b) La memòria-programa de les actuacions constitueix el document bàsic per a la planificació i programació d'aquestes, els compromisos pressupostaris de l'administració sol·licitant i els terminis concrets per a la seua execució, i serà necessari emplenar-la.

c) Constitueix un criteri prioritari en declaració d'àrees de rehabilitació, el grau de compromís que adopte l'ajuntament sol·licitant o que es puga acordar entre la conselleria competent en matèria d'habitació i l'ajuntament amb caràcter previ per a la declaració d'àrea, i en relació amb les mesures de caràcter urbanístic a fi a l'efectivitat de les accions establides per la legislació vigent:

1r. El que ha previst la Llei 16/2005, Urbanística Valenciana, respecte al deure d'edificar i rehabilitar, articles 204 i 205,

2n. respecte al deure de conservació d'immobles, articles 206 a 215, Llei 16/2005, Urbanística Valenciana,

3r. respecte al règim d'edificació o rehabilitació forçosa, articles 216 a 218, de l'esmentada Llei 16/2005,

4t. la consignació finalista dels ingressos dineraris del patrimoni públic de sòl, conforme a l'article 259 de la Llei 16/2005, Urbanística Valenciana, per al finançament de programes d'actuació aïllada d'edificis que s'han de rehabilitar del registre municipal com també d'ordenances reguladores per a les ajudes a la conservació i rehabilitació del patrimoni arquitectònic.

d) D'altra banda, i en el sentit establert per la Llei 4/2004, d'Ordenació del Territori i Protecció del Paisatge, caldrà ajustar-se especialment al deure dels municipis de destinar una part de les plusvalías de les distintes actuacions urbanístiques per a la millora dels entorns urbans.

e) Plans d'actuació entre la Generalitat en col·laboració amb els ajuntaments i altres entitats, per a elaborar censos sobre l'estat de les edificacions.

f) La instrumentació del suport a la informació i gestió en la tramitació de les ajudes mitjançant oficina gestora, en les condicions que es determinen.

2. Amb caràcter excepcional es podran incloure en una àrea de rehabilitació declarada per la conselleria competent en matèria d'habitació, i sempre que així es preveja per les mesures de foment que s'establisquen, la rehabilitació en tot o en part, d'edificis que no són equipaments de caràcter social, cultural o educatiu, es tracte de béns d'interès cultural (BIC) declarats immoble bé d'interès cultural d'acord amb Llei 4/1998, d'11 de juny, de la Generalitat, del patrimoni cultural valencià, o que s'haja incoat expedient per a la seua declaració com a tals, mitjançant resolució prèvia conjunta de les direccions generals competents d'habitació i de patrimoni cultural.

cas, de transició entre lo rural y lo urbano o con déficits de equipamientos públicos en zonas consolidadas.

La declaración de área de rehabilitación, podrá determinar según las circunstancias de carácter social, económico o patrimonial, la posibilidad de que por parte de la dirección competente en materia de vivienda, se pueda eximir a los promotores de las actuaciones de rehabilitación, de cumplir las limitaciones establecidas respecto a niveles de ingresos de los usuarios o solicitantes de ayudas, de acuerdo con las medidas de fomento vigentes y que sean de aplicación para la financiación de las actuaciones.

Artículo 63. Criterios para la declaración de las Áreas de Rehabilitación

1. La preceptiva declaración de las áreas de rehabilitación por parte de la conselleria competente en materia de vivienda, a los efectos de acogerse a las medidas de fomento, se realizará teniendo en cuenta los siguientes criterios:

a) Las áreas de rehabilitación sirven a las políticas públicas en materia de vivienda, y complementariamente, de proyectos urbanos de adecuación del equipamiento primario —espacios libres, viales e infraestructuras al servicio del área—, y de rehabilitación de edificios de equipamiento de carácter social, cultural, educativo, comercial y artesanal, u otros que se especifiquen, desarrollándose en su ámbito actuaciones tendentes a la rehabilitación de edificios y viviendas.

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

c) Constituye un criterio prioritario en declaración de áreas de rehabilitación, el grado de compromiso que adopte el ayuntamiento solicitante o que se pueda acordar entre la conselleria competente en materia de vivienda y el Ayuntamiento con carácter previo para la declaración de Área, y en relación con las medidas de carácter urbanístico en aras a la efectividad de las acciones establecidas por la legislación vigente:

1º. lo previsto por la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana, respecto al deber de edificar y rehabilitar, artículos 204 y 205,

2º. respecto al deber de conservación de inmuebles, artículos 206 a 215, Ley 16/2005, Urbanística Valenciana,

3º. respecto al régimen de edificación o rehabilitación forzosa, artículos 216 a 218, de la citada Ley 16/2005,

4º. la consignación finalista de los ingresos dinerarios del patrimonio público de suelo, conforme al artículo 259 de la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana, para la financiación de Programas de Actuación Aislada de edificios a rehabilitar del Registro Municipal así como de Ordenanzas reguladoras para las ayudas a la conservación y rehabilitación del patrimonio arquitectónico.

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

e) Planes de actuación entre la Generalitat en colaboración con los Ayuntamientos y otras entidades, para elaborar censos sobre el estado de las edificaciones.

f) La instrumentación del apoyo a la información y gestión en la tramitación de las ayudas mediante oficina gestora, en las condiciones que se determinen.

2. Con carácter excepcional se podrán incluir en un Área de Rehabilitación declarada por la conselleria competente en materia de vivienda, y siempre que así se prevea por las medidas de fomento que se establezcan, la rehabilitación en todo o en parte, de edificios que no siendo equipamientos de carácter social, cultural o educativo, se trate de bienes de interés cultural (BIC) declarados inmueble bien de interés cultural conforme a Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat, del Patrimonio Cultural Valenciano, o que se haya incoado expediente para su declaración como tales, mediando previa Resolución conjunta de las direcciones generales competentes de vivienda y de patrimonio cultural.

3. Quan es propose la declaració d'àrees on el municipi haja sigut declarat turístic d'acord amb la Llei 3/1998, de 21 de maig, de Turisme de la Comunitat Valenciana, i estiguén

referides als seus nuclis històrics, es tindrà en consideració de forma prioritària, comptant amb l'informe per part de la conselleria competent en matèria de turisme i sempre que es complisquen els criteris generals establits per a les àrees de rehabilitació.

4. Els plans de foment a la rehabilitació i habitatge del Consell podrán establecer diferentes niveles d'ayudas en las áreas de rehabilitación, que se tramitarán de acuerdo con el presente reglamento.

Secció 2^a Tipus d'àrees de rehabilitació

Article 64. Àrea de rehabilitació integrada concertada

1. L'Àrea de rehabilitació integrada concertada comporta la formalització d'un conveni específic entre la conselleria competent en matèria d'habitatge i l'ajuntament on se situa l'àrea, i la declaració d'aquesta mitjançant un decret del Consell.

2. Les àrees de rehabilitació integrada concertada, vénent referides a:

- a) que els teixits urbans i aquelles zones d'aquests o barris es troben en procés de degradació, física, social o ambiental,
- b) que siguin zones predominantment de primera residència,
- c) que tinguen un valor històric significatiu o
- d) que presenten unes especials circumstàncies de deteriorament urbà i social
- e) 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 aquestes actuacions,
- f) que hi haja o puga haver-hi, acords o convenis amb altres administracions públiques per a dur a terme les actuacions incloses en l'àrea.

3. Serà requisit per a la declaració i promulgació del decret, la subscripció prèvia d'un conveni entre la Generalitat i l'ajuntament corresponent on s'establisca:

- a) el programa d'inversions d'ambdues administracions,
- b) les mesures de foment específiques per part de l'administració local,
- c) l'obligació d'establir una oficina o òrgan d'informació i suport a la gestió específica per a les actuacions de rehabilitació pública i privada,
- d) les condicions que es determinen en el conveni en atenció a les característiques de l'àrea.

4. En la declaració d'àrea de rehabilitació integrada concertada efectuada pel decret del Consell, es delimitarà l'àrea urbana afectada amb el contingut del conveni prèviament suscrit amb el detall de les actuacions a realitzar per les administracions intervinguts, i els criteris respecte a les mesures de foment a la iniciativa privada que, en el seu cas, prevegen.

Article 65. Àrea de rehabilitació de centre i/o nucli històric i de zona urbanoperifèrica

1. S'entendran com a àrees de rehabilitació de centre i/o nucli històric aquelles que per situar-se en els cascos històrics dels nuclis urbans, pel seu caràcter patrimonial, es plantegen un programa d'actuació municipal per a fomentar la rehabilitació, conservació i millora del teixit residencial.

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

- a) Que la zona tinga interès històric, urbanístic, arquitectònic, ambiental o patrimonialment reconegut, o que estiga 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 concorreguen altres circumstàncies de caràcter social que aconsellen una actuació renovadora.

3. Cuando se proponga la declaración de áreas donde el municipio haya sido declarado turístico de acuerdo con la Ley 3/1998, de 21 de mayo, de Turismo de la Comunitat Valenciana, y vengan referidas a sus núcleos históricos, se tendrá en consideración de forma prioritaria, contando con el informe por parte de la consellería competente en materia de turismo y siempre que se cumplan los criterios generales establecidos para las áreas de rehabilitación.

4. Los Planes de Fomento a la Rehabilitación y Vivienda del Consell podrán establecer diferentes niveles de ayudas en las áreas de rehabilitación, que se tramitarán de acuerdo con el presente reglamento.

Sección 2^a Tipos de Áreas de Rehabilitación

Artículo 64. Área de rehabilitación integrada concertada

1. El área de rehabilitación integrada concertada supone la formalización de un convenio específico entre la consellería competente en materia de vivienda y el ayuntamiento donde se sitúa el área, y la declaración de la misma mediante Decreto del Consell.

Las áreas de rehabilitación integrada concertada vienen referidas a:

- a) que los tejidos urbanos y aquellas zonas de los mismos o barrios se encuentren en proceso de degradación, física, social o ambiental,
- b) que sean zonas predominantemente de primera residencia,
- c) que tengan un valor histórico significativo o
- d) que presentan unas especiales circunstancias de deterioro urbano y social
- e) 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,
- f) que existan o puedan existir, acuerdos o convenios con otras Administraciones Públicas para llevar a cabo las actuaciones incluidas en el área.

3. Será requisito para la declaración y promulgación del Decreto, la suscripción previa de un convenio entre la Generalitat y el Ayuntamiento correspondiente donde se establezca:

- a) el programa de inversiones de ambas administraciones,
- b) las medidas de fomento específicas por parte de la administración local,
- c) la obligación de establecer una oficina u órgano de información y apoyo a la gestión específica para las actuaciones de rehabilitación pública y privada,
- d) las condiciones que se determinen en el convenio en atención a las características del área.

4. En la declaración de área de rehabilitación integrada concertada efectuada por el Decreto del Consell, se delimitará el área urbana afectada con el contenido del convenio previamente suscrito con el detalle de las actuaciones a realizar por las administraciones intervinientes, y los criterios respecto a las medidas de fomento a la iniciativa privada que, en su caso,,prevean.

Artículo 65. Área de rehabilitación de centro y/o núcleo histórico y de zona urbano-periférica

1. Se entenderán como áreas de rehabilitación de centro y/o núcleo histórico aquellas que por situarse en los cascos históricos de los núcleos urbanos, por su carácter patrimonial, se plantean un programa de actuación municipal para fomentar la rehabilitación, conservación y mejora del tejido residencial.

Son criterios preferentes para la declaración de Áreas de Rehabilitación en centros históricos:

- a) Que la zona posea interés histórico, urbanístico, arquitectónico, ambiental o patrimonialmente reconocido, o que esté incoada como bien de interés 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 concurran otras circunstancias de carácter social que aconsejen una actuación renovadora.

d) Complint la finalitat estableida per a les àrees de rehabilitació, també es considerarà preferent quan es trobe en un municipi turístic d'acord amb la Llei 3/1998, de 21 de maig, de turisme de la Comunitat Valenciana.

2. Les àrees de rehabilitació en zones urbanoperifèriques són aquelles que per la seu situació perifèrica respecte del nucli urbà, de transició entre allò urbà i allò no urbà, per l'especial degradació sociourbanística, es planteja un programa tendent a la millora dels habitatges i de l'entorn urbà fonamentalment.

Són criteris per a la declaració de les àrees de rehabilitació urbanes perifèriques:

a) Que la zona es trobe situada en la periferia de les ciutats de la Comunitat Valenciana o en zones degradades amb mercat d'interès social.

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

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

d) Que hi haja importants carències d'equipaments.

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

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

3. Aquestes àrees són declarades per resolució del conseller competent en matèria d'habitatge, a petició motivada de l'ajuntament, amb un informe previ de la direcció general competent en matèria d'habitatge, per a aquells municipis amb una població superior a 50.000 habitants.

Per a la resta de municipis, de població inferior a 50.000 habitants, la declaració corresponderà al director general competent en matèria d'habitatge, a petició motivada de l'ajuntament, amb un informe tècnic corresponent previ.

4. En tot cas, per a la declaració d'aquestes àrees caldrà ajustar-se al que disposa l'article 63 d'aquest reglament respecte a la regulació d'aquestes i, especialment, en relació amb els compromisos municipals quant als instruments d'intervenció urbanística establerts per la Llei 16/2005, Urbanística Valenciana.

Article 66. Àrees de rehabilitació de nuclis antics de municipis al medi rural o nuclis de població que no excedisquen de 2.000 habitants

1. Els nuclis antics dels municipis de menys de 2.000 habitants de caràcter rural, podran ser declarats àrees de rehabilitació a l'efecte del règim d'ajudes previstes en els distints plans d'habitatge de la Generalitat o determinats plans de caràcter intersectorial que es puguen establir a l'efecte d'evitar el despoblament al medi rural.

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

3. Les declaracions optaran per agrupar amb criteris de proximitat geogràfica distints municipis o nuclis de població per a major eficàcia en la informació, gestió i assessorament de les ajudes, i es podrà encomanar aquesta comesa a una sola finestreta única o entitat col·laboradora.

En aquests casos es podran formular criteris respecte a les actuacions que s'han de realitzar i formular-se en relació amb un planejament d'àmbit territorial més ampli. La conselleria competent en matèria d'habitatge, podrà convenir amb les diputacions provincials o amb entitats locals de caràcter supramunicipal, la informació, gestió i assessorament a través de finestretes úniques de qualssevol àrees de rehabilitació regulades en aquest article i, en especial, quan la declaració afecte dos o més municipis o nuclis de població. En els acords convencionals hauran d'establir-se les contraprestacions econòmiques necessàries per al manteniment de les oficines gestores o finestretes úniques de les distintes àrees.

d) Cumpliendo la finalidad establecida para las áreas de rehabilitación, también se considerará preferente cuando se encuentre en un municipio turístico de acuerdo con la Ley 3/1998, de 21 de mayo, de Turismo de la Comunitat Valenciana.

2. Las áreas de rehabilitación en zonas urbanoperiféricas son aquellas que por su situación periférica respecto del núcleo urbano, de transición entre lo urbano y lo no urbano, por la especial degradación socio-urbanística, se plantea un programa tendente a la mejora de las viviendas y del entorno urbano fundamentalmente.

Son criterios para la declaración de las áreas de rehabilitación urbanoperiféricas:

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

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

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

d) Que haya importantes carencias de equipamientos.

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

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

3. Estas áreas son declaradas por resolución del conseller competente en materia de vivienda, a petición motivada del Ayuntamiento, previo informe de la Dirección General competente en materia de vivienda, para aquellos municipios con una población superior a 50.000 habitantes.

Para el resto de municipios, de población inferior a 50.000 habitantes, la declaración corresponderá al director general competente en materia de vivienda, a petición motivada del ayuntamiento, previo informe técnico correspondiente consellerdirector

4. En cualquier caso, para la declaración de estas áreas se estará a lo dispuesto en el artículo 63 de este Reglamento respecto a la regulación de las mismas y especialmente en relación con los compromisos municipales en cuanto a los instrumentos de intervención urbanística establecidos por la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana.

Artículo 66. Áreas de rehabilitación de cascos antiguos de municipios en medio rural o núcleos de población que no excedan de 2.000 habitantes

1. Los cascos antiguos de los municipios de menos de 2.000 habitantes de carácter rural, podrán ser declarados áreas de rehabilitación a los efectos del régimen de ayudas previstos en los distintos Planes de Vivienda de la Generalitat o determinados Planes de carácter intersectorial que se puedan establecer a efectos de evitar el despoblamiento en medio rural.

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

3. Las declaraciones optarán por agrupar con criterios de proximidad geográfica distintos municipios o núcleos de población para mayor eficacia en la información, gestión y asesoramiento de las ayudas, pudiéndose encomendar este cometido a una sola ventanilla única o entidad colaboradora.

En estos casos se podrán formular criterios respecto a las actuaciones a realizar y formularse en relación con un planeamiento de ámbito territorial más amplio. La conselleria competente en materia de vivienda podrá convenir con las Diputaciones Provinciales o con entidades locales de carácter supramunicipal, la información, gestión y asesoramiento a través de ventanillas únicas de cualesquiera áreas de rehabilitación reguladas en el presente artículo y en especial cuando la declaración afecte a dos o más municipios o núcleos de población. En los acuerdos convencionales deberán establecerse las contraprestaciones económicas necesarias para el mantenimiento de las oficinas gestoras o ventanillas únicas de las distintas áreas.

Article 67. Àrees de rehabilitació en conjunts històrics declarats béns d'interès cultural

1. Els conjunts declarats béns d'interès cultural amb classificació de conjunts històrics, sempre que disposen del pla especial corresponent d'acord amb la legislació de protecció del patrimoni, s'assimilen a àrees de rehabilitació a l'efecte d'acollir-se a les mesures de foment a la rehabilitació residencial i equipaments, amb vigència il·limitada, podent-se acollir al gaudi del nivell màxim d'ajudes que es preveja.

Per a fer efectiva l'aplicació d'ajudes, l'ajuntament corresponent notificarà a aquests efectes a la direcció general competent en matèria d'habitatge remetent una còpia del pla especial.

2. Quan en el conjunt declarat no es dispose de pla especial, la declaració d'àrea de rehabilitació se sotmetrà al règim general de tramitació i d'ajudes establert per a aquestes, havent de procedir a la resolució de declaració per la direcció general competent en matèria d'habitatge, sent necessari acreditar la disponibilitat d'ordenances i criteris d'intervenció en el conjunt amb l'informe favorable de la conselleria competent en protecció del patrimoni, a l'efecte de recollir en la resolució de declaració les condicions necessàries per a garantir la protecció patrimonial en les intervencions en edificis i habitatges.

Article 68. Àrees de rehabilitació en entorn d'immoble bé d'interès cultural

Els entorns d'immoble bé d'interès cultural declarats béns d'interès cultural, estan constituïts pel conjunt d'edificis i espais que es delimiten a l'efecte de la preservació d'aquests.

L'exigència i l'existeixència del preceptiu pla especial de l'entorn de l'immoble bé d'interès cultural, possibilita que s'assimile a una àrea de rehabilitació o siga necessària la seua declaració expressa en cas de no disposar de l'esmentat pla especial, de la mateixa manera que queda regulat en l'article anterior.

Article 69. Àrees de rehabilitació en edificis, grups o conjunts d'habitacions en situacions especials

1. Es podrán declarar como a àrees de rehabilitació, els edificis, grups o conjunts d'habitacions de disseny unitari, situats preferentemente en la periferia de les ciutats, destinats a residència habitual i permanent, on siga necesario escometre una intervenció de rehabilitació amb l'objectiu fonamental de possibilitar l'aplicació dels instruments de gestió específicos que es regulen, fent més efectives les mesures de foment podent si és el cas, incloure's les actuacions en l'entorn urbà dels habitatges.

2. Àrea de rehabilitació de conjunts d'edificis ocupats per usuaris amb escassos recursos i intervenció subsidiaria de l'administració

En els conjunts d'edificis dels assenyalats, on hi haja majoritàriament usuaris amb escassos recursos econòmics, acreditats conforme es defineix en l'article 52.2 d'aquest reglament, i es programe complir el que assenyala l'apartat anterior, es podrà declarar com a àrea de rehabilitació i incorporar a aquesta la intervenció subsidiaria de l'administració directament o a través d'un ens gestor conforme es recull en aquest reglament, per part de la conselleria competent en matèria d'habitacions.

3. Àrea de rehabilitació en conjunts d'edificis amb determinades patologies estructurals

En els conjunts d'edificis on siga necesario abordar intervencions com a conseqüència de l'existeixència de patologies estructurals o altres derivades de la utilització de cement aluminós, per a garantir l'adecuació als requisits bàsics de l'edificació, es podrà declarar com a àrea de rehabilitació a l'efecte d'acollir-se a les mesures de foment vigents.

Les actuacions podrán ser dutes a terme directament pels titulars dels habitatges en qualitat de promotores o bé per un operador de rehabilitació, en les condicions establecides en aquest reglament.

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

La declaració d'aquest tipus d'àrees de rehabilitació serà acordada mitjançant una resolució del director general competent en matèria habitatge, a petició motivada de l'ajuntament del municipi afectat

Artículo 67. Áreas de Rehabilitación en conjuntos históricos declarados como bienes de interés cultural

1. Los conjuntos declarados como Bienes de Interés Cultural con clasificación de conjuntos históricos, siempre que dispongan del plan especial correspondiente conforme a la legislación de protección del patrimonio, se asimilan a Áreas de Rehabilitación a efectos de acogerse a las medidas de fomento a la rehabilitación residencial y equipamientos, con vigencia ilimitada, pudiéndose acoger al disfrute del nivel máximo de ayudas que se contempla.

Para hacer efectiva la aplicación de ayudas, el Ayuntamiento correspondiente notificará a estos efectos a la Dirección General competente en materia de vivienda remitiendo copia del Plan Especial.

2. Cuando en el conjunto declarado no se disponga de plan especial, la declaración de Área de Rehabilitación se someterá al régimen general de tramitación y de ayudas establecido para éstas, debiendo proceder a la Resolución de declaración por la Dirección General competente en materia de vivienda, siendo necesario acreditar la disponibilidad de ordenanzas y criterios de intervención en el conjunto con el informe favorable de la conselleria competente en materia de protección del patrimonio, a los efectos de recoger en la resolución de declaración las condiciones necesarias para garantizar la protección patrimonial en las intervenciones en edificios y viviendas.

Artículo 68. Áreas de Rehabilitación en entorno de inmueble bien de interés cultural

Los entornos de inmueble bien de interés cultural declarados bienes de interés cultural, están constituidos por el conjunto de edificios y espacios que se delimitan a efectos de la preservación de los mismos.

La exigencia y la existencia del preceptivo Plan Especial del entorno del inmueble bien de interés cultural, posibilita que se asimile a una área de rehabilitación o sea necesaria su declaración expresa en caso de no disponer el citado Plan Especial, de la misma forma que ha quedado regulado en el artículo anterior.

Artículo 69. Áreas de rehabilitación en edificios, grupos o conjuntos de viviendas en situaciones especiales

1. Se podrán declarar como áreas de rehabilitación, los edificios, grupos o conjuntos de viviendas de diseño unitario, situados preferentemente en la periferia de las ciudades, destinados a residencia habitual y permanente, donde sea necesario acometer una intervención de rehabilitación con el objetivo fundamental de posibilitar la aplicación de los instrumentos de gestión específicos que se regulan, haciendo más efectivas las medidas de fomento pudiendo en su caso, incluirse las actuaciones en el entorno urbano de las viviendas.

2. Área de Rehabilitación de conjuntos de edificios ocupados por usuarios con escasos recursos e intervención subsidiaria de la administración.

En los conjuntos de edificios de los señalados, donde existan mayoritariamente usuarios con escasos recursos económicos, acreditados conforme se define en el artículo 52.2 de este Reglamento, y se programe dar cumplimiento a lo señalado en el apartado anterior, se podrá declarar como área de rehabilitación e incorporar en la misma la intervención subsidiaria de la administración directamente o a través de un ente gestor conforme se recoge en este Reglamento, por parte de la conselleria competente en materia de vivienda.

3. Área de rehabilitación en conjuntos de edificios con determinadas patologías estructurales.

En los conjuntos de edificios donde, sea necesario abordar intervenciones como consecuencia de la existencia de patologías estructurales u otras derivadas de la utilización de cemento aluminoso, para garantizar la adecuación a los requisitos básicos de la edificación, se podrá declarar como área de rehabilitación a los efectos de acogerse a las medidas de fomento vigentes.

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

4. Declaración del área y régimen de ayudas.

La declaración de este tipo de áreas de rehabilitación, será acordada mediante resolución del director general competente en materia de vivienda, a petición motivada del ayuntamiento del municipio afectado

amb un informe previ tècnic corresponent emés pels serveis tècnics del propi departament competent en matèria d'habitatge.

a) En el supòsit d'usuaris d'escassos recursos econòmics, la resolució declarant l'àrea inclourà la designació de l'entitat, ens gestor o operador de rehabilitació, com a promotor de les actuacions a favor dels residents usuaris, i el pla d'intervenció rehabilitadora per a escometre-les en les fases que es prevegen les actuacions incloses i l'adequació de les mesures de foment estableties.

b) En el cas de patologies greus, la declaració de l'àrea haurà de preveure les actuacions incloses i l'adequació a les mesures de foment estableties, i ajustar aquestes al nivell mitjà global d'ingressos acreditats.

5. Incorporació dels beneficiaris de l'àrea al règim excepcional d'ajudes.

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

Article 70. Àrees de rehabilitació en edificis d'habitacions catalogats

1. La rehabilitació de conjunts d'habitacions catalogats d'un o més edificis que impliquen un conjunt amb entitat pròpia, que figuren en l'inventari general del patrimoni cultural, d'acord amb la Llei 4/1998, d'11 de juny, del Patrimoni Cultural Valencià o, si és el cas, els que dins del planejament aprovat tinguen algun nivell de protecció, de conformitat amb el que estableixen l'article 211 i concordants de la Llei 16/2005, de 30 de desembre, Urbanística Valenciana, i sempre que es plantege de forma conjunta la rehabilitació d'elements comuns podrán optar a sol·licitar la declaració com a àrea de rehabilitació i acollir-se a les mesures de foment que per a aquestes es regulen.

En coherència amb les previsions de l'article 209 de la Llei 16/2005, de 30 de desembre, Urbanística Valenciana, l'administració podrà convenir amb l'interessat fòrmules d'explotació de l'immoble o conjunt objecte de les ajudes establint les condicions d'aquest conveni en la declaració de l'àrea.

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

3. Els promotores de les actuacions hauran de presentar davant de la direcció general competent en matèria d'habitació una memòria-programa de les actuacions que s'han de realitzar i els acords de la comunitat de propietaris, juntament amb la sol·licitud de declaració d'àrea.

4. La declaració de l'àrea per la direcció general competent en matèria d'habitació, haurà de preveure el règim d'ajudes a què puguen acollir-se conforme les mesures de foment vigents i l'adequació de les actuacions de conformitat amb el procediment establert, els terminis i les condicions de qualificació protegides conforme la normativa i, si és el cas, les recomanacions de la direcció general competent en matèria de patrimoni cultural.

Secció 3^a

Requisits i declaració de les àrees de rehabilitació

Article 71. Requisits comuns a la declaració d'àrea de rehabilitació

1. Les àrees de rehabilitació podran ser declarades amb la sol·licitud prèvia de les entitats locals o els col·lectius interessats, o de forma excepcional quan les circumstàncies sociourbanístiques i de

previo informe tècnic correspondiente, emitido por los servicios técnicos del propio departamento competente en materia de vivienda.

a) En el supuesto de usuarios de escasos recursos económicos, la resolución declarando el Área incluirá la designación de la entidad, ente gestor u operador de rehabilitación, como promotor de las actuaciones a favor de los residentes usuarios, y el plan de intervención rehabilitadora para acometerlas en las fases que se prevean las actuaciones incluidas y la adecuación a las medidas de fomento establecidas.

b) En el caso de patologías graves, la declaración del Área contemplará las actuaciones incluidas y la adecuación a las medidas de fomento establecidas, ajustando las mismas al nivel medio global de ingresos acreditado.

5. Incorporación de los beneficiarios del área al régimen excepcional de ayudas.

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

Artículo 70. Áreas de rehabilitación en edificios de viviendas catalogados

1. La rehabilitación de conjuntos de viviendas catalogados de uno o varios edificios que supongan un conjunto con entidad propia, que figuren en el Inventario General del Patrimonio Cultural, conforme a la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano o, en su caso, los que dentro del planeamiento aprobado tengan algún nivel de protección, de conformidad con lo establecido en el artículo 211 y concordantes de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana, y siempre que se plantee de forma conjunta la rehabilitación de elementos comunes podrán optar a solicitar la declaración como Área de rehabilitación y acogerse a las medidas de fomento que para éstas se regulan.

En coherencia con las previsiones del artículo 209 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana, la administración podrá convenir con el interesado fórmulas de explotación del inmueble o conjunto objeto de las ayudas estableciendo las condiciones de dicho convenio en la declaración del área.

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

3. Los promotores de las actuaciones deberán presentar ante la dirección general competente en materia de vivienda una memoria-programa de las actuaciones a realizar y los acuerdos de la comunidad de propietarios, junto con la solicitud de declaración de área.

4. La declaración del área por la Dirección General competente en materia de vivienda, contemplará el régimen de ayudas a que puedan acogerse conforme a las medidas de fomento vigentes y la adecuación de las actuaciones de conformidad con el procedimiento establecido, los plazos y las condiciones de calificación protegidas conforme la normativa y en su caso, las recomendaciones de la Dirección General competente en materia de patrimonio cultural.

Sección 3^a

Requisitos y declaración de las Áreas de Rehabilitación

Artículo 71. Requisitos comunes a la declaración de Área de Rehabilitación

1. Las Áreas de Rehabilitación podrán ser declaradas previa solicitud de las entidades locales o los colectivos interesados, o de forma excepcional cuando las circunstancias socio-urbanísticas y del estado

l'estat de l'edificació ho requerisquen, d'ofici per la conselleria a proposta o per resolució de la direcció general competent en matèria d'habitatge, després de la comunicació prèvia a l'ajuntament.

2. Quan hi haja sol·licitud prèvia de l'entitat local, aquesta haurà de ser acordada per l'ajuntament en ple.

3. L'àrea que pretenga ser declarada de rehabilitació haurà de disposar d'un planejament o ordenances específiques per a aquesta, que permeta la implantació d'aquelles mesures tendents a la seua rehabilitació integral, protegint o promovent valors urbanístics, arquitectònics, ambientals o d'integració social.

La falta d'adequació del planejament general a la legislació urbanística vigent no obstarà a la declaració d'àrea de rehabilitació.

4. Serà criteri prioritari que l'ajuntament determine dins de la seu organització funcional un òrgan específic per a la informació, assessorament i tramitació de les ajudes que tinga caràcter permanent durant la vigència de la declaració i com també disposar de les normes de caràcter urbanístic del planejament especial, o, si no cal, del més característic que ordene el seu àmbit.

Subsidiàriament, l'ajuntament podrà acreditar l'existència de contractes d'assistència tècnica amb tècnics o entitats acreditades que tinguin com a objecte el desenvolupament de les funcions d'informació, assessorament i tramitació de les ajudes.

Les diputacions provincials, en exercici de la seu competència d'assessorament als municipis de menor capacitat i les entitats locals supramunicipals podran assumir aquestes funcions per a un o més municipis.

5. Els compromisos que contraguen les entitats locals es podran instrumentar mitjançant convenis o convocatòries de finançament, per a desenvolupar les tasques d'impuls, informació, diagnòstic, preparació de documentacions tècniques d'obra menor i seguiment i supervisió de les obres que han de realitzar els particulars.

6. La direcció general competent en matèria d'habitacle, amb els informes pertinents, podrà instar la declaració d'ofici d'una àrea de rehabilitació, en aquelles zones en què es requerisca la intervenció de l'administració en matèria de rehabilitació. La proposta, en tot cas, haurà de disposar de la conformitat de l'ajuntament o els ajuntaments respectius i amb subjecció als requisits establerts en aquest article.

Article 72. La declaració d'àrees de rehabilitació

1. Correspon a la conselleria competent en matèria d'habitacle, la declaració de les àrees de rehabilitació, d'acord amb els requisits i les condicions establides en aquest reglament, i per a acollir-se a les mesures de foment vigents, excepte les àrees de rehabilitació integrada concertada la declaració de les quals es realitzarà per decret del Consell a proposta de l'esmentada conselleria.

2. Les àrees de rehabilitació en centres històrics o en zones urbanoperifèriques en municipis amb una població major de 50.000 habitants, seran declarades per resolució del conseller competent en matèria d'habitacle, a proposta de la direcció general corresponent.

En la resta de municipis amb menys de 50.000 habitants, la declaració d'àrea de rehabilitació d'aquestes característiques es realitzarà per resolució del director general competent en matèria d'habitacle, amb un informe previ tècnic corresponent emés pels serveis tècnics del mateix departament competent en matèria d'habitacle.

3. Les àrees de rehabilitació en conjunts declarats béns d'interès cultural amb classificació de conjunts històrics o en les àrees delimitades en els entorns d'immoble bé d'interès cultural declarats bé d'interès cultural, porten implícita la seua declaració automàtica en el moment de l'aprovació del pla especial.

4. La resta de modalitats regulades com àrees de rehabilitació es declaren per resolució del director general competent en matèria d'habitacle, amb un informe previ tècnic corresponent i en les condicions establides en cada cas per aquest decret.

5. Quan les àrees de rehabilitació la declaració de les quals se sol·licite estiguin referides a àmbits de conjunts històrics declarats o incor-

de la edificación lo requieran, de oficio por la consellería a propuesta o por Resolución de la Dirección General competente en materia de vivienda, previa comunicación al Ayuntamiento.

2. Cuando medie solicitud previa de la entidad local, esta deberá ser acordada por el Ayuntamiento-Pleno.

3. El área que pretenda ser declarada como de rehabilitación deberá disponer de un planeamiento u ordenanzas específicas para ella, que permita la implantación de aquellas medidas tendentes a su rehabilitación integral, protegiendo o promoviendo valores urbanísticos, arquitectónicos, ambientales o de integración social.

La falta de adecuación del planeamiento general a la legislación urbanística vigente no obstará a la declaración de área de rehabilitación.

4. Será criterio prioritario que el Ayuntamiento determine dentro de su organización funcional un órgano específico para la información, asesoramiento y tramitación de las ayudas que tenga carácter permanente durante la vigencia de la declaración y así como disponer de las normas de carácter urbanístico del planeamiento especial, o de no ser necesario del más característico que ordene su ámbito.

Subsidiariamente el Ayuntamiento podrá acreditar la existencia de contratos de asistencia técnica con técnicos o entidades acreditadas que tengan como objeto el desarrollo de las funciones de información, asesoramiento y tramitación de las ayudas.

Las Diputaciones Provinciales, en ejercicio de su competencia de asesoramiento a los municipios de menor capacidad y las entidades locales supramunicipales podrán asumir estas funciones para uno o varios municipios.

5. Los compromisos que contraigan las entidades locales se podrán instrumentar mediante convenios o convocatorias de financiación, para desarrollar las tareas de impulso, información, diagnóstico, preparación de documentaciones técnicas de obra menor y seguimiento y supervisión de las obras a realizar por los particulares.

6. La Dirección General competente en materia de vivienda, con los informes pertinentes, podrá instar la declaración de oficio de un Área de Rehabilitación, en aquellas zonas en que se requiera la intervención de la administración en materia de rehabilitación. La propuesta, en todo caso, deberá contar con la conformidad del Ayuntamiento o Ayuntamientos respectivos y con sujeción a los requisitos establecidos en este artículo.

Artículo 72. La declaración de Áreas de Rehabilitación

1. Corresponde a la conselleria competente en materia de vivienda, la declaración de las Áreas de rehabilitación, conforme a los requisitos y las condiciones establecidas en este Reglamento, y para acogerse a las medidas de fomento vigentes, salvo las Áreas de Rehabilitación Integrada Concertada cuya declaración se realizará por Decreto del Consell a propuesta de la citada conselleria.

2. Las Áreas de Rehabilitación en centros históricos o en zonas urbanoperiféricas en municipios con una población mayor de 50.000 habitantes, serán declaradas por resolución del conseller competente en materia de vivienda, a propuesta de la Dirección General correspondiente.

En el resto de municipios con menos de 50.000 habitantes, la declaración de Área de Rehabilitación de estas características se realizará por resolución del director general competente en materia de vivienda, previo informe técnico correspondiente emitido por los servicios técnicos del propio departamento competente en materia de vivienda.

3. Las Áreas de Rehabilitación en Conjuntos declarados como Bienes de Interés Cultural con clasificación de Conjuntos Históricos o en las áreas delimitadas en los entornos de inmueble bien de interés cultural declarados Bien de Interés Cultural, llevan implícita su declaración automática en el momento de la aprobación del Plan Especial.

4. El resto de modalidades reguladas como Áreas de Rehabilitación se declaran por Resolución del director general competente en materia de vivienda, previo informe técnico correspondiente y en las condiciones establecidas en cada caso por el presente Decreto.

5. Cuando las Áreas de Rehabilitación cuya declaración se solicite vengan referidas a ámbitos de Conjuntos Históricos declarados

ats, sense pla especial, es requerirà informe de la conselleria competent en matèria de patrimoni cultural.

6. Si l'àrea de rehabilitació la declaració del qual se sol·licita es troba en un municipi que gaudi de la qualificació de municipi turístic, d'acord amb la Llei 3/1998, de 21 de maig, de turisme de la Comunitat Valenciana, s'haurà de sol·licitar informe de la conselleria competent en matèria de turisme.

Article 73. Vigència de les àrees de rehabilitació

1. La vigència de les àrees de rehabilitació serà la que estableix la seua declaració administrativa, que en tot cas haurà de ser suficient per al compliment dels seus objectius de rehabilitació d'acord amb la memòria-programa presentada.

2. La memòria programa determinarà els objectius i el termini previst per a dur a terme les actuacions, que haurà de ser proporcional a l'extensió de l'àrea, el nombre d'edificis i habitatges afectats i les característiques dels edificis i dels seus residents. No obstant això, les ajudes establides es condicionen a les vigents regulades en el moment de sol·licitar la qualificació de les actuacions de rehabilitació.

3. Els convenis interadministratius que se subscrigen, si és el cas, entre administracions estableiran la vigència de l'àrea de rehabilitació.

Capítol II Àrees de remodelació urbana

Article 74. Concepte de remodelació urbana

La remodelació urbana, en tant que part de la situació de la ciutat existent, consisteix a tornar a donar forma a un barri, a una àrea urbana, seguint una pauta i un model predeterminat tant per als edificis com per als espais públics.

Implica la remodelació el fet d'haver de procedir a la renovació total o en una part important, d'un barri, d'una àrea urbana, demolint els edificis existents, per a construir un nou barri sota un model predeterminat o convingut o, millor, fins i tot consensuat amb els veïns, de manera que es garantísca el manteniment de la població existent, del teixit social i econòmic, fins i tot durant tot el procés.

La declaració d'àrea de remodelació urbana pot incloure la simultaneitat amb altres actuacions de rehabilitació urbana en l'àmbit establert per a les àrees de rehabilitació que s'estableix en aquest reglament.

Article 75. Principis informadors de la remodelació urbana

1. La remodelació urbana respondrà als principis recollits en l'article 4 de la Llei 8/2004, de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana, i els article 2 i 5 de la Llei 4/2004, d'Ordenació del Territori i Protecció del Paisatge.

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

2. La situació que fa aconsejable recórrer a aquest tipus d'actuació respondrà com a mínim als aspectes següents:

a) que la qualitat i condicions dels edificis i dels habitatges siga tan ínfima que la rehabilitació siga inviable,

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

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

d) la necessitat adoptar solucions des de la intervenció pública que possibilten la remodelació efectiva.

3. Pot establir-se la compatibilitat en una determinada àrea entre les actuacions previstes en les àrees de remodelació i les àrees de rehabilitació, amb el règim d'ajudes establet per a cada cas per les mesures de foment vigents, mitjançant la resolució corresponent de la conselleria competent en matèria d'habitatge.

o incoados, sin Plan Especial, se requerirá informe de la conselleria competente en materia de patrimonio cultural.

6. Si el área de rehabilitación cuya declaración se solicita se encuentra en un municipio que goce de la calificación de municipio turístico, conforme a la Ley 3/1998, de 21 de mayo, de Turismo de la Comunitat Valenciana, será solicitado informe a la conselleria competente en materia de turismo.

Artículo 73. Vigencia de las Áreas de Rehabilitación

1. La vigencia de las Áreas de Rehabilitación será la que establezca su declaración administrativa, que en todo caso deberá ser suficiente para el cumplimiento de sus objetivos de rehabilitación conforme a la memoria-programa presentada.

2. La memoria programa determinará los objetivos y plazo previsto para llevar a cabo las actuaciones, que será proporcional a la extensión del área, el número de edificios y viviendas afectados y las características de los edificios y de sus residentes. No obstante, las ayudas establecidas se condicionan a las vigentes reguladas en el momento de solicitar la calificación de las actuaciones de rehabilitación

3. Los convenios interadministrativos que se suscriban en su caso entre administraciones establecerán la vigencia del Área de Rehabilitación.

Capítulo II Áreas de remodelación urbana

Artículo 74. Concepto de remodelación urbana

La remodelación urbana, en tanto que parte de la situación de la ciudad existente, consiste en volver a dar forma a un barrio, a un área urbana, siguiendo una pauta y un modelo predeterminado tanto para los edificios como para los espacios públicos.

Implica la remodelación el tener que proceder a la renovación total o en una parte importante, de un barrio, de un área urbana, demoliendo los edificios existentes, para construir un nuevo barrio bajo un modelo predeterminado o convenido o mejor incluso consensuado con los vecinos, de forma que se garantice el mantenimiento de la población existente, del tejido social y económico, incluso durante todo el proceso.

La declaración de área de remodelación urbana puede incluir la simultaneidad con otras actuaciones de rehabilitación urbana en el marco establecido para las áreas de rehabilitación que se establece en este Reglamento.

Artículo 75. Principios informadores de la remodelación urbana

1. La remodelación urbana responderá a los principios recogidos en el artículo 4 de la Ley 8/2004, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana y los artículo 2 y 5 de la Ley 4/2004, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.

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

2. La situación que hace aconsejable recurrir a este tipo de actuación responderá como mínimo a los siguientes aspectos:

a) que la calidad y condiciones de los edificios y de las viviendas sea tan ínfima que la rehabilitación sea inviable,

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

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

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

3. Puede establecerse la compatibilidad en una determinada área entre las actuaciones previstas en las áreas de remodelación y las áreas de rehabilitación, con el régimen de ayudas establecido para cada caso por las medidas de fomento vigentes, mediante la resolución correspondiente de la conselleria competente en materia de vivienda.

Article 76. Les condicions marc de la intervenció de remodelació urbana

1. Les intervencions de remodelació urbana requereixen d'unes condicions prèvies per a possibilitar la seua eficàcia i que respondran com a mínim als criteris següents:

a) Consens institucional: que s'assumisquen els programes per les administracions intervenint i amb els mecanismes administratius i de gestió per a possibilitar l'acció.

b) Concertació social: estableir punts d'acord amb els afectats, compatible amb les possibilitats del marc legal i financer, d'ajudes.

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

2. L'ordenació urbana i planejament urbanístic adequat relatiu a les actuacions de remodelació i reurbanització, haurà de disposar de les aprovacions pertinents.

Quan la remodelació implique l'expropiació s'intentarà la concertació amb cadascun dels afectats, pactant les condicions dels habitatges y les condicions jurídiques, econòmiques, financeres i socials.

L'aplicació la Llei 16/2005, Urbanística Valenciana, determina els mecanismes de gestió urbanística que han d'incorporar-se a fi de garantir el procés de remodelació.

L'ordenació urbana i els paràmetres de la nova ordenació en què es base la remodelació respondran als establits en el planejament i mantindran criteris de sostenibilitat ambiental i social, i serà una exigència l'aprovació del corresponent planejament urbanístic que ho possibilite.

3. Les tipologies i dissenys de les noves habitatges han d'adecuar-se al programa de les famílies censades possibilitant la flexibilitat en el marc normatiu que permeta introduir en els programes consideracions de tipus social, a futur, més enllà de l'estRICTAMENT derivat de la remodelació i proporcionar respostes múltiples a demandes i situacions múltiples.

Article 77. Condicions de finançament i en la remodelació urbana

Serà inherent a l'operació de remodelació acollir-se als recursos de caràcter ordinari establits i els que es puguen establir de forma complementària, per les mesures de foment per a habitatge de nova construcció i de rehabilitació si fóra el cas.

Mitjançant una resolució del conseller competent en matèria d'habitatge es podrà establir algun sistema d'ajudes complementari a l'ordinari, en atenció a les situacions específiques dels residents, i sempre a fi a garantir que l'esforç per a l'accés a l'habitatge no supere el 30% dels ingressos familiars.

Igualment, es podran acollir a les mesures de foment establides la urbanització del sòl per als habitatges protegits de nova construcció i, si fóra el cas, a les determinades per a la rehabilitació urbana ja assenyalades.

Article 78. Iniciativa per a l'àrea de remodelació urbana, declaració i conveni

1. La sol·licitud per a efectuar una intervenció de remodelació urbana la realitzarà l'ajuntament afectat aportant la documentació relativa a les condicions establides en l'article anterior i els compromisos respecte a les actuacions urbanístiques necessàries que s'han d'adoptar per a portar avant les actuacions.

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

2. A la vista de tot això la direcció general competente en matèria d'habitatge es pronunciarà mitjançant una resolució de declaració motivada sobre l'actuació de remodelació plantejada amb l'objecte d'establir el règim d'ajudes financeres aplicable i tots els criteris que

Artículo 76. Las condiciones marco de la intervención de remodelación urbana

1. Las intervenciones de remodelación urbana requieren de unas condiciones previas para possibilitar su eficacia y que responderán como mínimo a los siguientes criterios:

a) Consenso institucional: que se asuman los programas por las Administraciones intervenientes y con los mecanismos administrativos y de gestión para possibilitar la acción.

b) Concertación social: establecer puntos de acuerdo con los afectados, compatible con las posibilidades del marco legal y financiero, de ayudas.

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

2. La ordenación urbana y planeamiento urbanístico adecuado relativo a las actuaciones de remodelación y reurbanización, deberá contar con las aprobaciones pertinentes.

Cuando la remodelación implique la expropiación se intentará la concertación con cada uno de los afectados, pactando las condiciones de las viviendas y las condiciones jurídicas, económicas, financieras y sociales.

La aplicación de la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana, determina los mecanismos de gestión urbanística que deben incorporarse en aras a garantizar el proceso de remodelación.

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

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

Artículo 77. Condiciones de financiación y en la remodelación urbana

Será inherente a la operación de remodelación acogerse a los recursos de carácter ordinario establecidos y los que se puedan establecer de forma complementaria, por las medidas de fomento para vivienda de nueva construcción y de rehabilitación si fuera el caso.

Mediante resolución del conseller competente en materia de vivienda se podrá establecer algún sistema de ayudas complementario al ordinario, en atención a las situaciones específicas de los residentes, y siempre en aras a garantizar que el esfuerzo para el acceso a la vivienda no supere el 30% de los ingresos familiares.

Igualmente, se podrán acoger a las medidas de fomento establecidas la urbanización del suelo para las viviendas protegidas de nueva construcción y, si fuera el caso, a las determinadas para la rehabilitación urbana ya señaladas.

Artículo 78. Iniciativa para el Área de Remodelación Urbana, declaración y convenio

1. La solicitud para proceder a una intervención de remodelación urbana se realizará por el Ayuntamiento afectado aportando la documentación relativa a las condiciones establecidas en el artículo anterior y los compromisos respecto a las actuaciones urbanísticas necesarias a adoptar para llevar adelante las actuaciones.

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

2. A la vista de todo ello la Dirección General competente en materia de vivienda, se pronunciará mediante resolución de declaración motivada sobre la actuación de remodelación planteada con el objeto de establecer el régimen de ayudas financieras aplicable y cuantos cri-

es consideren adequats per a garantir la viabilitat i la programació de les actuacions.

3. Formalització del conveni

La resolució de la direcció general servirà de base per a la suscripció del conveni corresponent entre la conselleria competent en matèria d'habitatge, l'ajuntament afectat i, si és el cas, el ministeri competent en matèria d'habitatge, i haurà de quedar constància expressa de les condicions marc de la intervenció relatives als compromisos institucionals, socials i tècnics.

TÍTOL IV LA INTERVENCIÓ URBANÍSTICA EN LA REHABILITACIÓ

Article 79. Règim de rehabilitació forçosa d'immobles

1. L'incompliment del deure edificar o rehabilitar, en els termes establits en l'article 217 de la Llei 16/2005, Urbanística Valenciana, habilita l'administració actuant per a expropiar la parcel·la o el solar, o efectuar l'execució forçosa del planejament mitjançant substitució del propietari, segons el que disposa l'article 218 de l'esmentada llei.

2. L'execució del planejament mitjançant la substitució del propietari incomplidor, requerirà de l'aprovació d'un programa d'actuació aïllada, o rehabilitadora, segons corresponga.

3. El que estableix la Llei 16/2005, Urbanística Valenciana, i el seu reglament, respecte a les actuacions aïllades i que ve referit al contingut dels programes d'actuació edificatòria o rehabilitadora, la declaració de l'incompliment del deure edificar o rehabilitar, el procediment ordinari de declaració d'incompliment o els efectes de la declaració de la situació d'execució forçosa per substitució del propietari incomplidor ve a complementar-se en aquesta secció per la regulació més específica de les condicions d'actuació rehabilitadora.

Article 80. Concurs convocat d'ofici per l'administració actuant per a la substitució del propietari incomplidor

1. La convocatòria haurà de produir-se com a màxim dins del mes següent a la declaració de la situació d'execució per substitució, d'acord amb l'article 264 del Decret 67/2006, de 19 de maig, pel qual s'aprova el Reglament d'Ordenació i Gestió Territorial i Urbanística, modificat pel Decret 36/2007, de 13 d'abril. El transcurs d'aquest termini sense que la convocatòria haja tingut lloc deixarà aquesta sense efecte sense necessitat tràmit o cap requisit, i l'administració no podrà tornar a acordar l'expropiació o la referida situació dins dels dos anys següents, excepte pel canvi de circumstàncies que tinguen reflex en l'ordenació urbanística d'aplicació.

2. El municipi haurà de sotmetre a informació pública durant un mes la convocatòria del concurs mitjançant un edicte publicat en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana i, simultàniament o amb posterioritat, en un dels periòdics de major difusió al municipi.

Prèviament o simultàniament de la publicació de l'edicte en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana* es notificarà l'obertura de la informació pública als que consten en el Registre de la Propietat com a titulars de drets afectats per l'actuació edificadora o rehabilitadora proposada.

3. La convocatòria del concurs, a més d'assenyalar la procedència de tramitar i aprovar el corresponent programa d'actuació aïllada rehabilitadora amb el contingut de l'article 262 del Decret 67/2006, de 19 de maig, pel qual s'aprova el Reglament d'Ordenació i Gestió Territorial i Urbanística, modificat pel Decret 36/2007, de 13 d'abril, haurà d'expressar les condicions pertinents, entre les quals hauran de figurar, en tot cas i com a mínim, les següents:

a) Modalitat d'expropiació:

1r. Preu que ha de satisfer l'adjudicatari, establint-se un preu base de licitació, taxat en funció del que regula la legislació vigent disminuït, si és el cas, el valor de les sancions econòmiques no satisfechas.

terios se consideren adecuados para garantizar la viabilidad y programación de las actuaciones.

3. Formalización del convenio.

La resolución de la Dirección General servirá de base para la suscripción del convenio correspondiente entre la conselleria competente en materia de vivienda, el Ayuntamiento afectado y en su caso el Ministerio competente en materia de vivienda, quedando constancia expresa de las condiciones marco de la intervención relativas a los compromisos institucionales, sociales y técnicos.

TÍTULO IV LA INTERVENCIÓN URBANÍSTICA EN LA REHABILITACIÓN

Artículo 79. Régimen de rehabilitación forzosa de inmuebles

1. El incumplimiento del deber de edificar o rehabilitar, en los términos establecidos en el artículo 217 de la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana, habilita a la administración actuante para expropiar la parcela o el solar, o proceder a la ejecución forzosa del planeamiento mediante sustitución del propietario, según lo dispuesto en el artículo 218 de la citada Ley.

2. La ejecución del planeamiento mediante la sustitución del propietario cumplidor, requerirá de la aprobación de un Programa de Actuación Aislada, o Rehabilitadora, según corresponda.

3. Lo establecido por la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana y su Reglamento, respecto a las actuaciones aisladas y que viene referido al contenido de los Programas de Actuación Edificatoria o Rehabilitadora, la Declaración del incumplimiento del deber de edificar o rehabilitar, el Procedimiento ordinario de declaración de incumplimiento o los efectos de la declaración de la situación de ejecución forzosa por sustitución del propietario cumplidor, viene a complementarse en esta sección por la regulación más específica de las condiciones de actuación rehabilitadora.

Artículo 80. Concurso convocado de oficio por la administración actuante para la sustitución del propietario cumplidor

1. La convocatoria deberá producirse como máximo dentro del mes siguiente a la declaración de la situación de ejecución por sustitución, de acuerdo con el artículo 264 del Decreto 67/2006, de 19 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, modificado por el Decreto 36/2007, de 13 de abril. El transcurso de dicho plazo sin que la convocatoria haya tenido lugar dejará a esta sin efecto y sin necesidad de trámite o requisito alguno, no pudiendo la administración volver a acordar la expropiación o la referida situación dentro de los dos años siguientes, salvo por el cambio de circunstancias que tengan reflejo en la ordenación urbanística de aplicación.

2. El municipio procederá a someter a información pública durante un mes la convocatoria del concurso mediante edicto publicado en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana y, simultáneamente o con posterioridad, en uno de los periódicos de mayor difusión en el municipio.

Previa o simultáneamente de la publicación del edicto en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana* se notificará la apertura de la información pública a quienes consten en el Registro de la Propiedad como titulares de derechos afectados por la actuación edificadora o rehabilitadora propuesta.

3. La convocatoria del concurso, además de señalar la procedencia de tramitar y aprobar el correspondiente Programa de Actuación Aislada Rehabilitadora con el contenido del artículo 262 del Decreto 67/2006, de 19 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, modificado por el Decreto 36/2007, de 13 de abril, deberá expresar las condiciones pertinentes, entre las que habrán de figurar, en todo caso y como mínimo, las siguientes:

a) Modalidad de expropiación:

1º. Precio a satisfacer por el adjudicatario, estableciéndose un precio base de licitación, tasado en función de lo regulado por la legislación vigente disminuido, en su caso, el valor de las sanciones económicas no satisfechas.

2n. Termini màxim per a l'execució de l'edificació i, si és el cas, de les obres d'urbanització, assenyalant els preus màxims de venda o arrendament de l'edificació resultant i establint la garantia definitiva del compliment del deure edificar que haurà d'arribar al 7%, com a màxim, del total de les obres de rehabilitació i el total, si és el cas, de les d'urbanització.

b) Modalitat d'aportació

1r. Proposta de pagament del solar i, si és el cas, de les obres complementàries amb parts determinades de l'edificació resultant, constituïdes per metres quadrats dels usos detallats que s'hagen d'ubicar en l'edificació i que hauran de ser en el seu moment formalitzades en règim de propietat horitzontal. Aquestes superfícies edificables es constituiran com referent per a la formulació d'ofertes pels eventuals aspirants a la condició d'edificador o rehabilitador.

2n. Els mateixos requisits que els establits en el número 2 de la lletra a) anterior.

Article 81. Concurs convocat a instàncies de particular. Inici de la tramitació ordinària del programa d'actuació aïllada rehabilitadora

1. Una vegada ultimat el procediment administratiu pel que es declare l'incompliment del deure edificar una parcel·la o solar o de rehabilitar un edifici, qualsevol particular podrà presentar davant del municipi corresponent l'alternativa tècnica de programa d'actuació aïllada rehabilitadora i sol·licitar de l'alcalde que la sotmeta a informació al públic en els termes establits en l'article 258 del Decret 67/2006, de 19 de maig, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament d'Ordenació i Gestió Territorial i Urbanística, modificat pel Decret 36/2007, de 13 d'abril.

Només es podrà presentar una única alternativa tècnica de programa d'actuació aïllada rehabilitadora per cada particular.

2. Les alternatives tècniques es presentaran en la forma prevista per als programes d'actuació aïllada regulats en la Llei 16/2005, Urbanística Valenciana, amb la documentació expressada en l'article 262 del Decret 67/2006, de 19 de maig, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament d'Ordenació i Gestió Territorial i Urbanística, modificat pel Decret 36/2007, de 13 d'abril. El pressupost i valoració dels costos d'execució s'hauran d'incloure en la proposició jurídicoeconòmica.

Quan qui aspire a obtenir la condició d'agent rehabilitador, vullga ser designat com a operador de la rehabilitació, haurà d'incloure en l'alternativa un pla d'intervenció rehabilitadora.

En tot cas, hauran de presentar, la solvència econòmica, tècnica, financera i professional dels articles 122 i 123 de la Llei 16/2005, Urbanística Valenciana.

Article 82. Anàlisi municipal previ de l'alternativa tècnica presentada

1. Presentada la documentació referida en l'article anterior, l'alcalde, amb un informe previ dels serveis tècnics municipals, verificarà si conté tota la documentació exigida per l'article 262 del Decret 67/2006, de 19 de maig, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament d'Ordenació i Gestió Territorial i Urbanística, modificat pel Decret 36/2007, de 13 d'abril. En cas que no la continga, l'alcalde requerirà als sol·licitants per a l'esmena de la documentació en el termini màxim de 10 dies.

2. Una vegada presentada l'alternativa tècnica en els termes legalment exigits, l'alcalde podrà:

a) Desestimar de forma motivada la petició

b) Iniciar els procediments per a la gestió indirecta del programa d'acord amb la legislació urbanística valenciana.

c) Asumir la gestió directa del programa, d'acord amb el que estableix la legislació urbanística valenciana.

No serà preceptiva l'aprovació de bases generals ni particulars de programació ni la licitació de qualsevol tipus d'obres, ni la inserció d'anunci en el Diari Oficial de la Unió Europea.

3. Si l'ajuntament opta per aprovar unes bases particulars, aquestes hauran de tenir el contingut següent mínim:

2º. Plazo máximo para la ejecución de la edificación y, en su caso, de las obras de urbanización, señalando los precios máximos de venta o arrendamiento de la edificación resultante y estableciendo la garantía definitiva del cumplimiento del deber de edificar que deberá alcanzar el 7%, como máximo, del total de las obras de rehabilitación y el total, en su caso, de las de urbanización.

b) Modalidad de aportación:

1º. Propuesta de pago del solar y, en su caso, de las obras complementarias con partes determinadas de la edificación resultante, constituidas por metros cuadrados de los usos pormenorizados que vayan a ubicarse en la edificación y que deberán ser en su momento formalizadas en régimen de propiedad horizontal. Dichas superficies edificables se constituirán como referente para la formulación de ofertas por los eventuales aspirantes a la condición de edificador o rehabilitador.

2º. Igualas requisitos que los establecidos en el número 2º de la letra a) anterior.

Artículo 81. Concurso convocado a instancias de particular. Inicio de la tramitación ordinaria del Programa de Actuación Aislada Rehabilitadora.

1. Una vez ultimado el procedimiento administrativo por el que se declare el incumplimiento del deber de edificar una parcela o solar o de rehabilitar un edificio, cualquier particular podrá presentar ante el municipio correspondiente la alternativa técnica de Programa de Actuación Aislada Rehabilitadora y solicitar del Alcalde que la someta a información al público en los términos establecidos en el artículo 258 del Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, modificado por el Decreto 36/2007, de 13 de abril.

Sólo se podrá presentar una única alternativa técnica de Programa de Actuación Aislada Rehabilitadora por cada particular.

2. Las alternativas técnicas se presentarán en la forma prevista para los Programas de Actuación Aislada, regulados en la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana, con la documentación expresada en el artículo 262 del Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, modificado por el Decreto 36/2007, de 13 de abril. El presupuesto y valoración de los costes de ejecución se incluirán en la proposición jurídico-económica.

Cuando quien aspire a obtener la condición de Agente Rehabilitador, quiera ser designado como operador de la rehabilitación deberá incluir en la alternativa un Plan de Intervención Rehabilitadora.

En todo caso, deberán presentar, la solvencia económica, técnica, financiera y profesional de los artículos 122 y 123 de la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana.

Artículo 82. Análisis municipal previo de la alternativa técnica presentada

1. Presentada la documentación referida en el artículo anterior, el Alcalde, previo informe de los servicios técnicos municipales, verificará si contiene toda la documentación exigida por el artículo 262 del Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, modificado por el Decreto 36/2007, de 13 de abril. En caso que no la contuviera, el Alcalde requerirá a los solicitantes para la subsanación de la documentación en el plazo máximo de 10 días.

2. Una vez presentada la alternativa técnica en los términos legalmente exigidos, el Alcalde podrá:

a) Desestimar de forma motivada la petición

b) Iniciar los procedimientos para la gestión indirecta del Programa de acuerdo con la legislación urbanística valenciana.

c) Asumir la gestión directa del programa, conforme a lo establecido en la legislación urbanística valenciana.

No será preceptiva la aprobación de Bases Generales ni Particulares de Programación ni la licitación de cualquier tipo de obras, ni la inserción de anuncio en el Diario Oficial de la Unión Europea.

3. Si el Ayuntamiento optara por aprobar unas bases particulares estas deberán tener el siguiente contenido mínimo:

a) Definició de criteris orientatius del disseny arquitectònic de la rehabilitació que s'ha de realitzar, incloent en tot cas les característiques bàsiques de la tipologia i l'expressió formal de les façanes.

b) Assenyalament de la mínima qualitat dels materials constructius.

c) Establiment dels criteris bàsics d'integració volumètrica en l'entorn en què la rehabilitació s'haja de materialitzar.

4. El procediment d'aprovació se sotmetrà al règim previst en l'article 258 del Decret 67/2006, de 19 de maig, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament d'Ordenació i Gestió Territorial i Urbanística, modificat pel Decret 36/2007, de 13 d'abril.

Article 83. Garanties provisionals i definitives que s'han d'incloure en els programes d'actuació aïllada rehabilitadora

1. La garantia provisional calculada d'acord amb l'article 140.1 de la Llei 16/2005, Urbanística Valenciana, es calcularà sobre el cost previst de les obres de rehabilitació i del cost real si és el cas de les d'urbanització.

2. L'adjudicatari d'un programa d'actuació aïllada rehabilitadora haurà de garantir-ho conforme l'article 149 de la Llei 16/2005, Urbanística Valenciana.

Article 84. Presentació de proposicions juridicoeconòmiques

1. Finalitzat el total període d'informació al públic, tant per a la presentació d'alternatives tècniques com per a alegacions, els interessats podran presentar proposicions juridicoeconòmiques en plica tancada durant els cinc dies següents al venciment d'aquest període, tant a la seua pròpia alternativa com a les de la resta de concursants.

2. En tot cas, cada licitador tan sols podrà presentar una proposició juridicoeconòmica a una mateixa alternativa tècnica.

TÍTOL V

EL PROCEDIMENT ADMINISTRATIU EN LA REHABILITACIÓ PROTEGIDA

Secció 1^a

El procediment administratiu. generalitats

Article 85. Procediment administratiu en la rehabilitació protegida

1. Els expedients per a la qualificació com protegibles de les actuacions de rehabilitació es tramitaran amb subjecció a les normes contingudes en aquest reglament i si no n'hi ha a les disposicions generals sobre procediments administratius regulats en el títol VI de la Llei 30/1992, sobre Règim Jurídic de les Administracions Públiques i Procediment Administratiu Comú.

2. Mitjançant una ordre del conseller competent en matèria d'habitatge es podran dictar instruccions que regulen la presentació, tramitació i obtenció de la qualificació d'actuació protegible en matèria de rehabilitació, com també el posterior pagament de les ajudes econòmiques vigentes en aquell moment, de forma complementària a l'establida en aquest reglament.

3. En la rehabilitació d'edificis caldrà sol·licitar l'informe de conservació de l'edifici (ICE) com a exigència prèvia a les ajudes i a la qualificació provisional de rehabilitació.

Article 86. Inici del procediment de rehabilitació protegida

1. El procediment s'iniciarà sempre a sol·licitud de persona interessada.

2. A l'efecte d'aquest reglament es consideraran interessats

a) Aquells considerats promotores conforme a la secció 1^a del capítol I del títol II d'aquest reglament.

b) Els administradors de finques urbanes sempre que la comunitat de propietaris així ho acorde.

3. La qualificació de rehabilitació possibilitarà als promotores de les actuacions de rehabilitació l'obtenció dels beneficis regulats per les mesures de foment establides en cada moment.

a) Definición de criterios orientativos del diseño arquitectónico de la rehabilitación a realizar, incluyendo en todo caso las características básicas de la tipología y la expresión formal de las fachadas.

b) Señalamiento de la mínima calidad de los materiales constructivos.

c) Establecimiento de los criterios básicos de integración volumétrica en el entorno en el que la rehabilitación se vaya a materializar.

4. El procedimiento de aprobación se someterá al régimen previsto en el artículo 258 del Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, modificado por el Decreto 36/2007, de 13 de abril, presente representante

Artículo 83. Garantías provisionales y definitivas a incluir en los Programas de Actuación Aislada Rehabilitadora

1. Las garantía provisional calculada de acuerdo con el artículo 140.1 de la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana, se calculará sobre el coste previsto de las obras de rehabilitación y del coste real en su caso de las de urbanización.

2. El adjudicatario de un Programa de Actuación Aislada Rehabilitadora deberá garantizarlo conforme el artículo 149 de la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana.

Artículo 84. Presentación de proposiciones jurídico-económicas

1. Finalizado el total periodo de información al público, tanto para la presentación de alternativas técnicas como para alegaciones, los interesados podrán presentar proposiciones jurídico-económicas en plica cerrada durante los cinco días siguientes al vencimiento de dicho periodo, tanto a su propia alternativa como a las del resto de concursantes.

2. En todo caso, cada licitador tan solo podrá presentar una proposición jurídico-económica a una misma alternativa técnica.

TÍTULO V

EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO EN LA REHABILITACION PROTEGIDA

Sección 1^a

El procedimiento administrativo. generalidades

Artículo 85. Procedimiento administrativo en la rehabilitación protegida

1. Los expedientes para la calificación como protegibles de las actuaciones de rehabilitación se tramitarán con sujeción a las normas contenidas en el presente reglamento y en su defecto a las disposiciones generales sobre procedimientos administrativos reguladas en el título VI de la Ley 30/1992, sobre Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

2. Mediante Orden del conseller competente en materia de vivienda se podrán dictar instrucciones que regulen la presentación, tramitación y obtención de la calificación de actuación protegible en materia de rehabilitación, así como el posterior pago de las ayudas económicas vigentes en ese momento, de forma complementaria a la establecida en este Reglamento.

3. En la rehabilitación de edificios será necesario proceder a solicitar el Informe de Conservación del Edificio (ICE) como exigencia previa a las ayudas y a la Calificación Provisional de Rehabilitación.

Artículo 86. Inicio del procedimiento de rehabilitación protegida

1. El procedimiento se iniciará siempre a solicitud de persona interesada.

2. A los efectos del presente reglamento se considerarán interesados:

a) Aquellos considerados promotores conforme a la sección 1^a del capítulo I del título II de este Reglamento.

b) Los administradores de fincas urbanas siempre que la Comunidad de Propietarios así lo acuerde.

3. La calificación de rehabilitación posibilitará a los promotores de las actuaciones de rehabilitación la obtención de los beneficios regulados por las medidas de foment establecidas en cada momento.

Secció 2^a
L'informe de conservació de l'edifici

Article 87. Procediment de l'informe de conservació de l'edifici (ICE)

1. La sol·licitud de l'informe de conservació dels edificis (ICE) s'haurà d'emplenar conforme al model que estableça l'administració competent en matèria d'habitatge, i s'haurà d'acompanyar de la documentació següent:

- a) NIF/CIF/NIE del sol·licitant
- b) Acreditació, si és el cas, de la representació.
- c) Document que justifique l'antiguitat de l'edifici
- d) Fotografia de la façana
- e) Permis per part dels propietaris, inquilins o ocupants dels habitatges per a poder accedir els tècnics a aquestes si la inspecció ho requereix
- f) En el cas que el promotor siga la comunitat de propietaris també s'adjuntarà l'acta on conste:
 - l'aprovació de les activitats de rehabilitació que estiguin previstes;
 - l'autorització del representant o president per a actuar en nom de la comunitat a l'efecte de tràmits i notificacions administratives;
 - i l'acceptació de les condicions que preveu la normativa per a l'obtenció d'ajudes.

g) En cas d'edifici en règim de lloguer s'adjuntaran dades que permeten identificar a la propietat o l'administració de l'edifici i si fóra el cas, justificant d'aquelles actuacions que puguen ser considerades com a assetjament immobiliari.

h) Quan un ajuntament sol·licite la realització d'un informe de conservació de l'edifici per a un cas concret o per a la realització d'un pla d'actuació per a demanar la informació de l'estat de l'edificació en una àrea concreta, s'adjuntarà l'aprovació de l'òrgan municipal competent i una memòria on es descriga i justifique la finalitat del conveni que s'ha de subscriure.

2. L'obtenció de l'informe de conservació de l'edifici (ICE) serà gestionada per la direcció general competent en matèria d'habitatge de conformitat amb les determinacions del capítol III del títol I d'aquest reglament.

3. La resolució favorable de l'informe de conservació de l'edifici (ICE) possibilita l'accés al règim d'actuacions protegides de rehabilitació.

4. La resolució desfavorable de l'informe del conservació de l'edifici (ICE), vindrà referida com a conseqüència que les obres que es pretenen realitzar assenyalades en la sol·licitud d'aquest no coincidiscen amb les que s'indiquen en l'informe, com també per incompliment dels requisits exigits per a la seua tramitació.

Secció 3^a

La viabilitat en les actuacions de rehabilitació d'edificis destinats a equipament i projectes urbans en àrees de rehabilitació

Article 88. Viabilitat prèvia en les actuacions de rehabilitació d'edificis destinats a equipament i projectes urbans en àrees de rehabilitació

Les actuacions de rehabilitació urbana que es duguen a terme dins d'àrees de rehabilitació referides a edificis destinats a equipament social, cultural o educatiu, o referents a projectes urbans relativs a l'equipament comunitari primari de condicionament d'infraestructures, vials i espais lliures, requeriran amb caràcter previ al moment de formalitzar la sol·licitud de qualificació de l'actuació rehabilitadora, el reconeixement de la seua viabilitat per part de la direcció general competent en matèria d'habitació.

Article 89. Sol·licitud de la viabilitat prèvia en les actuacions de rehabilitació d'edificis destinats a equipament i projectes urbans en àrees de rehabilitació

A l'efecte assenyalat en l'article anterior, el promotor de les actuacions de rehabilitació urbana assenyalades presentarà la sol·licitud de

Sección 2^a
El informe de conservación del edificio

Artículo 87. Procedimiento del Informe de Conservación del Edificio (ICE)

1. La solicitud del Informe de Conservación de los Edificios (ICE) se cumplimentará conforme al modelo que establezca la administración competente en materia de vivienda, y se acompañará de la siguiente documentación:

- a) NIF/CIF/NIE del solicitante.
- b) Acreditación, en su caso, de la representación.
- c) Documento que justifique la antigüedad del edificio
- d) Fotografía de la fachada
- e) Permiso por parte de los propietarios, inquilinos u ocupantes de las viviendas para poder acceder los técnicos a éstas si la inspección lo requiere
- f) En caso de que el promotor sea la Comunidad de Propietarios también se adjuntará el acta donde conste:
 - la aprobación de las actividades de rehabilitación que estén previstas;
 - la autorización del representante o presidente para actuar en nombre de la comunidad a efectos de trámites y notificaciones administrativas;
 - y la aceptación de las condiciones que prevé la normativa para la obtención de ayudas.

g) En caso de edificio en régimen de alquiler se adjuntarán datos que permitan identificar a la propiedad o la administración del edificio y si fuera el caso, justificante de aquellas actuaciones que puedan ser consideradas como asedio inmobiliario.

h) Cuando un Ayuntamiento solicite la realización de un informe de conservación del edificio para un caso concreto o para la realización de un Plan de actuación para recabar la información del estado de la edificación en un área concreta, se adjuntará la aprobación del órgano municipal competente y una memoria donde se describa y justifique la finalidad del convenio a suscribir.

2. La obtención del Informe de Conservación del Edificio (ICE) será gestionada por la Dirección General competente en materia de vivienda de conformidad con las determinaciones del capítulo III del título I de este Reglamento.

3. La resolución favorable del Informe de Conservación del Edificio (ICE) posibilita el acceso al régimen de actuaciones protegidas de rehabilitación.

4. La resolución desfavorable del Informe del Conservación del Edificio (ICE), vendrá referida como consecuencia de que las obras que se pretenden realizar señaladas en la solicitud del mismo, no coincidan con las que se indican en el Informe, así como por incumplimiento de los requisitos exigidos para su tramitación.

Sección 3^a

La viabilidad en las actuaciones de rehabilitación de edificios destinados a equipamiento y proyectos urbanos en Áreas de Rehabilitación

Artículo 88. Viabilidad previa en las actuaciones de rehabilitación de edificios destinados a equipamiento y proyectos urbanos en áreas de rehabilitación

Las actuaciones de rehabilitación urbana que se lleven a cabo dentro de áreas de rehabilitación referidas a edificios destinados a equipamiento social, cultural o educativo, o referentes a proyectos urbanos relativos al equipamiento comunitario primario de acondicionamiento de infraestructuras, viales y espacios libres, requerirán con carácter previo a formalizar la solicitud de calificación de la actuación rehabilitadora, el reconocimiento de su viabilidad por parte de la Dirección General competente en materia de vivienda.

Artículo 89. Solicitud de la Viabilidad previa en las actuaciones de rehabilitación de edificios destinados a equipamiento y proyectos urbanos en áreas de rehabilitación

A los efectos señalados en el artículo anterior se procederá, por parte del promotor de las actuaciones de rehabilitación urbana señaladas

la viabilitat d'aquestes en model normalitzat, acompanyant la documentació següent:

1. En la rehabilitació d'edificis destinats a equipament social, cultural o educatiu:

a) Memòria descriptiva

1r. Situació de l'edifici dins de l'àrea de rehabilitació

2n. Estat de conservació

b) Memòria justificativa

1r. Justificació de la contribució de la rehabilitació de l'edifici i la seua implantació urbana dins del context de l'àrea de rehabilitació de què es tracta.

2n. Característiques de l'edifici i el seu interès arquitectònic, quant a la rellevància d'aquest per a contribuir com a actuació exemplaritzadora.

3r. Característiques de la intervenció que es planteja respecte a les característiques de l'edifici, l'estat de conservació del mateix i l'adequació a la finalitat prevista.

4t. Justificació de l'adequació dels fins de l'entitat promotora respecte al que ha previst la normativa reguladora de les ajudes.

5é. A l'efecte de l'estimació de les ajudes: import d'adquisició de l'edifici (si escau), la superfície útil i construïda resultant de l'edifici darrere de la intervenció o si és el cas de l'àmbit afectat per aquesta, i l'import estimat de la intervenció segons pressupost i documentació aportada a l'expedient.

c) Documentació annexa

Per a més claredat l'avantprojecte o projecte d'execució de les actuacions previstes es podrà acompanyar de documentació.

2. En projectes urbans relatius a l'equipament comunitari primari de condicionament d'infraestructures, vials i espais lliures:

a) Memòria descriptiva

1r. Situació de les actuacions dins de l'àrea de rehabilitació i la seua vinculació amb l'estat dels edificis, majorment d'habitacions, on es compromet l'impuls de la seua rehabilitació.

2n. Estat de conservació de les infraestructures, vials i espais lliures.

b) Memòria justificativa

1r. Justificació de la contribució de la intervenció respecte a la seua implantació urbana dins del context de l'àrea de rehabilitació de què es tracta.

2n. Característiques i qualitat de les actuacions d'intervenció urbana quant a la rellevància d'aquestes per a contribuir com a actuació exemplaritzadora.

3r. Justificació de la intervenció en relació amb el nombre d'edificis i habitatges afectats directament per l'actuació de millora.

4t. A l'efecte de l'estimació de les ajudes: l'import estimat de la intervenció segons pressupost i documentació aportada a l'expedient de les actuacions i la superfície afectada si és el cas, per la intervenció.

c) Documentació annexa

Es podrà acompanyar per a més claredat avantprojecte o projecte d'execució de les actuacions previstes.

Article 90. Concessió de la viabilitat en les actuacions de rehabilitació d'edificis destinats a equipament i projectes urbans en àrees de rehabilitació

1. La resolució concedint la viabilitat de les actuacions de rehabilitació d'edificis destinats a equipament i projectes urbans en àrees de rehabilitació, correspon al director general competent en matèria d'habitatge.

Aquesta resolució serà motivada sobre la base de l'informe tècnic corresponent.

2. El contingut de la resolució farà referència a la seua justificació i a les característiques de les actuacions, i de ser estimatòria possibilitarà acollir-se al procediment establert per a la qualificació provisional d'aquestes, i l'accés al règim d'ajudes establert per les mesures de foment vigents en aqueix moment. En qualsevol cas el contingut de la resolució és de caràcter orientatiu respecte a la quantificació econòmica de les ajudes previstes.

das, a presentar la solicitud de la viabilidad de las mismas en modelo normalizado, acompañando la siguiente documentación:

1. En la rehabilitación de edificios destinados a equipamiento social, cultural o educativo:

a) Memoria descriptiva

1º. Situación del edificio dentro del área de rehabilitación

2º. Estado de conservación

b) Memoria justificativa

1º. Justificación de la contribución de la rehabilitación del edificio y su implantación urbana dentro del contexto del área de rehabilitación de que se trata.

2º. Características del edificio y su interés arquitectónico, en cuanto a la relevancia del mismo para contribuir como actuación exemplarizadora.

3º. Características de la intervención que se plantea respecto a las características del edificio, el estado de conservación del mismo y la adecuación a la finalidad prevista.

4º. Justificación de la adecuación de los fines de la entidad promotora respecto a lo previsto por la normativa reguladora de las ayudas.

5º. A efectos de la estimación de las ayudas: importe de adquisición del edificio (si procede), la superficie útil y construida resultante del edificio tras la intervención o en su caso del ámbito afectado por la misma, y el importe estimado de la intervención según presupuesto y documentación aportada al expediente.

c) Documentación anexa

Se podrá acompañar para mayor claridad anteproyecto o proyecto de ejecución de las actuaciones previstas.

2. En proyectos urbanos relativos al equipamiento comunitario primario de acondicionamiento de infraestructuras, viales y espacios libres:

a) Memoria descriptiva

1º. Situación de las actuaciones dentro del área de rehabilitación y su vinculación con el estado de los edificios, mayormente de viviendas, donde se compromete el impulso de su rehabilitación.

2º. Estado de conservación de las infraestructuras, viales y espacios libres.

b) Memoria justificativa

1º. Justificación de la contribución de la intervención respecto a su implantación urbana dentro del contexto del área de rehabilitación de que se trata.

2º. Características y calidad de las actuaciones de intervención urbana en cuanto a la relevancia de las mismas para contribuir como actuación exemplarizadora.

3º. Justificación de la intervención en relación con el número de edificios y viviendas afectados directamente por la actuación de mejora.

4º. A efectos de la estimación de las ayudas: el importe estimado de la intervención según presupuesto y documentación aportada al expediente de las actuaciones y la superficie afectada en su caso, por la intervención.

c) Documentación anexa

Se podrá acompañar para mayor claridad anteproyecto o proyecto de ejecución de las actuaciones previstas.

Artículo 90. Concesión de la viabilidad en las actuaciones de rehabilitación de edificios destinados a equipamiento y proyectos urbanos en áreas de rehabilitación

1. La resolución concediendo la viabilidad de las actuaciones de rehabilitación de edificios destinados a equipamiento y proyectos urbanos en áreas de rehabilitación, corresponde al director general competente en materia de vivienda.

Dicha resolución será motivada sobre la base del informe técnico correspondiente.

2. El contenido de la resolución hará referencia a su justificación y a las características de las actuaciones, y de ser estimatoria possibilitará acogerse al procedimiento establecido para la calificación provisional de las mismas, y el acceso al régimen de ayudas establecido por las medidas de fomento vigentes en ese momento. En cualquier caso el contenido de la resolución es de carácter orientativo respecto a la cuantificación económica de las ayudas previstas.

3. Si la resolució és negativa, les actuacions plantejades no podran qualificar-se i, en conseqüència no s'acolliran a les ajudes establides per les mesures de foment vigents, i es notificarà a l'efecte oportú.

Secció 4^a La qualificació de rehabilitació

Article 91. Contingut de la sol·licitud de qualificació provisional de rehabilitació

Els promotores de les actuacions de rehabilitació, junt amb la sol·licitud de qualificació provisional en model normalitzat, hauran d'acompanyar la documentació següent:

a) Original i fotocòpia, per a la confrontació, del document nacional d'identitat i número d'identificació fiscal dels sol·licitants.

– Els que acrediten la personalitat del sol·licitant

– Si els promotores són persones físiques, hauran d'adjuntar fotocòpia del DNI

– Quan es tracte de societats amb personalitat jurídica, haurà d'acreditar-se la constitució de la societat, la seua inscripció en el Registre Mercantil, aportar el número de CIF corresponent, i acreditar la persona o persones físiques que la representen.

– Les comunitats de propietaris i cooperatives sol·licitaran la qualificació per mitjà dels representants establits d'acord amb la normativa específica d'aplicació.

b) Si és el cas, documentació acreditativa de la representació que tinga el sol·licitant.

Quan el sol·licitant siga l'administrador bastarà que acredite la seua condició mitjançant certificat expedit per l'organització professional a què pertanya, com també l'ençàrec de la comunitat mitjançant document normalitzat.

c) Acreditació de la titularitat de l'edifici o habitatge, mitjançant original i fotocòpia per a la seua confrontació, de l'escriptura pública de propietat de l'edifici o habitatges objecte de l'actuació. Aquestes escriptures hauran d'estar inscrites en el Registre de la Propietat.

Aquesta es podrà substituir per nota simple del Registre de la Propietat, l'antiguitat de la qual no podrà ser superior a tres mesos, prenent com a data de còmput la de presentació de la sol·licitud de qualificació provisional en el registre administratiu competent, i acreditació de la quota de participació dels copropietaris, ratificada en junta, en el cas d'haver-hi modificacions en les quotes de participació originals.

A més també, es podrà acreditar la titularitat de l'edifici o habitatge, per qualsevol altre mitjà o prova que acredite fehacientment la seua titularitat.

d) Memòria, que continga, almenys:

1r. Descripció de les obres.

2n. Nombre, identificació, titulares i superficie útil dels habitatges, locals, garatges i annexos que componen l'immoble, de forma fefaent.

3r. En cas de rehabilitar l'habitatre o edifici habitatre unifamiliar, croquis tancats de l'estat inicial i final quan no s'aporte projecte arquitectònic.

e) Contracte o pressupost de les obres firmat pel promotor i el contractista desglossat per unitats d'obra, mesuraments, preus unitaris, impost sobre el valor afegit desglossat i codi d'identificació fiscal del contractista. Aquest contractista haurà d'estar donat d'alta en epígraf fiscal de construcció i rehabilitació.

f) Projecte d'execució de rehabilitació, definit en la normativa d'ordenació de l'edificació aplicable i redactat per tècnic competent degudament visat pel col·legi professional corresponent.

g) En la rehabilitació d'edificis, s'haurà d'aportar el pressupost de les obres, desglossat per unitats d'obra, mesuraments, preus unitaris, impost sobre el valor afegit i codi d'identificació fiscal del contractista, firmat pel contractista i el promotor, tot això d'acord amb les obres que s'assenyalen en els articles 6, 7 i 8 d'aquest reglament.

h) Pla d'intervenció rehabilitadora, si és el cas quan es pretenga escometre la intervenció per fases o ressenya del programa d'actuació aïllada conforme estableix la Llei 16/2005, Urbanística Valenciana.

3. Si la resolución es negativa, las actuaciones planteadas no podrán calificarse y en consecuencia no se acogerán a las ayudas establecidas por las medidas de fomento vigentes, y se notificará a los efectos oportunos.

Sección 4^a La calificación de rehabilitación

Artículo 91. Contenido de la solicitud de calificación provisional de rehabilitación

Los promotores de las actuaciones de rehabilitación, junto con la solicitud de calificación provisional en modelo normalizado, deberán acompañar la siguiente documentación:

a) Original y fotocopia, para su cotejo, del documento nacional de identidad y número de identificación fiscal de los solicitantes.

– Los que acrediten la personalidad del solicitante

– Si los promotores son personas físicas, acompañaran fotocopia de su DNI

– Cuando se trate de sociedades con personalidad jurídica, deberá acreditarse la constitución de la sociedad, su inscripción en el Registro Mercantil, aportar el número de CIF correspondiente, y acreditar la persona o personas físicas que la representen.

– Las comunidades de propietarios y cooperativas solicitarán la calificación por medio de los representantes establecidos conforme a la normativa específica de aplicación.

b) En su caso, documentación acreditativa de la representación que ostente el solicitante.

Cuando el solicitante sea el Administrador bastará que acredite su condición mediante certificado expedido por la organización profesional a la que pertenezca, así como el encargo de la comunidad mediante documento normalizado.

c) Acreditación de la titularidad del edificio o vivienda, mediante original y fotocopia para su cotejo, de la escritura pública de propiedad del edificio y/o viviendas objeto de la actuación. Dichas escrituras deberán estar inscritas en el Registro de la Propiedad.

Ésta se podrá sustituir por nota simple del Registro de la Propiedad, cuya antigüedad no podrá ser superior a tres meses, tomando como fecha de cómputo la de presentación de la solicitud de calificación provisional en el registro administrativo competente, y acreditación de la cuota de participación de los copropietarios, ratificada en junta, en el caso de haber modificaciones en las cuotas de participación originales.

Además también se podrá acreditar la titularidad del edificio o vivienda, por cualquier otro medio o prueba que acredite fehacientemente su titularidad.

d) Memoria, que contenga, al menos:

1º. Descripción de las obras.

2º. Número, identificación, titulares y superficie útil de las viviendas, locales, garajes y anejos que componen el inmueble, de forma fehaciente.

3º. En caso de rehabilitar la vivienda o edificio vivienda unifamiliar, croquis acotados del estado inicial y final cuando no se aporte proyecto arquitectónico.

e) Contrato o presupuesto de las obras firmado por el promotor y el contratista desglosado por unidades de obra, mediciones, precios unitarios, impuesto sobre el valor añadido desglosado y código de identificación fiscal del contratista. Dicho contratista deberá estar dado de alta en epígrafe fiscal de construcción y rehabilitación.

f) Proyecto de ejecución de rehabilitación, definido en la normativa de ordenación de la edificación aplicable y redactado por técnico competente debidamente visado por el colegio profesional correspondiente.

g) En la rehabilitación de edificios, se aportará el presupuesto de las obras, desglosado por unidades de obra, mediciones, precios unitarios, impuesto sobre el valor añadido y código de identificación fiscal del contratista, firmado por el contratista y el promotor, todo ello conforme a las obras que se señalan en los artículos 6, 7 y 8 de este Reglamento.

h) Plan de Intervención Rehabilitadora, en su caso, cuando se pretenda acometer la intervención por fases o reseña del Programa de Actuación Aislada conforme establece la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana.

- i) Llicència municipal d'obres o justificant de la seu sol·licitud.
j) Fotografies de les façanes de l'edifici i de les parts objecte de la rehabilitació, amb el detall suficient per a reconéixer les zones d'actuació, en suport paper i en suport digital, si és possible.
k) Acreditació suficient de l'antiguitat de l'edifici, si no figura en la restant documentació; en el cas de no existir aquesta documentació, s'haurà de justificar l'antiguitat en el projecte segons les seues tècniques i tipologia constructives.
l) Justificant d'haver pagat les taxes d'habitatge establecides per a aquest tràmit per la legislació d'aplicació.
m) Si l'edifici està catalogat o protegit, certificat municipal que acredite aquesta circumstància.
n) Certificat municipal del fet que l'edifici es troba inclòs en l'àrea de rehabilitació declarada per la conselleria competent en matèria d'habitatge.
o) La documentació que s'assenyala atenent a les circumstàncies específiques del promotor:
1r. En cas de comunitats de propietaris, a més, original i fotocòpia per a la seu confrontació de:
1r.1. Acta de la comunitat acreditativa de la legitimitat jurídica del seu representant, excepte en el cas de presentació per administradors, que caldrà ajustar-se al que disposa l'article 32 i la lletra b) d'aquest article.
1r.2. Acta en què figure l'acord de la comunitat per a la realització de les obres.
L'acreditació per part de la comunitat que són coneixedors de les condicions per a accedir a les mesures de foment vigents.
En el cas d'edificis en règim de propietat horitzontal constituïts per uns quants accessos amb nuclis de comunicació vertical independents entre ells i es pretenga dur a terme les actuacions de forma independent, també es requerirà l'autorització de la comunitat de propietaris per a realitzar les obres, llevat que s'haja establert alguna especialitat organitzativa de funcionament.
2º. En el cas que les obres siguin promogudes per l'arrendatari, a més:
2º.1. Autorització de l'arrendador per a realitzar les obres.
2º.2. Original i fotocòpia, per al seu confrontació, del contracte d'arrendament.
2º.3. Document que acredite l'ocupació de l'habitatge com a domicili habitual.
- Article 92. Efectes de la presentació de la sol·licitud**
La presentació de la sol·licitud obliga l'administració a resoldre, conforme a l'article 42 de la Llei 30/1992, de Règim Jurídic de les Administracions Pùbliques i del Procediment Administratiu Comú, d'acord amb el compliment dels requisits exigibles per a la declaració d'actuació protegible de rehabilitació recollits en aquest reglament.
- Article 93. Esmena i millora de la sol·licitud**
Si la sol·licitud d'iniciació o els documents que l'acompanyen no reuneixen els requisits exigits, es requerirà a l'interessat perquè esmena els inconvenients o陪伴 els documents preceptius, amb els efectes previnguts en l'article 71 de la Llei 30/1992, de Règim Jurídic de les Administracions Pùbliques i del Procediment Administratiu Comú.
- L'Administració haurà de notificar a l'interessat un únic requeriment d'esmena i millora de la sol·licitud d'iniciació de l'expedient.
- El termini comú per a l'esmena d'inconvenients o millora de l'expedient administratiu serà de 10 dies. No obstant això, quan es tracte d'esmena o millora de documents tècnics que requereixin complexitat en la seua elaboració o tramitació el termini es podrà ampliar d'ofici o a sol·licitud de part fins a 60 dies.
- Article 94. Presentació de sol·licituds**
Les sol·licituds es presentaran en impresos normalitzats, en qualsevol dels llocs assenyalats en l'article 38 de la Llei 30/1992, de Règim Jurídic de les Administracions Pùbliques i del Procediment Administratiu Comú.
- i) Licencia municipal de obras o justificante de su solicitud.
j) Fotografías de las fachadas del edificio y de las partes objeto de la rehabilitación, con el detalle suficiente para reconocer las zonas de actuación, en soporte papel y en soporte digital a ser posible.
k) Acreditación suficiente de la antigüedad del edificio, si no figura en la restante documentación; en caso de no existir dicha documentación se deberá justificar la antigüedad en el proyecto según sus técnicas y tipología constructivas.
l) Justificante de haber pagado las tasas de vivienda establecidas para este trámite por la legislación de aplicación.
m) Si el edificio está catalogado o protegido, certificado municipal que acredite esta circunstancia.
n) Certificación municipal de que el edificio se encuentra incluido en el área de rehabilitación declarada por la consellería competente en materia de vivienda.
o) La documentación que se señale atendiendo a las circunstancias específicas del promotor:
1º. En caso de comunidades de propietarios, además, original y fotocopia para su cotejo de:
1º.1. Acta de la comunidad acreditativa de la legitimidad jurídica de su representante, salvo en el caso de presentación por Administradores, que se estará a lo dispuesto en el artículo 32 y la letra b) del presente artículo.
1º.2. Acta en la que figure el acuerdo de la comunidad para la realización de las obras.
La acreditación por parte de la comunidad de que son conocedores de las condiciones para acceder a las medidas de fomento vigentes.
En el caso de edificios en régimen de propiedad horizontal constituidos por varios accesos con núcleos de comunicación vertical independientes entre sí y se pretenda llevar a cabo las actuaciones de forma independiente, también se requerirá la autorización de la comunidad de propietarios para realizar las obras, salvo que se haya establecido alguna especialidad organizativa de funcionamiento
2º En el supuesto de que las obras sean promovidas por el arrendatario, además:
2º.1. Autorización del arrendador para realizar las obras.
2º.2. Original y fotocopia, para su cotejo, del contrato de arrendamiento.
2º.3. Documento que acredite la ocupación de la vivienda como domicilio habitual
- Artículo 92. Efectos de la presentación de la solicitud**
La presentación de la solicitud obliga a la administración a resolver, conforme al artículo 42 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Pùbliques y del Procedimiento Administratiu Comú, de acuerdo con el cumplimiento de los requisitos exigibles para la declaración de actuación protegible de rehabilitación recogidos en este Reglamento.
- Artículo 93. Subsanación y mejora de la solicitud**
Si la solicitud de iniciación o los documentos que la acompañan no reúnen los requisitos exigidos, se requerirá al interesado para que subsane los reparos o陪伴 los documentos preceptivos, con los efectos prevenidos en el artículo 71 de la Ley 30/1992, de Règim Jurídic de las Administracions Pùbliques i del Procediment Administratiu Común.
- La Administración deberá notificar al interesado un único requerimiento de subsanación y mejora de la solicitud de iniciación del expediente.
- El plazo común para la subsanación de reparos o mejora del expediente administrativo será de 10 días. No obstante, cuando se trate de subsanación o mejora de documentos técnicos que requieran complejidad en su elaboración o tramitación el plazo se podrá ampliar de oficio o a solicitud de parte hasta 60 días.
- Artículo 94. Presentación de solicitudes**
Las solicitudes se presentarán en impresos normalizados, en cualquiera de los lugares señalados en el artículo 38 de la Ley 30/1992, de Règim Jurídic de las Administraciones Pùbliques y del Procedimentto Administratiu Común.

Es podran presentar així mateix en les àrees de rehabilitació on així s'haja acordat, o en aquells municipis els ajuntaments dels quals subscrigen convenis amb la Generalitat, per a la creació d'oficines gestores d'habitatge, de les regulades en aquest reglament o en una altra norma de caràcter sectorial, i que estiguin habilitades per a la recepció de documents, sense perjudici de la posterior remissió als òrgans competents en matèria d'habitatge de la Generalitat, en el termini màxim de 48 hores.

Article 95. Definició de la qualificació de l'actuació rehabilitadora

La qualificació és l'acte administratiu de l'administració competent en matèria d'habitatge, pel que es reconeix al sol·licitant la protecció de les actuacions de rehabilitació que es qualifiquen i el pressupost protegit d'aquestes, i s'informa de les ajudes objectives que si és el cas estableixen les mesures de foment, possibilitant el dret d'accollir-se a les ajudes públiques personals vigents en el moment de dictar-se aquesta.

Article 96. Necessitat qualificació

Les actuacions de rehabilitació d'edificis i habitatges, per a accollir-se a algun règim d'ajudes públiques hauran de ser qualificades per l'administració competent en matèria d'habitatge.

Article 97. Concessió de la qualificació provisional

1. La qualificació provisional és un acte de tràmit de l'administració competent en matèria d'habitatge pel qual s'informa l'interessat, si procedeix, de la protecció de les actuacions de rehabilitació que es qualifiquen i el pressupost protegit d'aquestes, com també de les ajudes objectives que si és el cas estableixen les mesures de foment, possibilitant el dret a sol·licitar les ajudes públiques personals vigents emparades per la qualificació.

2. Per l'òrgan administratiu competent en matèria d'habitatge s'atorgarà, si escau, la qualificació provisional, tenint en compte la documentació aportada pel promotor i els informes dels seus òrgans competents.

A aquest fi, l'informe de coherència, assenyalat en l'article 10 d'aquest reglament serà determinant per a l'avaluació tècnica de les actuacions de rehabilitació que es plantegen en relació amb el preceptiu informe de conservació de l'edifici.

En el cas de rehabilitació d'habitacions, haurà de constar l'informe d'adequació de l'habitació.

3. La qualificació provisional s'expedirà en model normalitzat amb les dades següents:

a) En la rehabilitació d'edificis d'habitacions i habitatges:

1r. Les dades identificatives de l'expedient: localitat, emplaçament, promotor i signatura de l'expedient.

2n. Nombre d'edificis i habitatges afectats per les actuacions

3r. Nombre d'annexos vinculats als habitatges: garatges, trasters.

4t. Nombre de locals que participen en la rehabilitació

5é. Superfície total computable a l'efecte corresponent

6é. Any de construcció de l'edifici

7é. Tipologia de l'edifici

8é. Tipus de rehabilitació: elements comuns, privatius, integral o habitatge unifamiliar tradicional.

9é. Identificació de l'objecte de les obres de rehabilitació

b) En la rehabilitació d'edificis destinats a equipament social, cultural o educatiu o de projectes urbans que afecten equipament comunitari primari:

1r. Les dades identificatives de l'expedient: localitat, emplaçament, promotor i signatura de l'expedient.

2n. Les dades identificatives del Registre de la Propietat en relació amb l'edifici.

3r. La superfície total de l'edifici i la computable a l'efecte corresponent

4t. Any de construcció de l'edifici

5é. Identificació de l'objecte de les obres de rehabilitació

c) En projectes urbans

1r. La superfície total de l'actuació a l'efecte corresponent

Se podrán presentar así mismo en las áreas de rehabilitación donde así se haya acordado, o en aquellos municipios cuyos Ayuntamientos suscriban convenios con la Generalitat, para la creación de oficinas gestoras de vivienda, de las reguladas en el presente reglamento o en otra norma de carácter sectorial, y que estén habilitadas para la recepción de documentos, sin perjuicio de su posterior remisión a los órganos competentes en materia de vivienda de la Generalitat, en el plazo máximo de 48 horas.

Artículo 95. Definición de la calificación de la actuación rehabilitadora

La calificación es el acto administrativo de la administración competente en materia de vivienda, por el que se reconoce al solicitante la protección de las actuaciones de rehabilitación que se califican y el presupuesto protegido de las mismas, y se informa de las ayudas objetivas que en su caso establezcan las medidas de fomento, possibilitando el derecho de acogerse a las ayudas públicas personales vigentes en el momento de dictarse esta.

Artículo 96. Necesidad de calificación

Las actuaciones de rehabilitación de edificios y viviendas, para acogerse a algún régimen de ayudas públicas deberán ser calificadas por la administración competente en materia de vivienda.

Artículo 97. Concesión de la Calificación provisional

1. La calificación provisional es un acto de trámite de la administración competente en materia de vivienda por el que se informa al interesado, si procede, de la protección de las actuaciones de rehabilitación que se califican y el presupuesto protegido de las mismas, así como de las ayudas objetivas que en su caso establezcan las medidas de fomento, possibilitando el derecho a solicitar las ayudas públicas personales vigentes amparadas por la calificación.

2. Por el órgano administrativo competente en materia de vivienda se otorgará, si procede, la calificación provisional, teniendo en cuenta la documentación aportada por el promotor y los informes de sus órganos competentes.

A estos efectos, el Informe de Coherencia, señalado en el artículo 10 de este Reglamento, será determinante para la evaluación técnica de las actuaciones de rehabilitación que se plantean en relación con el preceptivo Informe de Conservación del Edificio.

En el caso de rehabilitación de viviendas, deberá constar el informe de adecuación de la vivienda.

3. La calificación provisional se expedirá en modelo normalizado con los siguientes datos:

a) En la rehabilitación de edificios de viviendas y viviendas:

1º. Los datos identificativos del expediente: localidad, emplazamiento, promotor y signatura del expediente.

2º. Número de edificios y viviendas afectados por las actuaciones

3º. Numero de anejos vinculados a las viviendas: garajes, trasteros

4º. Numero de locales que participan en la rehabilitación

5º. Superficie total computable a los efectos correspondientes

6º. Año de construcción del edificio

7º. Tipología del edificio

8º. Tipo de Rehabilitación: elementos comunes, privativos, integral o vivienda unifamiliar tradicional.

9º. Identificación del objeto de las obras de rehabilitación

b) En la rehabilitación de edificios destinados a equipamiento social, cultural o educativo o de proyectos urbanos que afecten a equipamiento comunitario primario:

1º. Los datos identificativos del expediente: localidad, emplazamiento, promotor y signatura del expediente.

2º. Los datos identificativos del Registro de la Propiedad en relación con el edificio.

3º. La superficie total del edificio y la computable a los efectos correspondientes

4º. Año de construcción del edificio

5º. Identificación del objeto de las obras de rehabilitación

c) En proyectos urbanos

1º. La superficie total de la actuación a los efectos correspondientes

2n. Identificació de les obres d'adequació

d) En tots els casos:

1r. Àmbit de rehabilitació: àrees

2n. Cost real de les actuacions

3r. Pressupost protegit, si fóra el cas, conforme la normativa vigent de les mesures de foment.

4t. Informe sobre les ajudes econòmiques objectives a l'edifici si correspon per la normativa vigent de les mesures de foment.

5é. Termini d'execució de les obres, que com a màxim s'estableix en 30 mesos.

6é. Condicions singulars que puguen establir els plans d'habitatge o les mesures de foment.

Article 98. Denegació de la qualificació provisional

La denegació de la qualificació provisional dictada pel cap del servei territorial competent en matèria d'habitatge haurà de ser motivada i susceptible de recurs d'alçada davant de la direcció general competent en matèria d'habitació, en els termes establerts per la Llei 30/1992, 26 de novembre, de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment Administratiu Comú.

Article 99. Efectes de la qualificació provisional

La qualificació provisional determina els efectes següents:

a) La protecció de les actuacions de rehabilitació que s'assenyalen, d'acord amb les obres previstes.

b) La determinació del pressupost protegit d'aquestes a l'efecte de la seua consideració com a base per a la determinació de les ajudes econòmiques.

c) El reconeixement amb caràcter provisional de les ajudes de caràcter objectiu, a l'edifici, que puguen correspondre de conformitat amb les mesures de foment.

d) Per a la seua constància a l'efecte d'acollir-se al finançament qualificada davant de l'entitat financera que corresponga, de conformitat amb les mesures de foment.

e) Per a l'elaboració de les estadístiques de seguiment respecte al compliment d'objectius dels diferents plans d'habitació i informació estadística de les administracions competents.

Article 100. Modificació de la qualificació provisional

Atorgada la qualificació provisional, únicament podrà ser modificada en els supòsits següents:

a) Als que puguen determinar els plans d'habitació i mesures de foment a la rehabilitació, a l'efecte d'acollir-se al finançament qualificat i ajudes econòmiques.

b) Els derivats de reformes de projecte degudament autoritzades pel servei territorial competent en matèria d'habitació.

c) Els canvis de titularitat autoritzats pel servei territorial competent en matèria d'habitació.

d) Les pròrrogues del termini d'execució d'obres autoritzades pel servei territorial competent en matèria d'habitació.

A aquest efecte, el servei territorial competent en matèria d'habitació, mitjançant resolució prèvia motivada, sobre la qualificació provisional concedida emetrà la corresponent diligència en què es farà constar que constitueix una modificació de la inicial.

Article 101. Ampliació del pressupost protegit

El pressupost protegit aprovat en la qualificació provisional de rehabilitació podrà incrementar-se justificadament, per una sola vegada i amb anterioritat a la sol·licitud de la qualificació definitiva.

Tindrà la consideració de modificació de la qualificació provisional.

La seua ampliació estarà condicionada per les limitacions específiques que establezcan les mesures de foment.

Aquesta petició serà motivada i haurà d'acreditar-se el seu cost mitjançant factures i altres justificant.

El servei territorial competent en matèria d'habitació adaptarà el nou pressupost protegit que servirà de base de càcul per a les subvencions, podent ampliar-se la quantia del préstec que haja sigut concedit.

2º. Identificación de las obras de adecuación

d) En todos los casos:

1º. Ámbito de rehabilitación: áreas

2º. Coste real de las actuaciones

3º. Presupuesto protegido si fuera el caso conforme la normativa vigente de las medidas de fomento.

4º. Informe sobre las ayudas económicas objetivas al edificio si corresponde por la normativa vigente de las medidas de fomento.

5º. Plazo de ejecución de las obras, que como máximo se establece en 30 meses.

6º. Condiciones singulares que puedan establecer los planes de vivienda o las medidas de fomento.

Artículo 98. Denegación de la calificación provisional

La denegación de la calificación provisional dictada por el Jefe del Servicio Territorial competente en materia de vivienda será motivada y susceptible de recurso de alzada ante la Dirección General competente en materia de vivienda, en los términos establecidos por la Ley 30/1992, 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 99. Efectos de la calificación provisional

La calificación provisional determina los siguientes efectos:

a) La protección de las actuaciones de rehabilitación que se señalen, conforme a las obras previstas.

b) La determinación del presupuesto protegido de las mismas a los efectos de su consideración como base para la determinación de las ayudas económicas.

c) El reconocimiento con carácter provisional de las ayudas de carácter objetivo, al edificio, que pudieran corresponder de conformidad con las medidas de fomento.

d) Para su constancia a los efectos de acogerse a la financiación cualificada ante la entidad financiera que corresponda, de conformidad con las medidas de fomento.

e) Para la elaboración de las estadísticas de seguimiento respecto al cumplimiento de objetivos de los diferentes Planes de Vivienda e información estadística de las administraciones competentes.

Artículo 100. Modificación de la calificación provisional

Otorgada la calificación provisional, únicamente podrá ser modificada en los siguientes supuestos:

a) Los que puedan determinar los planes de vivienda y medidas de fomento a la rehabilitación, a efectos de acogerse a la financiación cualificada y ayudas económicas.

b) Los derivados de reformados de proyecto debidamente autorizados por el Servicio Territorial competente en materia de vivienda.

c) Los cambios de titularidad autorizados por el Servicio Territorial competente en materia de vivienda.

d) Las prórrogas del plazo de ejecución de obras autorizadas por el Servicio Territorial competente en materia de vivienda.

A tal efecto, el Servicio Territorial competente en materia de vivienda, mediante previa resolución motivada, sobre la calificación provisional concedida emitirá la correspondiente diligencia en la que se hará constar que constituye una modificación de la inicial.

Artículo 101. Ampliación del presupuesto protegido

El presupuesto protegido aprobado en la calificación provisional de rehabilitación podrá incrementarse justificadamente, por una sola vez y con anterioridad a la solicitud de la calificación definitiva.

Tendrá la consideración de modificación de la calificación provisional.

Su ampliación estará condicionada por las limitaciones específicas que se establezcan por las medidas de fomento.

Dicha petición será motivada y deberá acreditarse su coste mediante facturas y otros justificantes.

El Servicio Territorial competente en materia de vivienda adaptará el nuevo presupuesto protegido que servirá de base de cálculo para las subvenciones, pudiendo ampliarse la cuantía del préstamo que hubiese sido concedido.

Article 102. Caducitat i renúncia de la qualificació provisional

1. Transcorregut el termini establert per a l'execució de les obres, i de les pròrrogues concedides, que com a màxim és de 30 mesos, sense que s'haja presentat la sol·licitud de qualificació definitiva, i estant paralitzat l'expedient per causa imputable a l'interessat, el servei territorial competent en matèria d'habitatge li advertirà que, transcorreguts tres mesos, es produirà la caducitat d'aquest, amb arxiu de les actuacions, la qual cosa es plasmarà en resolució motivada i notificada formalment.

2. El promotor de les actuacions de rehabilitació qualificada provisionalment podrà desistir d'aquesta i renunciar als drets que li puguen corresponder.

3. Aquest desistiment o renúncia es realitzarà de conformitat amb el que disposa l'article 91 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment Administratiu Comú. El servei territorial competent en matèria d'habitatge haurà de resoldre motivadament respecte del seu abast i efecte.

Article 103. Terminis per a l'emissió de la qualificació provisional

1. Transcorreguts dos mesos des de la presentació de sol·licitud d'inici d'expedient sense que haja sigut emesa la qualificació provisional es considerarà atorgada a tots els efectes.

En cap cas s'entendran adquirides per silenci administratiu facultats contràries a la legislació i normativa vigent, conforme determina la disposició addicional cinquena apartat 1 de la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de la Generalitat, de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana.

2. Produït el silenci administratiu estimatori, el promotor podrà sol·licitar del servei territorial competent en matèria d'habitatge el certificat que acredite la qualificació provisional de la promoció, que se li expedirà en el termini improrrogable de trenta dies, contendrà les dades corresponents a la qualificació provisional, i tindrà l'efecte de la qualificació provisional expressa.

Article 104. Adhesió al procediment

1. Iniciat el procediment per un o més interessats, promotores de les actuacions, aquells que tinguen drets personals en aquest, podran adherir-se i, per tant, acollir-se a les ajudes que amb caràcter personal els puguen correspondre fins que no haja recaigut la resolució per la qual es concedeix la qualificació definitiva de l'expedient.

2. L'adhesió requerirà el compliment d'aquells deures formals que li siguen exigibles a la resta d'interessats.

Article 105. Sol·licitud de qualificació definitiva

La sol·licitud de la qualificació definitiva la podrà realitzar qualsevol dels interessats que figuren en el procediment administratiu, en model normalitzat i s'hi hauran d'adjuntar els documents següents:

a) Còpia de la llicència municipal d'edificació, si no ha sigut aportada amb anterioritat a l'expedient.

b) Certificat final d'obra emès per facultatiu competent, en el cas que haja sigut preceptiva la seua intervenció, i en el qual es recullen la totalitat de les actuacions i d'acord amb els criteris establerts en relació a l'actuació.

c) Un exemplar del projecte d'execució final definit en la normativa d'ordenació de l'edificació aplicable, en el cas que haja sigut preceptiva la seua realització, visat pel professional corresponent, que reculla fidelment l'estat final de les obres.

d) Quan la intervenció de rehabilitació es realitze en elements comuns per a la seua adequada conservació i manteniment, de conformitat amb l'article 29 de la Llei 8/2004, de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana, haurà de deixar-se constància en el llibre de l'edifici en les condicions que es regulen aquest efecte.

e) Quanta documentació tècnica siga requerida d'acord amb les característiques de les intervencions de rehabilitació i de conformitat amb la legislació aplicable de l'edificació, seguretat i qualitat.

Artículo 102. Caducidad y renuncia de la calificación provisional

1. Transcurrido el plazo establecido para la ejecución de las obras, y de las prórrogas concedidas, que como máximo es de 30 meses, sin que se haya presentado la solicitud de calificación definitiva, y estando paralizado el expediente por causa imputable al interesado, el Servicio Territorial competente en materia de vivienda le advertirá que, transcurridos tres meses, se producirá la caducidad del mismo, con archivo de las actuaciones, lo que se plasmará en resolución motivada y notificada formalmente.

2. El promotor de las actuaciones de rehabilitación calificada provisionalmente podrá desistir de la misma y renunciar a los derechos que le pudieran corresponder.

3. Dicho desistimiento o renuncia se realizará de conformidad con lo dispuesto en el artículo 91 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. El Servicio Territorial competente en materia de vivienda resolverá motivadamente respecto de su alcance y efecto.

Artículo 103. Plazos para la emisión de la calificación provisional

1. Transcurridos dos meses desde la presentación de solicitud de inicio de expediente sin que haya sido emitida la calificación provisional se considerará otorgada a todos los efectos.

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades contrarias a la legislación y normativa vigente, conforme determina la disposición adicional quinta apartado 1 de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana.

2. Producido el silencio administrativo estimatorio, el promotor podrá solicitar del Servicio Territorial competente en materia de vivienda la certificación que acredite la calificación provisional de la promoción, que se le expedirá en el plazo improrrogable de treinta días, contendrá los datos correspondientes a la calificación provisional, y surtirá los efectos de la calificación provisional expresa.

Artículo 104. Adhesión al procedimiento

1. Iniciado el procedimiento por uno o varios interesados, promotores de las actuaciones, aquellos que ostenten derechos personales en el mismo, podrán adherirse, y por tanto acogerse a las ayudas que con carácter personal les puedan corresponder hasta tanto no haya recaído resolución por la que se concede la calificación definitiva del expediente.

2. La adhesión requerirá el cumplimiento de aquellos deberes formales que le sean exigibles al resto de interesados.

Artículo 105. Solicitud de calificación definitiva

La solicitud de la calificación definitiva la podrá realizar cualquiera de los interesados que figuren en el procedimiento administrativo, en modelo normalizado acompañando a la misma los siguientes documentos:

a) Copia de la licencia municipal de edificación, si no ha sido aportada con anterioridad al expediente.

b) Certificado final de obra emitido por facultativo competente, en el caso que haya sido preceptiva su intervención, y en el que se recogen la totalidad de las actuaciones y de acuerdo con los criterios establecidos en relación a la actuación.

c) Un ejemplar del proyecto de ejecución final definido en la normativa de ordenación de la edificación aplicable, en el caso que haya sido preceptiva su realización, visado por el profesional correspondiente, que recoja fielmente el estado final de las obras.

d) Cuando la intervención de rehabilitación se realice en elementos comunes para su adecuada conservación y mantenimiento, de conformidad con el artículo 29 de la Ley 8/2004, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, habrá de dejarse constancia en el Libro del Edificio en las condiciones que se regulen al efecto.

e) Cuanta documentación técnica sea requerida de acuerdo con las características de las intervenciones de rehabilitación y de conformidad con la legislación aplicable de la edificación, seguridad y calidad.

Article 106. Verificació de l'execució tècnica de les obres de rehabilitació

1. Els tècnics adscrits a la conselleria competent en matèria d'habitatge, o els de les oficines municipals creades per a aquest fi pels ajuntaments en les àrees de rehabilitació i que així s'acorde, hauran de comprovar l'adequació de les obres a l'informe de coherència preceptiu i previ a la qualificació provisional, i girar visita a aquestes, abans de la concessió de la qualificació definitiva amb l'objecte de comprovar l'adequació de l'obra realitzada a les condicions de la qualificació provisional i l'informe de coherència, que siguin susceptibles d'una inspecció ocular i que es compleix la normativa tècnica de disseny, qualitat i requisits bàsics de l'edificació aplicables. El resultat de tot això s'haurà de recollir en el corresponent informe tècnic.

2. Mitjançant regulació específica per ordre del conseller competent en matèria d'habitació, no serà necessària la verificació de l'apartat anterior, si hi ha el compromís previ de certificació d'obres per part de l'interessat de presentar junt amb la sol·licitud de qualificació definitiva certificat sobre l'execució de les obres emesa per entitat de control de qualitat oficialment acreditada per a prestar assistència tècnica en la verificació de la qualitat de l'execució de les obres i les seues instal·lacions d'acord amb el projecte, la normativa aplicable i les bones pràctiques constructives, de conformitat amb la regulació de l'article 14 de la Llei 38/1999, d'ordenació de l'edificació, respecte d'entitats i els laboratoris de control de qualitat de l'edificació.

3. El compromís previ el manifestarà l'interessat en qualsevol moment del procediment, o en la mateixa sol·licitud de qualificació definitiva per mitjà d'un escrit de manifestacions a què haurà d'acompanyar contracte suscrit amb l'entitat de control que haurà d'emetre certificat de les obres.

4. El que disposa l'apartat anterior, s'entendrà en tot cas, sense perjudici de l'exercici de la potestat de policia de l'administració competent en matèria d'habitació.

Article 107. Concessió de la qualificació definitiva

1. Els serveis territorials competents en matèria d'habitació hauran d'emetre informe sobre les sol·licituds de qualificació definitiva en els aspectes tècnics i administratius.

En el cas que la sol·licitud o els documents no reunisquen els requisits exigits, es procedirà a l'esmena i millora de la sol·licitud.

2. Els serveis tècnics efectuaran la verificació tècnica de les obres.

Advertides deficiències constructives o de qualsevol altra índole, esmenables, que impedisquen l'atorgament de la qualificació definitiva sol·licitada, el servei territorial competent en matèria d'habitació haurà de comunicar al promotor el termini i les condicions necessàries per a procedir a l'esmena i concessió d'aquesta qualificació definitiva.

Serà causa denegatòria de la qualificació definitiva la impossibilitat de comprovar l'adequació de les obres realitzades a l'obra acabada, per causa imputable al promotor.

3. El servei territorial competent en matèria d'habitació, una vegada esmenades les deficiències i completada correctament la documentació, i tenint en compte els informes esmentats, procedirà a expedir la qualificació definitiva, en model normalitzat que contindrà les dades següents:

a) En la rehabilitació d'edificis d'habitacions i habitatges:

1r. Les dades identificatives de l'expedient: localitat, emplaçament, promotor i signatura de l'expedient.

2n. Nombre d'edificis i habitatges afectats per les actuacions

3r. Nombre d'annexos vinculats als habitatges: garatges, trasters

4t. Nombre de locals que participen en la rehabilitació

5é. Superficie total computable a l'efecte corresponent

6é. Any de construcció de l'edifici

7é. Tipologia de l'edifici

8é. Tipus de rehabilitació: elements comuns, privatius, integral o habitatge unifamiliar tradicional.

9é. Identificació de l'objecte de les obres de rehabilitació

10é. Àmbit de rehabilitació: àrees

Artículo 106. Verificación de la ejecución técnica de las obras de rehabilitación

1. Por los técnicos adscritos a la conselleria competente en materia de vivienda, o los de las oficinas municipales creadas para tal fin por los Ayuntamientos en las áreas de rehabilitación y que así se acuerde, se deberá comprobar la adecuación de las obras al informe de coherencia preceptivo y previo a la calificación provisional, girando visita a las mismas, antes de la concesión de la calificación definitiva con el objeto de comprobar la adecuación de la obra realizada a las condiciones de la calificación provisional y el informe de coherencia, que sean susceptibles de una inspección ocular y que se cumple con la normativa técnica de diseño, calidad y requisitos básicos de la edificación aplicables. El resultado de todo ello se recogerá en el correspondiente informe técnico.

2. Mediante regulación específica por Orden del conseller competente en materia de vivienda, no será necesaria la verificación del apartado anterior, si existe el compromiso previo de certificación de obras por parte del interesado de presentar junto con la solicitud de calificación definitiva certificación sobre la ejecución de las obras emitida por entidad de control de calidad oficialmente acreditada para prestar asistencia técnica en la verificación de la calidad de la ejecución de las obras y sus instalaciones de acuerdo con el proyecto, la normativa aplicable y las buenas prácticas constructivas, de conformidad con la regulación del artículo 14 de la Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación, respecto de entidades y los laboratorios de control de calidad de la edificación.

3. El compromiso previo lo manifestará el interesado en cualquier momento del procedimiento, o en la misma solicitud de calificación definitiva mediante escrito de manifestaciones al que deberá acompañar contrato suscrito con la entidad de control que deberá emitir certificación de las obras.

4. Lo dispuesto en el apartado anterior, se entenderá en todo caso, sin perjuicio del ejercicio de la potestad de policía de la administración competente en materia de vivienda.

Artículo 107. Concesión de la calificación definitiva

1. Los servicios territoriales competentes en materia de vivienda informarán las solicitudes de calificación definitiva en los aspectos técnicos y administrativos.

En el caso de que la solicitud o los documentos no reúnan los requisitos exigidos, se procederá a la subsanación y mejora de la solicitud.

2. Los servicios técnicos procederán a la verificación técnica de las obras.

Advertidas deficiencias constructivas o de cualquier otra índole, subsanables, que impidieran el otorgamiento de la calificación definitiva solicitada, el Servicio Territorial competente en materia de vivienda comunicará al promotor el plazo y las condiciones necesarias para proceder a la subsanación y concesión de dicha calificación definitiva.

Serà causa denegatoria de la calificación definitiva la imposibilidad de comprobar la adecuación de las obras realizadas a la obra terminada, por causa imputable al promotor.

3. El Servicio Territorial competente en materia de vivienda, una vez subsanadas las deficiencias y completada correctamente la documentación, y teniendo en cuenta los informes citados, procederá a expedir la calificación definitiva, en modelo normalizado que contendrá los siguientes datos:

a) En la rehabilitación de edificios de viviendas y viviendas:

1º. Los datos identificativos del expediente: localidad, emplazamiento, promotor y signatura del expediente.

2º. Numero de edificios y viviendas afectados por las actuaciones

3º. Numero de anejos vinculados a las viviendas: garajes, trasteros

4º. Numero de locales que participan en la rehabilitación

5º. Superficie total computable a los efectos correspondientes

6º. Año de construcción del edificio

7º. Tipología del edificio

8º. Tipo de Rehabilitación: elementos comunes, privativos, integral o vivienda unifamiliar tradicional.

9º. Identificación del objeto de las obras de rehabilitación

10º. Ámbito de rehabilitación: áreas

- 11é. Cost real definitiu de les actuacions
12é. Pressupost protegit definitiu, conforme la normativa vigent de les mesures de foment.
13é. Import de les ajudes econòmiques objectives a l'edifici si correspon per la normativa vigent de les mesures de foment.
14é. Condicions singulares que puguen establir els plans d'habitatge o les mesures de foment.
15é. Les dades registrales de la finca rehabilitada.
b) En la rehabilitació d'edificis destinats a equipament social, cultural o educatiu o de projectes urbans que afecten equipament comunitari primari:
1r. Les dades identificatives de l'expedient: localitat, emplaçament, promotor i signatura de l'expedient.
2n. Ambit de rehabilitació: àrees
3r. Cost real definitiu de les actuacions
4t. Pressupost protegit definitiu conforme la normativa vigent de les mesures de foment.
5é. Import sobre les ajudes econòmiques objectives a les actuacions conforme corresponga per la normativa vigent de les mesures de foment.
6é. Condicions singulares que puguen establir els plans d'habitatge o les mesures de foment.
b).1. En els edificis d'equipament:
1r. Les dades identificatives del Registre de la Propietat en relació amb l'edifici i la inscripció de les limitacions a l'ús i cessió regulades.
2n. La superficie total de l'edifici i la que corresponga a les actuacions a l'efecte corresponent.
3r. Any de construcció de l'edifici
4t. Identificació de l'objecte de les obres de rehabilitació
b).2. En projectes urbans:
1r. La superficie total de l'actuació a l'efecte corresponent
2n. Identificació de les obres d'adequació.
- Article 108. Termini per a la resolució administrativa de qualificació definitiva
1. L'Administració estarà obligada a dictar una resolució administrativa de qualificació definitiva en el termini de tres mesos des de la seua sol·licitud.
2. El règim jurídic sobre l'incompliment del termini és l'establít en la disposició addicional 5^a, apartat 2, de la Llei 8/2004, de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana.
3. Mitjançant regulació específica per ordre del conseller competent en matèria d'habitatge, l'interessat junt amb la sol·licitud de la qualificació definitiva podrà adjuntar certificat sobre l'execució de les obres emés per una entitat de control de qualitat oficialment acreditada a l'efecte del reconeixement dels seus drets per silenci administratiu. Transcorregut el termini de tres mesos des d'aquesta sol·licitud s'entindrà estimada per silenci administratiu, d'acord amb el que preveu la disposició addicional 5^a de la Llei 8/2004, de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana.
- Aquest certificat emés per una entitat de control de qualitat oficialment acreditada conforme l'article 14 de la Llei 38/1999, d'Ordenació de l'Edificació, amb el contingut que a continuació es detalla, farà referència als punts següents:
- a) Acreditació que la documentació exigida és correcta, i s'adjunta a aquesta.
- b) Que l'obra acabada s'adqua a les previstes, si és el cas, en el projecte d'execució final i que és d'acord amb el projecte i les actuacions aprovades per la qualificació provisional i les seues modificacions.
- c) Que l'obra i el projecte d'execució final presentat compleix la normativa de disseny, habitabilitat, qualitat i amb les determinacions exigides per la legislació d'ordenació de l'edificació i que l'obra executada compleix la normativa urbanística.
- d) Que l'entitat ha realitzat el seguiment i verificació de qualitat en l'execució de les obres, i es compleixen les determinacions exigides pel projecte, instruccions de la direcció facultativa, i normativa aplicable.
- 11º. Coste real definitivo de las actuaciones
12º. Presupuesto protegido definitivo, conforme la normativa vigente de las medidas de fomento.
13º. Importe de las ayudas económicas objetivas al edificio si corresponde por la normativa vigente de las medidas de fomento.
14º. Condiciones singulares que puedan establecer los planes de vivienda o las medidas de fomento.
15º. Los datos registrales de la finca rehabilitada.
b) En la rehabilitación de edificios destinados a equipamiento social, cultural o educativo o de proyectos urbanos que afecten a equipamiento comunitario primario:
1º. Los datos identificativos del expediente: localidad, emplazamiento, promotor y signatura del expediente.
2º. Ámbito de rehabilitación: áreas
3º. Coste real definitivo de las actuaciones
4º. Presupuesto protegido definitivo conforme la normativa vigente de las medidas de fomento.
5º. Importe sobre las ayudas económicas objetivas a las actuaciones conforme corresponda por la normativa vigente de las medidas de fomento.
6º. Condiciones singulares que puedan establecer los planes de vivienda o las medidas de fomento.
b).1. En los edificios de equipamiento:
1º. Los datos identificativos del Registro de la Propiedad en relación con el edificio y la inscripción de las limitaciones al uso y cesión reguladas.
2º. La superficie total del edificio y la que corresponda a las actuaciones a los efectos correspondientes.
3º. Año de construcción del edificio.
4º. Identificación del objeto de las obras de rehabilitación
b).2. En proyectos urbanos:
1º. La superficie total de la actuación a los efectos correspondientes.
2º. Identificación de las obras de adecuación.
- Artículo 108. Plazo para la resolución administrativa de calificación definitiva
1. La Administración vendrá obligada a dictar resolución administrativa de calificación definitiva en el plazo de tres meses desde su solicitud.
2. El régimen jurídico sobre el incumplimiento del plazo es el establecido en la disposición adicional 5^a, apartado 2, de la Ley 8/2004, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana.
3. Mediante regulación específica por orden del conseller competente en materia de vivienda, el interesado junto a la solicitud de la calificación definitiva podrá adjuntar certificación sobre la ejecución de las obras emitida por entidad de control de calidad oficialmente acreditada, a los efectos del reconocimiento de sus derechos por silencio administrativo. Transcurrido el plazo de tres meses desde dicha solicitud se entenderá estimada por silencio administrativo, conforme a lo previsto en la disposición adicional 5^a de la Ley 8/2004, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana.
- Dicha certificación emitida por una Entidad de Control de Calidad oficialmente acreditada conforme el artículo 14 de la Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación, con el contenido que a continuación se detalla, hará referencia a los siguientes extremos:
- a) Acreditación de que la documentación exigida es correcta, y se adjunta a la misma.
- b) Que la obra terminada se adecua a las previstas, en su caso, en el proyecto de ejecución final y que es acorde con el proyecto y las actuaciones aprobadas por la calificación provisional y sus modificaciones.
- c) Que la obra y el proyecto de ejecución final presentado cumple con la normativa de diseño, habitabilidad, calidad y con las determinaciones exigidas por la legislación de ordenación de la edificación y que la obra ejecutada cumple la normativa urbanística.
- d) Que la entidad ha realizado el seguimiento y verificación de calidad en la ejecución de las obras, cumpliéndose las determinaciones exigidas por el proyecto, instrucciones de la dirección facultativa y normativa aplicable.

e) Que es compleixen tots els requisits per a l'adecuada posada en ús de l'edifici.

Article 109. Efectes de la qualificació definitiva de rehabilitació
La concessió de la qualificació definitiva comporta els efectes següents:

1. Consolidació plena de la protecció de les actuacions a l'efecte de determinar el seu pressupost definitiu i acollir-se a les ajudes econòmiques de caràcter objectiu o personals que corresponga segons el pla o normativa d'aplicació, com també la possibilitat d'iniciar els procediments de pagament de les ajudes públiques corresponents.

2. Confirmació o reconeixement dels beneficis fiscals d'aplicació.

3. Sotmetiment al règim d'ús i conservació, establert per l'article 28 de la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana, i les prescripcions respecte al deure de conservació dels immobles determinades per l'article 206 de la Llei 16/2005, Urbanística Valenciana.

4. Equival a la llicència d'ocupació en aquelles actuacions d'intervenció en l'edificació conforme a l'article 2.2, apartats b) i c), i de conformitat amb la seua preceptivitat estableida en l'article 33.4, ambdós de la Llei 3/2004, d'ordenació i foment de la qualitat de l'edificació.

5. La qualificació definitiva no exonera de responsabilitat a promotores, facultatius, constructors, i restants agents de l'edificació, per vícies, defectes o incompliments constructius, ni per obres mal executades. La inspecció prèvia a la concessió de la qualificació definitiva, no té cap efecte alliberador sobre aquests extrems.

Secció 5^a El procediment de sol·licitud d'ajudes

Article 110. Sol·licitud del finançament qualificat: préstecs i subvencions

1. La sol·licitud de finançament qualificat d'ajudes objectives en comunitats de propietaris i en promotores d'habitatge unifamiliar es formalitzarà simultàniament amb la qualificació provisional a l'efecte corresponent regulat en aquesta secció i, en especial, per a la comunicació de les ajudes de caràcter objectiu.

2. La sol·licitud de finançament qualificat de caràcter subjectiu o ajudes personals, es podrà sol·licitar des del moment que se sol·licite la qualificació provisional fins a la sol·licitud de la qualificació definitiva, a l'efecte corresponent regulat en aquesta secció i, en especial, per a la comunicació de les ajudes de caràcter personal.

3. En la sol·licitud constarà expressament l'autorització perquè la direcció general competent en matèria d'habitatge, o els seus serveis territorials, demanen de l'Agència Tributària o altres administracions i registres públics els informes o certificats necessaris amb vista a la justificació dels extrems requerits per a la concessió de les ajudes.

Article 111. Documentació per a la sol·licitud de les ajudes objectives

Mitjançant model normalitzat subscrit pels sol·licitants, s'haurà d'adjuntar a la documentació aportada per a la qualificació provisional, la següent:

a) Certificat de l'Agència Estatal de l'administració Tributària del fet d'estar al corrent de les obligacions fiscals i a més justificació del compliment de les seues obligacions amb la Tresoreria General de la Seguretat Social.

b) En el cas que les ajudes a la rehabilitació d'elements comuns superen el límit establert, si és el cas, per les mesures de foment, haurà d'aportar-se explícitament compromís que el titular de l'habitatge no transmetrà inter vius per cap títol l'habitació objecte de les ajudes, excepte amb les excepcions previstes per aquest reglament.

c) En els supòsits que l'administració pública intervenga com a promotor subsidiari de les actuacions en el marc de les àrees de rehabilitació previstes, la pròpia sol·licitud de declaració de l'àrea servirà

e) Que se cumplen todos los requisitos para la adecuada puesta en uso del edificio.

Artículo 109. Efectos de la calificación definitiva de rehabilitación
La concesión de la calificación definitiva comporta los siguientes efectos:

1. Consolidación plena de la protección de las actuaciones a efectos de determinar su presupuesto definitivo y acogerse a las ayudas económicas de carácter objetivo o personales que corresponda según el plan o normativa de aplicación, así como la posibilidad de iniciar los procedimientos de pago de las ayudas públicas correspondientes.

2. Confirmación o reconocimiento de los beneficios fiscales de aplicación.

3. Sotmetimiento al régimen de uso y conservación, establecido por el artículo 28 de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana y las prescripciones respecto al deber de conservación de los inmuebles determinadas por el artículo 206 de la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana.

4. Equivale a la licencia de ocupación en aquellas actuaciones de intervención en la edificación conforme al artículo 2.2, apartados b) y c), y de conformidad con su preceptividad establecida en el artículo 33.4, ambos de la Ley 3/2004, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación.

5. La calificación definitiva no exonera de responsabilidad a promotores, facultativos, constructores, y restantes agentes de la edificación, por vicios, defectos o incumplimientos constructivos, ni por obras mal ejecutadas. La inspección previa a la concesión de la calificación definitiva, no tiene efecto liberatorio alguno sobre tales extremos.

Sección 5^a El procedimiento de solicitud de ayudas

Artículo 110. Solicitud de la financiación cualificada: préstamos y subvenciones

1. La solicitud de financiación cualificada de ayudas objetivas en comunidades de propietarios y en promotores de vivienda unifamiliar se formalizará simultáneamente con la calificación provisional a los efectos correspondientes regulados en esta sección y en especial para la comunicación de las ayudas de carácter objetivo.

2. La solicitud de financiación cualificada de carácter subjetivo o ayudas personales, se podrá solicitar desde el momento en que se sol·cite la calificación provisional hasta la solicitud de la calificación definitiva, a los efectos correspondientes regulados en esta sección y en especial para la comunicación de las ayudas de carácter personal.

3. En la solicitud constará expresamente la autorización para que la Dirección General competente en materia de vivienda, o sus servicios territoriales, recaben de la Agencia Tributaria u otras administraciones y registros públicos los informes o certificaciones necesarias en orden a la justificación de los extremos requeridos para la concesión de las ayudas.

Artículo 111. Documentación para la solicitud de las ayudas objectives

Mediante modelo normalizado suscrito por el o los solicitantes, se acompañará a la documentación aportada para la calificación provisional, la siguiente:

a) Certificación de la Agencia Estatal de la administración Tributaria de estar al corriente de las obligaciones fiscales y además justificación del cumplimiento de sus obligaciones con la Tesorería General de la Seguridad Social.

b) En el caso de que las ayudas a la rehabilitación de elementos comunes superen el límite establecido en su caso por las medidas de fomento, deberá aportarse explícitamente compromiso de que el titular de la vivienda no transmitirá inter vivos por ningún título la vivienda objeto de las ayudas, salvo con las excepciones contempladas por este Reglamento.

c) En los supuestos que la administración pública intervenga como promotor subsidiario de las actuaciones en el marco de las áreas de rehabilitación previstas, la propia solicitud de declaración del área

per a poder acreditar el compliment dels requisits previs per a l'obtenció de finançament qualificat i les ajudes corresponents. En l'ofici de sol·licitud es farà constar, la condició de perceptor de les ajudes econòmiques de l'ent gestor de les actuacions, com també el pagament fraccionat o no d'aquestes.

Article 112. Documentació per a la sol·licitud de les ajudes personals

1. El procediment establít per a les ajudes a la rehabilitació de caràcter personal o subjectiu, possibilita la seua tramitació independent vinculada a expedients d'elements comuns en els terminis assenyalats, o ha de simultanear-se amb la sol·licitud de qualificació provisional en el cas d'edifici habitatge unifamiliar o rehabilitació d'elements privatis.

2. El seu ompliment es formalitzarà mitjançant model normalitzat subscrit pel sol·licitant, i caldrà acompañar la documentació següent:

a) Original i fotocòpia, per a la seu confrontació, del document nacional d'identitat i número d'identificació fiscal de les persones sol·licitants.

b) Original i fotocòpia per al seu confrontació, de la declaració de l'impost sobre la renda de les persones físiques de l'últim exercici fiscal vençut, o justificació dels ingressos en els mitjans comuns establets.

c) Certificat de l'Agència Estatal de l'Administració Tributària del fet d'estar al corrent de les obligacions fiscals i, en el cas que els beneficiaris obtinguen rendiments procedents d'activitats empresarials o professionals, a més justificació del compliment de les seues obligacions amb la Tresoreria General de la Seguretat Social.

No obstant això, quan, dins del marc de col·laboració amb l'Agència Estatal d'Administració Tributària i altres administracions, i en la mesura que així s'establisca, l'òrgan competent puga disposar de la informació tributària o econòmica legalment exigible, no es requerirà als interessats l'aportació individual de certificats expeditos per aquestes.

d) Declaració jurada en model normalitzat, degudament subscrita pel sol·licitant, que serà exigible per a totes les actuacions de rehabilitació amb destinació a ús propi, i que farà referència als punts següents:

1r. Declaració responsable de no ser titular del ple domini o dret real d'ús o gaudi sobre algun altre habitatge en les condicions que es determinen per a acollir-se a les mesures de foment vigents. Haurà d'acompanyar-se d'una nota FLOTI (nota del Servei Localizador de Titularitats Inscrites) expedida pel Col·legi Nacional de Registradors de la Propietat que corrobore el que declara.

2n. Compromís de destinar l'habitatge a domicili habitual i permanent en el termini que estableix la legislació vigent.

3r. Compromís que el titular de l'habitatge objecte d'ajudes no transmetrà inter vius per cap títol l'habitatge objecte de les ajudes, en el termini de deu anys des de la data de la qualificació definitiva de l'expedient de rehabilitació sense reintegrar la totalitat de les ajudes rebudes incrementades amb els interessos legals des del moment de la seua percepció, excepte que es tracte exclusivament de la rehabilitació de façanes i cobertes en àrees de rehabilitació.

e) En el cas que l'habitatge estiga cedit en arrendament subjecte a pròrroga forçosa o fora adquirida pel seu arrendatari, s'aportarà original i fotocòpia per al seu confrontació del contracte justificatiu de què es tracta d'un arrendament acollit a la Llei 40/1964, d'11 de juny, d'Arrendaments Urbans, subjecte a pròrroga forçosa.

Article 113. Sol·licitud del reconeixement de les subvencions

Simultàniament a la sol·licitud de la qualificació definitiva, ja es tracte d'ajudes objectives o personals, s'aportarà sol·licitud de reconeixement de subvencions en model normalitzat junt amb la documentació següent:

1. Dades bancàries en model normalitzat, per a l'ingrés de la subvenció.

a) En el cas de comunitats de propietaris, per a facilitar la percepció de les ajudes no personalitzades que puguen corresponder, s'aportarà

servirà para poder acreditar el cumplimiento de los requisitos previos para la obtención de financiación cualificada y las ayudas correspondientes. En el oficio de solicitud se hará constar, la condición de perceptor de las ayudas económicas del ente gestor de las actuaciones, así como el abono fraccionado o no de las mismas.

Artículo 112. Documentación para la solicitud de las ayudas personales

1. El procedimiento establecido para las ayudas a la rehabilitación de carácter personal o subjetivo, posibilita su tramitación independiente vinculada a expedientes de elementos comunes en los plazos señalados, o debe simultanearse con la solicitud de calificación provisional en el caso de edificio vivienda unifamiliar o rehabilitación de elementos privativos.

2. Su cumplimentación se formalizará mediante modelo normalizado suscrito por el solicitante, y habrá que acompañar la siguiente documentación:

a) Original y fotocopia, para su cotejo, del documento nacional de identidad y número de identificación fiscal de las personas solicitantes.

b) Original y fotocopia para su cotejo, de la declaración del impuesto sobre la renta de las personas físicas del último ejercicio fiscal vencido, o justificación de los ingresos en los medios comunes establecidos.

c) Certificación de la Agencia Estatal de la administración Tributaria de estar al corriente de las obligaciones fiscales y, en el supuesto de que los beneficiarios obtengan rendimientos procedentes de actividades empresariales o profesionales, además justificación del cumplimiento de sus obligaciones con la Tesorería General de la Seguridad Social.

No obstante, cuando, dentro del marco de colaboración con la Agencia Estatal de Administración Tributaria y otras administraciones, y en la medida en que así se establezca, el órgano competente pueda disponer de la información tributaria o económica legalmente exigible, no se requerirá a los interesados la aportación individual de certificaciones expedidas por las mismas.

d) Declaración jurada en modelo normalizado, debidamente suscrita por el solicitante, que será exigible para todas las actuaciones de rehabilitación con destino a uso propio, y que hará referencia a los siguientes extremos:

1º. Declaración responsable de no ser titular del pleno dominio o derecho real de uso o disfrute sobre alguna otra vivienda en las condiciones que se determinen para acogerse a las medidas de fomento vigentes. Deberá acompañarse de una nota FLOTI (Nota del Servicio Localizador de Titularidades Inscritas) expedida por el Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad que corrobore lo declarado.

2º. Compromiso de destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente en el plazo que se establezca por la legislación vigente.

3º. Compromiso de que el titular de la vivienda objeto de ayudas no transmitirá inter vivos por ningún título la vivienda objeto de las ayudas, en el plazo de diez años desde la fecha de la calificación definitiva del expediente de rehabilitación sin reintegrar la totalidad de las ayudas recibidas incrementadas con los intereses legales desde el momento de su percepción, excepto que se trate exclusivamente de la rehabilitación de fachadas y cubiertas en áreas de rehabilitación.

e) En caso de que la vivienda estuviera cedida en arrendamiento sujeto a pròrroga forzosa o fuera adquirida por su arrendatario, se aportará original y fotocopia para su cotejo del contrato justificativo de que se trata de un arrendamiento acogido a la Ley 40/1964, de 11 de junio, de Arrendamientos Urbanos, sujeto a pròrroga forzosa.

Artículo 113. Solicitud del reconocimiento de las subvenciones

Simultáneamente a la solicitud de la calificación definitiva, ya se trate de ayudas objetivas o personales, se aportará solicitud de reconocimiento de subvenciones en modelo normalizado junto con la siguiente documentación:

1. Datos bancarios en modelo normalizado, para el ingreso de la subvención.

a) En el caso de comunidades de propietarios, para facilitar la percepción de las ayudas no personalizadas que pudieran corresponder, se

tarà l'acreditació de l'acord d'aquesta on s'indiquen les dades bancàries on ha d'efectuar-se l'ingrés de les subvencions.

b) En cas de les ajudes personals s'aportaran les dades bancàries on ha d'efectuar-se l'ingrés de les subvencions.

2. Certificat d'empadronament en l'habitatge objecte del finançament qualificat, quan així s'exigisca per les mesures de foment, en els casos en què siga condició per a accedir a les ajudes destinar l'habitatge a domicili habitual i permanent.

Article 114. Ordenació del procediment de resolució del finançament qualificat

1. Comunicació de subvencions i resolució, si és el cas, per la que es determinen les condicions del préstec qualificat.

Una vegada concedida la qualificació provisional, l'òrgan competent dictarà una resolució per la qual es determinaran les condicions del préstec, i es comunicarà, a títol informatiu, les subvencions que corresponguen, tant per a les ajudes objectives com per a les personals.

Només a l'efecte d'aquesta resolució i de l'obtenció del préstec qualificat, el pressupost protegit serà l'establit amb caràcter provisional en la qualificació.

El préstec haurà de formalitzar-se, si és el cas, davant de les entitats de crèdit amb anterioritat a la qualificació definitiva.

2. Resolució de reconeixement dels requisits per a la percepció de les subvencions.

Finalitzades les actuacions, i després del tràmit previ de la sol·licitud de concessió de les subvencions es procedirà a:

a) La resolució de reconeixement dels requisits per a la percepció de les subvencions que corresponguen, una vegada que les actuacions hagen obtingut la qualificació definitiva, sense perjudici dels supòsits en què puga correspondre pagament fraccionat.

La resolució corresponent a cada pagament fraccionat, si és el cas, s'alliberarà periòdicament en funció del ritme de les obres, després del certificat del director tècnic d'aquestes.

El pagament final s'alliberarà després de la qualificació definitiva de l'actuació.

b) Reconeixement del compliment dels requisits per a la percepció de les subvencions.

Els serveis territorials competents en matèria d'habitatge resoldran sobre la sol·licitud formulada a l'efecte de reconéixer el compliment dels requisits exigits per la legislació vigent, i el seu pagament quedarà condicionat a l'existència de crèdit pressupostari que els done cobertura.

3. Les resolucions de reconeixement dels requisits per a la percepció de les subvencions tindran caràcter de document públic administratiu a l'efecte d'avaluar la bestreta d'aquestes, de conformitat amb els criteris que s'acorden amb les entitats de crèdit.

Article 115. Sol·licitud de préstec davant de l'entitat de crèdit

Les sol·licituds dels préstecs qualificats, amb subsidiació o sense, es formularan directament davant de les entitats financeres, amb anterioritat a la sol·licitud de la qualificació definitiva.

Cada sol·licitud haurà d'anar acompañada de la resolució per la qual es determinen les condicions del préstec.

Secció 6^a

L'aprovació del pla d'intervenció rehabilitadora

Article 116. Iniciació i ordenació del procediment del pla d'intervenció rehabilitadora

1. La instrucció del procediment per a l'aprovació d'un pla d'intervenció rehabilitadora s'haurà de subjectar als tràmits establerts per al procediment de qualificació.

2. Es podrán solicitar informes al Ayuntamiento en donde se encuentre ubicado el inmueble o inmuebles a los que se limite la intervención.

Article 117. Aprovació del pla d'intervenció rehabilitadora

1. Mitjançant una resolució del director general competent en matèria d'habitatge s'aprovarà el pla d'intervenció rehabilitadora. La

aportará la acreditación del acuerdo de la misma donde se indiquen los datos bancarios donde debe efectuarse el ingreso de las subvenciones.

b) En caso de las ayudas personales se aportarán los datos bancarios donde debe efectuarse el ingreso de las subvenciones.

2. Certificado de empadronamiento en la vivienda objeto de la financiación cualificada, cuando así se exija por las medidas de fomento, en los casos en que sea condición para acceder a las ayudas destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente.

Artículo 114. Ordenación del procedimiento de resolución de la financiación cualificada

1. Comunicación de subvenciones y Resolución, en su caso, por la que se determinan las condiciones del préstamo cualificado.

Una vez concedida la calificación provisional, el órgano competente dictará resolución por la que se determinarán las condiciones del préstamo, y se comunicará, a título informativo, las subvenciones que correspondan, tanto para las ayudas objetivas como para las personas.

A los solos efectos de esta resolución y de la obtención del préstamo cualificado, el presupuesto protegido será el establecido con carácter provisional en la calificación.

El préstamo deberá formalizarse, en su caso, ante las entidades de crédito con anterioridad a la calificación definitiva.

2. Resolución de reconocimiento de los requisitos para la percepción de las subvenciones.

Finalizadas las actuaciones, y previo trámite de la solicitud de concesión de las subvenciones se procederá a:

a) La resolución de reconocimiento de los requisitos para la percepción de las subvenciones que correspondan, una vez que las actuaciones hayan obtenido la calificación definitiva, sin perjuicio de los supuestos en que pudiera corresponder pago fraccionado.

La resolución correspondiente a cada pago fraccionado, en su caso, se librará periódicamente en función del ritmo de las obras, previa certificación del director técnico de las mismas.

El pago final se librará tras la calificación definitiva de la actuación.

b) Reconocimiento del cumplimiento de los requisitos para la percepción de las subvenciones.

Los servicios territoriales competentes en materia de vivienda, resolverán sobre la solicitud formulada a los efectos de reconocer el cumplimiento de los requisitos exigidos por la legislación vigente, quedando condicionado su pago a la existencia del crédito presupuestario que les dé cobertura.

3. Las resoluciones de reconocimiento de los requisitos para la percepción de las subvenciones tendrán carácter de documento público administrativo a efectos de avaluar el anticipo de las mismas, de conformidad con los criterios que se acuerden con las entidades de crédito.

Artículo 115. Solicitud de préstamo ante la entidad de crédito

Las solicitudes de los préstamos cualificados, con o sin subsidiación, se formularán directamente ante las entidades financieras, con anterioridad a la solicitud de la calificación definitiva.

Cada solicitud irá acompañada de la resolución por la que se determinan las condiciones del préstamo.

Sección 6^a

La aprobación del plan de intervención rehabilitadora

Artículo 116. Iniciación y ordenación del procedimiento del Plan de Intervención Rehabilitadora

1. La instrucción del procedimiento para la aprobación de un Plan de Intervención Rehabilitadora se sujetará a los trámites establecidos para el procedimiento de calificación.

2. Se podrán solicitar informes al Ayuntamiento donde se encuentre ubicado el inmueble o inmuebles a los que se limite la intervención.

Artículo 117. Aprobación del Plan de Intervención Rehabilitadora

1. Mediante Resolución del director general competente en materia de vivienda se aprobará el Plan de Intervención Rehabilitadora. La

instrucció del procediment la realitzaran els serveis territorials conforme determine la direcció general competent en matèria d'habitatge.

2. Per a l'aprovació del pla d'intervenció rehabilitadora pels òrgans corresponents es podrà demanar la col·laboració d'altres administracions, instituts tecnològics o col·legis professionals, en el marc dels acords de col·laboració que s'establiscen a aquest efecte, de conformitat amb la Llei 3/2004, de 30 de juny, de la Generalitat, d'ordenació i foment de la qualitat de l'edificació.

3. L'aprovació del pla d'intervenció rehabilitadora comportarà l'atorgament de la qualificació provisional de les actuacions.

Secció 7^a Declaració d'àrees de rehabilitació

Article 118. Sol·licitud per a la declaració d'àrees de rehabilitació

1. Serà necessari sol·licitar la declaració de les àrees de rehabilitació de forma expressa, per mitjà d'un escrit de sol·licitud firmat per l'alcalde de l'ajuntament respectiu, dirigit al conseller o a la direcció general competent en matèria d'habitació, en què conste el tipus d'àrea a què desitgen acollir-se i, segons corresponga, la documentació especificada en els articles d'aquesta secció.

S'haurà d'adjuntar a aquesta certificat expedít en legal forma pel secretari municipal de l'accord del ple de l'ajuntament aprovant la sol·licitud i documentació corresponent, com també, si és el cas, de l'autorització conferida a l'alcalde perquè puga acceptar en nom d'aquell la resolució que recaiga. Aquesta haurà d'anar diligenciada d'aprovació d'aquest òrgan, per part de l'esmentat funcionari.

2. S'exceptuen dels requisits del punt anterior les àrees de rehabilitació en entorn d'immoble bé d'interès cultural i els conjunts històrics declarats bé d'interès cultural que disposen de pla especial de protecció o pla de reforma interior, que tindran la consideració d'àrea de rehabilitació a l'efecte d'acollir-se a les mesures de foment establides.

La declaració d'un àmbit urbà com a bé d'interès cultural, i l'aprovació del pla especial corresponent, determinen de forma immediata la consideració d'àrea de rehabilitació a l'efecte d'acollir-se a les mesures de foment vigents. A aquest efecte l'ajuntament ho haurà de notificar a la direcció general competent en matèria d'habitació per a tramitar les ajudes.

Article 119 Documentació que s'ha d'aportar per a la declaració d'àrea de rehabilitació integrada concertada

1. Les àrees de rehabilitació integrada concertada es declaren per decret del Consell, a proposta del conseller competent en matèria d'habitació, amb participació de l'ajuntament respectiu, basant-se en els criteris següents:

- a) teixits urbans en procés de degradació, física, social o ambiental
- b) zones predominants de primera residència
- c) valor històric significatiu
- d) per part del municipi es disposa de mesures de suport (planejament per a actuacions de renovació urbana, ordenances específiques, ajudes complementàries)

e) existència d'actuacions o convenis amb altres administracions públiques.

2. Documentació per a la seu declaració

2.1. Conveni subscrit entre l'ajuntament i la Generalitat, conforme a l'article 64 d'aquest reglament, on es detallen:

- Programa d'inversions de les distintes administracions
- Mesures de foment específiques
- Designació de ens gestor o òrgan informatiu

2.2. Memòria – programa:

a) Ubicació de l'àrea dins del municipi.

b) Delimitació. Dimensions de l'àrea proposada respecte del nucli urbà del municipi. Població afectada en relació amb el total del nucli urbà.

instrucción del procedimiento se realizará por los servicios territoriales conforme se determine por la Dirección General competente en materia de vivienda.

2. Para la aprobación del Plan de Intervención Rehabilitadora por los órganos correspondientes, se podrá recabar la colaboración de otras administraciones, institutos tecnológicos o colegios profesionales en el marco de los acuerdos de colaboración que se establezcan al efecto, de conformidad con la Ley 3/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación.

3. La aprobación del Plan de Intervención Rehabilitadora llevará consigo el otorgamiento de la calificación provisional de las actuaciones.

Sección 7^a Declaración de áreas de rehabilitación

Artículo 118. Solicitud para la declaración de áreas de rehabilitación

1. Será necesario solicitar la declaración de las áreas de rehabilitación de forma expresa, mediante escrito de solicitud firmado por el alcalde del Ayuntamiento respectivo, dirigido al conseller o a la Dirección General competente en materia de vivienda, en el que conste el tipo de área al que desean acogerse y, según corresponda, la documentación especificada en los artículos de esta sección.

Se acompañará a la misma certificación expedida en legal forma por el secretario municipal del acuerdo del pleno del Ayuntamiento aprobando la solicitud y documentación correspondiente, así como en su caso, de la autorización conferida al alcalde para que pueda aceptar en nombre de aquel la resolución que recaiga. Esta deberá ir diligenciada de aprobación por dicho órgano, por parte del citado funcionario.

2. Se exceptúan de los requisitos del punto anterior las áreas de rehabilitación en el entorno de inmueble bien de interés cultural y los conjuntos históricos declarados bien de interés cultural que dispongan de plan especial de protección o plan de reforma interior, que tendrán la consideración de área de rehabilitación a los efectos de acogerse a las medidas de fomento establecidas.

La declaración de un ámbito urbano como bienes de interés cultural, y la aprobación del plan especial correspondiente determinan de forma inmediata la consideración de área de rehabilitación a los efectos de acogerse a las medidas de fomento vigentes. A tal efecto el Ayuntamiento notificará a la Dirección General competente en materia de vivienda para proceder a la tramitación de las ayudas.

Artículo 119. Documentación a aportar para la declaración de área de rehabilitación integrada concertada

1. Las áreas de rehabilitación integrada concertada se declaran por Decreto del Consell, a propuesta del conseller competente en materia de vivienda, con participación del Ayuntamiento respectivo, basándose en los siguientes criterios:

- a) tejidos urbanos en proceso de degradación, física, social o ambiental
- b) zonas predominantes de primera residencia
- c) valor histórico significativo
- d) por parte del municipio se dispone de medidas de apoyo (planeamiento para actuaciones de renovación urbana, ordenanzas específicas, ayudas complementarias)

e) existencia de actuaciones o convenios con otras administraciones públicas.

2. Documentación para su declaración

2.1. Convenio suscrito entre el Ayuntamiento y la Generalitat, conforme al artículo 64 de este Reglamento, donde se detallen:

- Programa de inversiones de las distintas administraciones
- Medidas de fomento específicas
- Designación de ente gestor u órgano informativo.

2.2. Memoria –Programa:

a) Ubicación del área dentro del municipio.

b) Delimitación. Tamaño del área propuesta respecto del casco urbano del municipio. Población afectada en relación con el total del casco urbano.

c) Referència a les seccions censals de l'Institut Nacional d'Estadística corresponents a l'àrea proposada a l'efecte de dades de població i habitatge.

d) Tipus de planejament urbanístic, data d'aprovació definitiva.

e) Descripció de l'àrea proposada: carrers, característiques dels edificis d'habitatge i dels equipaments, dotació d'infraestructures i serveis.

f) Estat de conservació del parc d'habitatge en l'àrea. Determinació del nombre d'edificis en estat ruïnós/deficient/bueno

g) Objectius. Actuacions que s'han de realitzar

h) Antecedents d'actuacions de rehabilitació urbana. Nombre d'habitacles/equipaments rehabilitades en plans anteriors.

i) Mesures per a incentivar/ordenar la rehabilitació

j) Ordenances reguladores

k) Ajudes municipals (subvencions, bonificacions en els impostos i taxes...)

l) Iniciatives municipals per a la gestió i el suport dels residents

m) Pressupost municipal previst per a les actuacions públiques i privades en l'àrea

n) Programació de les actuacions públiques i privades.

Article 120. Documentació que s'ha d'aportar per a la declaració d'àrea de rehabilitació de centre i/o nucli històric o zona urbanoperifèrica

1. Les àrees de rehabilitació de centre i/o nucli històric i en zones urbanoperifèriques han de referir-se a determinats àmbits amb les següents característiques:

1.1. Centre i/o nucli històric

a) Zona amb interès històric, urbanístic, arquitectònic i ambiental, o incoada com a bé d'interès cultural amb classificació de centre i/o nucli històric

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

c) Que concorreguin circumstàncies de caràcter social que aconsejen una actuació renovadora

1.2. Zona urbana perifèrica

a) Zona situada en la periferia de les ciutats o en zones degradades amb marc d'interés social

b) Zones destinades a primera residència

c) Els edificis del seu àmbit hauran sigut construïts entre 1940/1980

Importants mancances d'equipaments

Que la població de la zona que s'ha de rehabilitar estiga constituïda per famílies d'escassos recursos preferentment

Altres circumstàncies de caràcter social que aconsellen l'actuació renovadora

Es declaren per resolució del conseller en el cas de municipis de població superior a 50.000 habitants. I per resolució de la direcció general per a municipis de població entre 2.000-50.000 habitants.

2. Documentació per a la seuva declaració

2.1. Documentació escrita

Memòria – programa:

a) Ubicació de l'àrea dins del municipi.

b) Delimitació. Grandària de l'àrea proposada respecte del nucli urbà del municipi. Població afectada en relació amb el total del nucli urbà.

c) Referència a les seccions censals de l'Institut Nacional d'Estadística corresponents a l'àrea proposada a l'efecte de dades de població i habitatge.

d) Tipus de planejament urbanístic, data d'aprovació definitiva.

e) Descripció de l'àrea proposada: carrers, característiques dels edificis d'habitatge i dels equipaments, dotació d'infraestructures i serveis.

f) Estat de conservació del parc d'habitatge en l'àrea. Determinació del nombre d'edificis en estat ruïnós/deficient/bueno

g) Objectius. Actuacions que s'han de realitzar

c) Referencia a las secciones censales del Instituto Nacional de Estadística correspondientes al área propuesta a efectos de datos de población y vivienda.

d) Tipo de planeamiento urbanístico, fecha de aprobación definitiva.

e) Descripción del área propuesta: calles, características de los edificios de vivienda y de los equipamientos, dotación de infraestructuras y servicios.

f) Estado de conservación del parque de vivienda en el área. Determinación del número de edificios en estado ruinoso/deficiente/bueno

g) Objetivos. Actuaciones a realizar

h) Antecedentes de actuaciones de rehabilitación urbana. Número de viviendas/equipamientos rehabilitadas en planes anteriores.

i) Medidas para incentivar/ordenar la rehabilitación.

j) Ordenanzas reguladoras.

k) Ayudas municipales (subvenciones, bonificaciones en los impuestos y tasas...)

l) Iniciativas municipales para la gestión y el apoyo de los residentes

m) Presupuesto municipal previsto para las actuaciones públicas y privadas en el área.

n) Programación de las actuaciones públicas y privadas.

Artículo 120. Documentación a aportar para la declaración de área de rehabilitación de centro y/o núcleo histórico o zona urbano-periférica

1. Las áreas de rehabilitación de centro y/o núcleo histórico y en zonas urbanas periféricas deben referirse a determinados ámbitos con las siguientes características:

1.1. Centro y/o Núcleo Histórico

a) Zona con interés histórico, urbanístico, arquitectónico y ambiental, o incoada como Bien de Interés Cultural con clasificación de Centro y/o Núcleo Histórico.

b) Que el Ayuntamiento disponga de Plan Especial de Protección, Plan de Reforma Interior o planeamiento adecuado.

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

1.2. Zona urbana periférica

a) Zona situada en la periferia de las ciudades o en zonas degradadas con marco de interés social.

b) Zonas destinadas a primera residencia.

c) Los edificios de su ámbito habrán sido construidos entre 1940/1980.

Importantes carencias de equipamientos.

Población de la zona a rehabilitar esté constituida por familias de escasos recursos preferentemente.

Otras circunstancias de carácter social que aconsejen la actuación renovadora

Se declaran por resolución del conseller en el caso de municipios de población superior a 50.000 habitantes. Y por resolución de la Dirección General para municipios de población entre 2.000-50.000 habitantes.

2. Documentación para su declaración

2.1. Documentación escrita

Memoria – Programa:

a) Ubicación del área dentro del municipio.

b) Delimitación. Tamaño del área propuesta respecto del casco urbano del municipio. Población afectada en relación con el total del casco urbano.

c) Referencia a las secciones censales del Instituto Nacional de Estadística correspondientes al área propuesta a efectos de datos de población y vivienda.

d) Tipo de planeamiento urbanístico, fecha de aprobación definitiva.

e) Descripción del área propuesta: calles, características de los edificios de vivienda y de los equipamientos, dotación de infraestructuras y servicios.

f) Estado de conservación del parque de vivienda en el área. Determinación del número de edificios en estado ruinoso/deficiente/bueno.

g) Objetivos. Actuaciones a realizar.

h) Antecedents d'actuacions de rehabilitació urbana. Nombre d'habitacles/equipaments rehabilitades en plans anteriors.

i) Mesures per a incentivar/ordenar la rehabilitació

j) Ordenances reguladores

k) Ajudes municipals (subvencions, bonificacions en els impostos i taxes...)

l) Iniciatives municipals per a la gestió i el suport dels residents

m) Pressupost municipal previst per a les actuacions públiques i privades en l'àrea

n) Programació de les actuacions públiques i privades

2.2. Documentació gràfica

a) Pla de delimitació de l'àrea i la seua situació dins del municipi.

b) Documentació gràfica (planimètrica, fotogràfica) suficient per a la localització de les actuacions que s'han de realitzar i identificació dels edificis on s'ha d'intervenir

Aquesta documentació haurà de ser presentada en suport paper a escala mínima d'1:2.000, i en suport informàtic (arxiu dwg, pdf).

Article 121. Documentació que s'ha d'aportar per a la declaració d'àrea de rehabilitació de municipis de població menor a 2.000 habitants

1. Es declaren per resolució de la direcció general competent en matèria d'habitatge:

– Nuclis antics de municipis de menys de 2.000 habitants

– Barris o districtes administratius d'un municipi sempre que no siguin contiguos o les situacions de discontinuïtat estiguin reconegudes en la legislació local i que la seu població no excedisca de 2.000 habitants.

2. Documentació per a la seu declaració:

2.1. Documentació escrita

Memòria programa:

a) Ubicació de l'àrea dins del municipi.

b) Delimitació. Grandària de l'àrea proposada respecte del nucli urbà del municipi. Població afectada en relació amb el total del nucli urbà.

c) Referència a les seccions censals de l'Institut Nacional d'Estadística corresponents a l'àrea proposada a l'efecte de dades de població i habitatge.

d) Tipus de planejament urbanístic, data d'aprovació definitiva.

e) Descripció de l'àrea proposada: carrers, característiques dels edificis d'habitatge i dels equipaments, dotació d'infraestructures i serveis.

f) Estat de conservació del parc d'habitatge en l'àrea. Determinació del nombre d'edificis en estat ruïnós/deficient/bon

g) Objectius. Actuacions que s'han de realitzar

h) Antecedents d'actuacions de rehabilitació urbana. Nombre d'habitacles/equipaments rehabilitades en plans anteriors.

i) Mesures per a incentivar/ordenar la rehabilitació

j) Ordenances reguladores

k) Ajudes municipals (subvencions, bonificacions en els impostos i taxes...)

l) Iniciatives municipals per a la gestió i el suport dels residents

m) Pressupost municipal previst per a les actuacions públiques i privades en l'àrea

n) Programació de les actuacions públiques i privades

2.2. Documentació gràfica

a) Pla de delimitació de l'àrea i la seua situació dins del municipi.

b) Documentació gràfica (planimètrica, fotogràfica) suficient per a la localització de les actuacions que s'han de realitzar i identificació dels edificis en que s'ha d'intervenir.

Aquesta documentació haurà de ser presentada en suport paper a escala mínima d'1:2.000, i en suport informàtic (arxiu dwg, pdf).

h) Antecedentes de actuaciones de rehabilitación urbana. Número de viviendas/equipamientos rehabilitadas en planes anteriores.

i) Medidas para incentivar/ordenar la rehabilitación.

j) Ordenanzas reguladoras.

k) Ayudas municipales (subvenciones, bonificaciones en los impuestos y tasas...)

l) Iniciativas municipales para la gestión y el apoyo de los residentes.

m) Presupuesto municipal previsto para las actuaciones públicas y privadas en el área.

n) Programación de las actuaciones públicas y privadas.

2.2. Documentación gráfica

a) Plano de delimitación del área y su situación dentro del municipio.

b) Documentación gráfica (planimétrica, fotográfica) suficiente para la localización de las actuaciones a realizar e identificación de los edificios en los que intervenir.

Dicha documentación será presentada en soporte papel a escala mínima de 1:2.000, y en soporte informático (archivo dwg, pdf).

Artículo 121. Documentación a aportar para la declaración de área de rehabilitación de municipios de población menor a 2.000 habitantes

1. Se declaran por Resolución de la Dirección General competente en materia de vivienda:

– Cascos antiguos de municipios de menos de 2.000 habitantes.

– Barrios o distritos administrativos de un municipio siempre que no sean contiguos o las situaciones de discontinuidad estén reconocidas en la legislación local y que su población no exceda de 2.000 habitantes.

2. Documentación para su declaración

2.1. Documentación escrita

Memoria Programa:

a) Ubicación del área dentro del municipio.

b) Delimitación. Tamaño del área propuesta respecto del casco urbano del municipio. Población afectada en relación con el total del casco urbano.

c) Referencia a las secciones censales del Instituto Nacional de Estadística correspondientes al área propuesta a efectos de datos de población y vivienda.

d) Tipo de planeamiento urbanístico, fecha de aprobación definitiva.

e) Descripción del área propuesta: calles, características de los edificios de vivienda y de los equipamientos, dotación de infraestructuras y servicios.

f) Estado de conservación del parque de vivienda en el área. Determinación del número de edificios en estado ruinoso/deficiente/bueno.

g) Objetivos. Actuaciones a realizar.

h) Antecedentes de actuaciones de rehabilitación urbana. Número de viviendas/equipamientos rehabilitadas en planes anteriores.

i) Medidas para incentivar/ordenar la rehabilitación.

j) Ordenanzas reguladoras.

k) Ayudas municipales (subvenciones, bonificaciones en los impuestos y tasas...)

l) Iniciativas municipales para la gestión y el apoyo de los residentes.

m) Presupuesto municipal previsto para las actuaciones públicas y privadas en el área.

n) Programación de las actuaciones públicas y privadas.

2.2. Documentación gráfica

a) Plano de delimitación del área y su situación dentro del municipio.

b) Documentación gráfica (planimétrica, fotográfica) suficiente para la localización de las actuaciones a realizar e identificación de los edificios en los que intervenir.

Dicha documentación será presentada en soporte papel a escala mínima de 1:2000, y en soporte informático (archivo dwg, pdf).

Article 122. Declaració d'àrea de rehabilitació de conjunts declarats béns d'interès cultural amb classificació de conjunts històrics

En els conjunts d'interès artístic declarats béns d'interès cultural, la disponibilitat de pla especial implica la consideració d'àrea de rehabilitació i l'ajuntament corresponent haurà de comunicar a la conselleria competent en matèria d'habitatge la notificació de la declaració de bé d'interès cultural del conjunt històric incloent:

- a) Pla de delimitació del conjunt o de situació dels edificis protegits
- b) Còpia del pla especial de protecció adaptat a la Llei 4/1998, d'11 de juny, del Patrimoni Cultural Valencià.

Article 123. Declaració d'àrea de rehabilitació d'entorn d'immoble bé d'interès cultural

En els entorns d'immoble bé d'interès cultural declarats béns d'interès cultural la declaració d'àrea de rehabilitació es realitza de forma automàtica i l'ajuntament corresponent haurà de comunicar a la conselleria competent en matèria d'habitatge la notificació de la declaració del bé d'interès cultural, incloent:

- a) Pla de delimitació de l'àmbit del pla especial de protecció o de la situació dels edificis protegits
- b) Còpia del pla especial de protecció adaptat a la Llei 4/1998, d'11 de juny, del Patrimoni Cultural Valencià.

Article 124. Declaració d'àrea de rehabilitació de grups o conjunts d'habitacions

1. Sota aquesta denominació s'inclouen les àrees previstes en l'article 69 d'aquest reglament, referides a edificis, grups o conjunts d'habitacions de disseny unitari, situat preferentment en la perifèria de les ciutats i en zones destinades a primera residència.

2. La documentació que s'ha d'aportar per a la seua declaració per la direcció general competent en matèria d'habitatge serà:

- a) Documentació escrita
 - 1r. Documentació administrativa
 - 1r.a) Sol·licitud de declaració
 - 1r.b) Delimitació. Grandària de l'àrea proposada respecte del nucli urbà del municipi. Població afectada en relació amb el total del nucli urbà.
 - 1r.c) Referència a les seccions censals de l'Institut Nacional d'Estadística.
 - 1r.d) Promotor de l'actuació o proposta de ens gestor de les actuacions.
 - 1r.e) Documentació que acredite el grau de participació i compromís municipal segons el que s'ha regulat en la secció 5^a, del capítol I, del títol II d'aquest reglament.
 - 1r.f) Descripció, si escau, de les actuacions de millora d'espais públics per part de l'ajuntament
 - 2n. Memòria sociològica
 - 2n.a) Característiques socioeconòmiques de la població afectada.
 - 2n.b) Justificació de les circumstàncies que aconsellen una acció renovadora
 - 3r. Memòria tècnica
 - 3r.a) Actuacions rehabilitadores previstes
 - 3r.b) Pla d'intervenció rehabilitadora amb programa d'intervenció per fases
 - 3r.c) Adequació al règim ordinari d'ajudes establecides
 - 3r.d) Estimació de costos
 - 3r.e) Pla d'actuació
 - b) Documentació gràfica
 - 1r. Pla de delimitació de l'àrea i la seua situació dins del municipi.

2n. Documentació gràfica (planimètrica, fotogràfica) suficient per a la localització de les actuacions que s'han de realitzar i identificació dels edificis en què ha intervenir.

Aquesta documentació haurà de ser presentada en suport paper a escala mínima d'1:2.000, i en suport informàtic (arxiu dwg, pdf).

3. En el cas de col·lectius d'escassos recursos econòmics en les condicions que es determinen és aquest reglament, s'inclourà en la

Artículo 122. Declaración de área de rehabilitación de conjuntos declarados Bienes de Interés Cultural con clasificación de Conjuntos Históricos

En los conjuntos de interés artístico declarados Bienes de Interés Cultural, la disponibilidad de Plan Especial implica la consideración de área de rehabilitación y el Ayuntamiento correspondiente deberá comunicar a la consellería competente en materia de vivienda la notificación de la declaración de Bien de Interés Cultural del Conjunto Histórico Incluyendo:

- a) Plano de delimitación del conjunto o de situación de los edificios protegidos
- b) Copia del Plan Especial de Protección adaptado a la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano.

Artículo 123. Declaración de área de rehabilitación de entorno de inmueble bien de interés cultural

En los entornos de inmueble bien de interés cultural declarados Bienes de Interés Cultural la declaración de área de rehabilitación se realiza de forma automática y el Ayuntamiento correspondiente deberá comunicar a la consellería competente en materia de vivienda la notificación de la declaración del Bien de Interés Cultural, incluyendo:

- a) Plano de delimitación del ámbito del Plan Especial de Protección o de la situación de los edificios protegidos
- b) Copia del Plan Especial de Protección adaptado a la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano.

Artículo 124. Declaración de área de rehabilitación de grupos o conjuntos de viviendas

1. Bajo esta denominación se incluyen las áreas contempladas en el artículo 69 de este Reglamento, referidas a edificios, grupos o conjuntos de viviendas de diseño unitario, situado preferentemente en la periferia de las ciudades y en zonas destinadas a primera residencia.

2. La documentación a aportar para su declaración por la Dirección General competente en materia de vivienda será:

- a) Documentación escrita
 - 1º. Documentación administrativa
 - 1º.a) Solicitud de declaración
 - 1º.b) Delimitación. Tamaño del área propuesta respecto del casco urbano del municipio. Población afectada en relación con el total del casco urbano.
 - 1º.c) Referencia a las secciones censales del Instituto Nacional de Estadística.
 - 1º.d) Promotor de la actuación o propuesta de ente gestor de las actuaciones.
 - 1º.e) Documentación que acredite el grado de participación y compromiso municipal según lo regulado en la sección 5^a, del capítulo I, del título II de este Reglamento.
 - 1º.f) Descripción, si procede, de las actuaciones de mejora de espacios públicos por parte del Ayuntamiento
 - 2º. Memoria sociológica
 - 2º.a) Características socioeconómicas de la población afectada.
 - 2º.b) Justificación de las circunstancias que aconsejen una acción renovadora
 - 3º. Memoria técnica
 - 3º.a) Actuaciones rehabilitadoras previstas
 - 3º.b) Plan de intervención rehabilitadora con programa de intervención por fases
 - 3º.c) Adecuación al régimen ordinario de ayudas establecidas
 - 3º.d) Estimación de costes
 - 3º.e) Plan de actuación
 - b) Documentación gráfica
 - 1º. Plano de delimitación del área y su situación dentro del municipio.

2º. Documentación gráfica (planimétrica, fotográfica) suficiente para la localización de las actuaciones a realizar e identificación de los edificios en los que intervenir.

Dicha documentación será presentada en soporte papel a escala mínima de 1:2.000, y en soporte informático (archivo dwg, pdf).

3. En el caso de colectivos de escasos recursos económicos en las condiciones que se determinan es este Reglamento, se incluirá en la

resolució de declaració, la designació de l'ens gestor o operador de la rehabilitació, promotor de les actuacions a favor dels residents usuaris i les condicions per a l'actuació de l'ens gestor / promotor de conformitat amb el pla d'intervenció rehabilitadora.

Article 125. Declaració d'àrea de rehabilitació d'edificis d'habitacions catalogats

1. La direcció general competent en matèria d'habitatge podrà declarar, com a àrea de rehabilitació, els edificis o conjunts d'edificis d'habitacions que es contemplen en l'article 70 d'aquest reglament que figuren en l'Inventari General del Patrimoni Cultural Valencià o tinguin algun grau de protecció dins del planejament urbanístic aprovat.

2. La documentació per a la seu declaració serà:

a) Documentació escrita

1r. Documentació administrativa

1r.a) Sol·licitud de declaració

1r.b) Identificació dels edificis d'habitacions.

1r.c) Característiques morfològiques, tipològiques i arquitectòniques de l'edifici.

1r.d) Promotor de l'actuació

1r.e) Descripció, si escau, de les actuacions de millora d'espais públics per part de l'ajuntament

2n. Memòria sociològica

2n.a) Característiques socioeconòmiques de la població resident.

2n.b) Justificació de les circumstàncies que aconsellen una acció de rehabilitació

3r. Memòria tècnica

3r.a) Actuacions rehabilitadores previstes

3r.b) Proposta de pla d'intervenció rehabilitadora amb programa d'intervenció per fases

3r.c) Estimació de costos

b) Documentació gràfica

1r. Pla de l'emplacament del conjunt i la seu situació dins del municipi.

2n. Documentació gràfica (planimètrica, fotogràfica) suficient per a la localització de les actuacions que s'han de realitzar i identificació dels edificis en què s'ha d'intervenir.

Aquesta documentació haurà de ser presentada en suport paper a escala mínima d'1:2.000, i en suport informàtic (arxiu dwg, pdf)

Article 126. Declaració d'àrea de remodelació urbana

1. La declaració d'àrea de remodelació té com a finalitat la renovació total o parcial d'un barri que comporta la demolició de tots o alguns dels edificis existents per a construir un nou segons un model urbanístic i edificatori predeterminat.

2. La documentació per a la seu declaració serà:

a) Documentació escrita

1r. Memòria tècnica

1r.a) Raons que justifiquen el fet de recórrer a aquest tipus d'actuació com:

1r.b) Nivell de deteriorament dels habitatges que fa inviable la rehabilitació – raons d'índole tècnica o econòmica que desaconsellen rehabilitar

1r.c) Inadequació dels habitatges als estàndards mínims establerts en la normativa vigent.

1r.d) Descripció de l'àrea proposada

1r.e) Costos de l'actuació

1r.f) Programació de l'actuació

2n. Memòria socioeconòmica

2n.a) Descripció de les condicions socioeconòmiques de la població afectada que impedisquen poder articular altres mesures de foment de la rehabilitació

2n.b) Justificació de la necessitat la gestió pública de l'actuació

3r. Acords de les administracions participants, que haurà de contenir:

3r.a) les mesures de participació, informació i gestió per a fer viable l'actuació d'acord amb els terminis programats

resolución de declaración, la designación del ente gestor u operador de la rehabilitación, promotor de las actuaciones a favor de los residentes usuarios y las condiciones para la actuación del ente gestor / promotor de conformidad con el Plan de Intervención Rehabilitadora.

Artículo 125. Declaración de área de rehabilitación de edificios de viviendas catalogados

1. Se podrá proceder a declarar por la Dirección General competente en materia de vivienda, como área de rehabilitación, los edificios o conjuntos de edificios de viviendas que se contemplan en el artículo 70 de este Reglamento que figuren en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano o tengan algún grado de protección dentro del planeamiento urbanístico aprobado.

2. La documentación para su declaración será:

a) Documentación escrita

1º. Documentación administrativa

1º.a) Solicitud de declaración

1º.b) Identificación de los edificios de viviendas.

1º.c) Características morfológicas, tipológicas y arquitectónicas del edificio.

1º.d) Promotor de la actuación

1º.e) Descripción, si procede, de las actuaciones de mejora de espacios públicos por parte del Ayuntamiento.

2º. Memoria sociológica

2º.a) Características socioeconómicas de la población residente.

2º.b) Justificación de las circunstancias que aconsejan una acción de rehabilitación.

3º. Memoria técnica

3º.a) Actuaciones rehabilitadoras previstas

3º.b) Propuesta de Plan de intervención rehabilitadora con programa de intervención por fases

3º.c) Estimación de costes

b) Documentación gráfica

1º. Plano del emplazamiento del conjunto y su situación dentro del municipio.

2º. Documentación gráfica (planimétrica, fotográfica) suficiente para la localización de las actuaciones a realizar e identificación de los edificios en los que intervenir.

Dicha documentación será presentada en soporte papel a escala mínima 1:2.000, y en soporte informático (archivo .dwg, .pdf).

Artículo 126. Declaración de área de remodelación urbana

1. La declaración de área de remodelación tiene como finalidad la renovación total o parcial de un barrio suponiendo la demolición de todos o algunos de los edificios existentes para construir uno nuevo según un modelo urbanístico y edificatorio predeterminado.

2. La documentación para su declaración será:

a) Documentación escrita

1º. Memoria técnica

1º.a) Razones que justifiquen recurrir a este tipo de actuación como:

1º.b) Nivel de deterioro de las viviendas que hace inviable la rehabilitación y razones de índole técnico o económico que desaconsejan rehabilitar

1º.c) Inadecuación de las viviendas a los estándares mínimos establecidos en la normativa vigente.

1º.d) Descripción del área propuesta.

1º.e) Costes de la actuación.

1º.f) Programación de la actuación.

2º. Memoria socioeconómica

2º.a) Descripción de las condiciones socioeconómicas de la población afectada que impidan poder articular otras medidas de fomento de la rehabilitación

2º.b) Justificación de la necesidad de la gestión pública de la actuación

3º. Acuerdos de las administraciones participantes, que contendrá:

3º.a) las medidas de participación, información y gestión para hacer viable la actuación de acuerdo a los plazos programados

3r.b) els sistemes de gestió proposats, mitjançant oficines de suport a la gestió i informació, a manera de finestreta única.

3r.c) l'ordenació urbana i planejament urbanístic relatiu a les actuacions de remodelació i reurbanització (amb les aprovacions pertinents), justificant:

– l'adequació de les tipologies i dissenys dels habitatges, amb vista als col·lectius destinataris d'aquestes,

– l'adequació al programa familiar de les famílies censades, i la flexibilitat en el marc normatiu per al disseny dels habitatges

b) Documentació gràfica

1r. Pla de l'emplaçament del conjunt i la seua situació dins del municipi.

2n. Documentació gràfica (planimètrica, fotogràfica) suficient per a la localització de les actuacions que s'han de realitzar i identificació dels edificis en què ha d'intervenir

Aquesta documentació haurà de ser presentada en suport paper a escala mínima d'1:2.000, i en suport informàtic (arxiu dwg, pdf)

TÍTOL VI LA REHABILITACIÓ DEL PARC PÚBLIC D'HABITATGES DE LA GENERALITAT

Article 127. L'inventari del parc de promoció pública

1. La gestió de l'administració del parc d'habitatges de protecció oficial de promoció pública de la Comunitat Valenciana es va assignar pel Decret 61/1987, d'11 de maig, del Consell, pel que s'acorda la constitució de la Societat Mercantil Institut Valencià d'Habitatge, SA, a aquesta entitat, assignant-li entre els seus objectes socials la rehabilitació i promoció d'habitacions de protecció oficial, com també quantes activitats complementàries, accessòries i auxiliars siguen necessàries per a la realització d'aquest.

Correspon a la direcció general competent en matèria d'habitatge la supervisió de l'inventari i proposta de programació per al manteniment, conservació i rehabilitació del patrimoni públic d'habitatge, adscrit a la Generalitat.

2. Aquest reglament estableix l'obligació de procedir al seu inventari i actualització permanent amb l'objectiu de conéixer les condicions dels edificis i habitatges, la situació contractual dels seus ocupants i els mecanismes d'actualització permanent d'aquest a l'efecte de poder optimitzar la seua gestió i manteniment, de conformitat amb les directrius que estableix la direcció general competent en matèria d'habitatge.

Article 128. Les modalitats d'intervenció en la rehabilitació del parc públic d'habitatge

Amb la finalitat de poder abordar una acció planificada respecte a la intervenció en la rehabilitació del parc públic d'habitatge, i a partir de la situació derivada de l'inventari citat en l'article anterior, s'estableixen les modalitats següents:

1. Actuacions de manteniment i reparació ordinària relatives a intervencions disperses i aïllades de rehabilitació i reparació ordinària d'habitacions que vénen referides a les que es realitzen per al condicionament de les mateixes de manera que permeta el seu readjudicació a demandants d'aquest tipus d'habitacions.

2. Actuacions de manteniment ordinari en els elements comuns dels edificis.

3. Actuacions de rehabilitació en els elements comuns dels edificis, relatives a actuacions per a garantir la seguretat estructural, l'accessibilitat, la millora de les instal·lacions i l'eficiència enèrgtica de conformitat amb els criteris establits en aquest reglament.

Article 129. Programació de la intervenció en la rehabilitació del parc públic d'habitatge

1. La possibilitat de poder complementar amb l'Institut Valencià d'Habitatge, SA, la gestió del parc públic en coordinació amb la conselleria competent en matèria d'habitatge, possibilita l'establiment d'un marc per a poder determinar una programació de les actuacions en relació amb les modalitats d'intervenció i compatibilitzar-les amb

3º.b) los sistemas de gestión propuestos, mediante oficinas de apoyo a la gestión e información, a modo de ventanilla única.

3º.c) la ordenación urbana y planeamiento urbanístico relativo a las actuaciones de remodelación y reurbanización (con las aprobaciones pertinentes), justificando:

– la adecuación de las tipologías y diseños de las viviendas, en orden a los colectivos destinatarios de las mismas,

– la adecuación al programa familiar de las familias censadas, y la flexibilidad en el marco normativo para el diseño de las viviendas.

b) Documentación gráfica

1º. Plano del emplazamiento del conjunto y su situación dentro del municipio.

2º. Documentación gráfica (planimétrica, fotográfica) suficiente para la localización de las actuaciones a realizar e identificación de los edificios en los que intervenir

Dicha documentación será presentada en soporte papel a escala mínima 1:2.000, y en soporte informático (archivo .dwg, .pdf)

TÍTULO VI LA REHABILITACIÓN DEL PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDAS DE LA GENERALITAT

Artículo 127. El inventario del parque de promoción publica

1. La gestión de la administración del parque de viviendas de protección oficial de promoción pública de la Comunitat Valenciana se asignó por el Decreto 61/1987, de 11 de mayo, del Consell, por el que se acuerda la constitución de la Sociedad Mercantil «Instituto Valenciano de Vivienda, SA.», a dicha entidad, asignándole entre sus objetos sociales la rehabilitación y promoción de viviendas de protección oficial, así como cuantas actividades complementarias, accesorias y auxiliares sean precisas para la realización del mismo.

Corresponde a la Dirección General competente en materia de vivienda la supervisión del Inventario y propuesta de programación para el mantenimiento, conservación y rehabilitación del Patrimonio Público de Vivienda, adscrito a la Generalitat.

2. Por el presente reglamento se establece la obligación de proceder a su inventariado y actualización permanente con el objetivo de conocer las condiciones de los edificios y viviendas, la situación contractual de sus ocupantes y los mecanismos de actualización permanente del mismo a los efectos de poder optimizar su gestión y mantenimiento, de conformidad con las directrices que se establezcan por la Dirección General competente en materia de vivienda.

Artículo 128. Las modalidades de intervención en la rehabilitación del parque público de vivienda

Con la finalidad de poder abordar una acción planificada respecto a la intervención en la rehabilitación del parque público de vivienda, y a partir de la situación derivada del inventario citado en el artículo anterior, se establecen las siguientes modalidades:

1. Actuaciones de mantenimiento y reparación ordinaria relativas a intervenciones dispersas y aisladas de rehabilitación y reparación ordinaria de viviendas que vienen referidas a las que se realizan para el acondicionamiento de las mismas de forma que permita su readjudicación a demandantes de este tipo de viviendas.

2. Actuaciones de mantenimiento ordinario en los elementos comunes de los edificios.

3. Actuaciones de rehabilitación en los elementos comunes de los edificios, relativas a actuaciones para garantizar la seguridad estructural, la accesibilidad, la mejora de las instalaciones y la eficiencia energética de conformidad con los criterios establecidos en este Reglamento.

Artículo 129. Programación de la intervención en la rehabilitación del parque público de vivienda

1. La posibilidad de poder complementar con el Instituto Valenciano de Vivienda, SA., la gestión del parque público en coordinación con la conselleria competente en materia de vivienda, possibilita el establecimiento de un marco para poder determinar una programación de las actuaciones en relación con las modalidades de intervención y

els mecanismes d'ajudes establits en els plans d'habitatge que puga desenvolupar la Generalitat en el marc de les seues competències.

2. La programació de les actuacions de rehabilitació s'establirà atenent a les modalitats d'intervenció, la prioritació d'aquestes i la seu programació, que una vegada proposada per la Direcció General corresponent serà elevada al conseller competent en matèria d'habitatge a fi a la seu aprovació.

3. Les actuacions de rehabilitació, reparació ordinària i manteniment gestionades per l'Institut Valencià d'Habitatge, SA, seran realitzades per aquest en les condicions establides d'acord amb la programació aprovada i atenint-se als criteris establits per aquest reglament.

4. Les actuacions de rehabilitació d'elements comuns, assenyalades en l'apartat 3 de l'article anterior, podran acollir-se a les ajudes que es puguen establir en els plans i mesures de foment determinats per la Generalitat a aquests efectes i amb els criteris, les condicions i els requisits establits per aquest reglament que puguen ser aplicat.

5. Les actuacions relatives al manteniment ordinari d'edificis i habitatges, assenyalades en els apartats 1 i 2 de l'article anterior no podran optar al règim d'ajudes que s'establisca en els plans i mesures de foment determinats per la Generalitat.

6. En qualsevol dels casos, i aprovada la programació per part del conseller competent en matèria d'habitatge, la direcció general corresponent procedirà a declarar la viabilitat de cada una de les actuacions que puguen anar iniciant-se a l'efecte de fixar les seues condicions i el règim d'ajudes que els siga aplicable de conformitat amb les mesures vigents.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Primera

Es faculta el conseller competent en matèria d'habitatge i a la direcció general corresponent per a dictar les instruccions pertinents per a l'aplicació d'aquest reglament.

Segona

La conselleria competent en matèria d'habitatge, podrà subscriure convenis amb les corporacions locals afectades, amb els patronats municipals d'habitatge, o societats anònimes municipals per a administrar el patrimoni públic d'habitatge.

Així mateix, per a instrumentar les mesures administratives i financeres de protecció a l'habitatge, podrà subscriure convenis amb altres administracions públiques, i molt singularment amb l'agència estatal tributària i centres de gestió cadastral, col·legis oficials de registradors i notaris, col·legis oficials d'arquitectes superiors i arquitectes tècnics i aparelladors.

Tercera

Per a poder desenvolupar les actuacions atribuïdes en aquest reglament a l'Observatori Valencià d'Habitatge regulat en el Decret 73/2005, com a servei adscrit a la direcció general competent en matèria d'habitatge, s'establiran els oportuns acords amb institucions, organismes, instituts tecnològics o col·legis professionals a través de les corresponents dotacions pressupostàries assignades a la direcció general competent en matèria d'habitatge. Així com els convenis que si és el cas se subscrigen assenyalats en les disposicions addicionals anteriors.

Quarta

La normativa estatal sobre rehabilitació d'edificis i habitatges i disposicions complementàries, tindrà caràcter supletori de la legislació valenciana de l'habitació, sense perjudici de l'aplicació dels plans estatals d'habitació i sòl o mesures singulaires de finançament.

Cinquena

A proposta del director general competent en matèria d'habitació, i sempre sobre la base dels informes tècnics que corresponguen,

compatibilizarlas con los mecanismos de ayudas establecidos en los planes de vivienda que pueda desarrollar la Generalitat en el marco de sus competencias.

2. La programación de las actuaciones de rehabilitación se establecerá atendiendo a las modalidades de intervención, la priorización de las mismas y su programación, con lo que una vez propuesta por la Dirección General correspondiente será elevada al conseller competente en materia de vivienda en aras a su aprobación.

3. Las actuaciones de rehabilitación, reparación ordinaria y mantenimiento gestionadas por el Instituto Valenciano de Vivienda, SA., serán realizadas por éste en las condiciones establecidas conforme a la programación aprobada y ateniéndose a los criterios establecidos por el presente reglamento.

4. Las actuaciones de rehabilitación de elementos comunes, señaladas en el apartado 3 del artículo anterior, podrán acogerse a las ayudas que se puedan establecer en los planes y medidas de fomento determinados por la Generalitat a estos efectos y con los criterios, las condiciones y los requisitos establecidos por este Reglamento que puedan ser de aplicación.

5. Las actuaciones relativas al mantenimiento ordinario de edificios y viviendas, señaladas en los apartados 1 y 2 del artículo anterior no podrán optar al régimen de ayudas que se establezca en los planes y medidas de fomento determinados por la Generalitat

6. En cualquiera de los casos, y aprobada la programación por parte del conseller competente en materia de vivienda, la Dirección General correspondiente procederá a declarar la viabilidad de cada una de las actuaciones que puedan ir iniciándose a los efectos de fijar sus condiciones y el régimen de ayudas que les sea de aplicación de conformidad con las medidas vigentes.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera

Se faculta al conseller competente en materia de vivienda y a la Dirección General correspondiente para dictar las instrucciones pertinentes para la aplicación del presente reglamento.

Segunda

La conselleria competente en materia de vivienda podrá suscribir convenios con las corporaciones locales afectadas, con los patronatos municipales de vivienda, o sociedades anónimas municipales para administrar el patrimonio público de vivienda.

Asimismo, para instrumentar las medidas administrativas y financieras de protección a la vivienda, podrá suscribir convenios con otras administraciones públicas, y muy singularmente con la agencia estatal tributaria y centros de gestión catastral, colegios oficiales de registradores y notarios, colegios oficiales de arquitectos superiores y arquitectos técnicos y aparejadores.

Tercera

Para poder desarrollar las actuaciones atribuidas en este Reglamento al Observatorio Valenciano de Vivienda regulado en el Decreto 73/2005, como servicio adscrito a la Dirección General competente en materia de vivienda, se establecerán los oportunos acuerdos con instituciones, organismos, institutos tecnológicos o colegios profesionales a través de las correspondientes dotaciones presupuestarias asignadas a la Dirección General competente en materia de vivienda. Así como los convenios que en su caso se suscriban señalados en las disposiciones adicionales anteriores.

Cuarta

La normativa estatal sobre rehabilitación de edificios y viviendas y disposiciones complementarias, tendrá carácter supletorio de la legislación valenciana de la vivienda, sin perjuicio de la aplicación de los planes estatales de vivienda y suelo o medidas singulares de financiación.

Quinta

A propuesta del director general competente en materia de vivienda, y siempre sobre la base de los informes técnicos que correspondan,

el conseller competent en aquesta matèria, mitjançant una resolució expressa i motivada, podrà adoptar mesures excepcionals, quan les especials circumstàncies de caràcter social o raons d'urgència així ho requerisquen, que afecten la rehabilitació dels edificis d'habitatges, als habitatges i als seus ocupants, que podran desenvolupar les facultats conferides en aquest reglament.

Sisena

Juntament amb la sol·licitud de les ajudes regulades en aquest reglament, i plans d'habitatge i sòl o mesures de finançament, i la documentació exigida per la normativa, haurà d'aportar-se l'etiqueta fiscal actualitzada i amb dades que coincidisquen exactament amb els del document nacional d'identitat (DNI).

Setena

Es podrà adoptar com a mesura excepcional l'expropiació per motius urbanístics en el supòsit d'impossibilitat de rehabilitar les edificacions d'ús predominantment residencial, per a fer efectiva l'accésibilitat prevista per la normativa de disseny d'habitatge vigent, amb la finalitat d'actualitzar els serveis i instal·lacions necessàries.

L'expropiació es realitzarà en els termes requerits per l'ordenació urbanística, sent l'administració expropiant l'ajuntament i el beneficiari de l'expropiació la comunitat de propietaris.

Subsidiàriament, la conselleria competent en matèria d'habitatge podrà adoptar, mitjançant una resolució motivada de la direcció general i quan hi haja conveni específic amb l'ajuntament corresponent, les accions pertinentes per a dur a terme l'expropiació amb aquesta finalitat.

Vuitena

La conselleria competent en matèria d'habitatge proposarà el desenvolupament i la regulació de l'agent rehabilitador.

Per a això atendrà a incloure la seua actuació com a subjecte que du a terme una iniciativa empresarial en col·laboració amb els propietaris, en especial per a la intervenció en la rehabilitació i remodelació i adequació urbana de zones que així ho requerisquen, i determinant les condicions dels propietaris i la remuneració de l'agent en els termes establits per la legislació territorial mitjançant projectes de sostenibilitat i l'accés a les mesures de foment que es troben vigents.

Amb aquest fi podrà regular-se el procediment per a això, en el marc de la col·laboració i convenis amb els particulars però també en el context del procediment expropiatori amb pagament en espècie, de manera que podrà precisar-se la regulació dels plans de rehabilitació integral d'iniciativa empresarial on s'integren mesures de conservació i substitució mitjançant gestió directa o indirecta i on es preveuen els distints mecanismos financers possibles, sense descartar el pagament a l'agent en edificabilitat en el propi sector o un altre.

També es motivara els propietaris perquè adopten ells mateixos aquesta condició d'agent, o la mateixa administració pública.

Aquestes regulacions partiran del pla de rehabilitació, aplicant o integrant a continuació els mitjans de suport o execució i financers i procedimentals adequats.

Novena

Es modifica el que preveu el Decret 81/2006, de 9 de juny, de desenvolupament de les mesures i ajudes financeres a la rehabilitació d'edificis i habitatges en la Comunitat Valenciana en el marc del Pla estatal 2005-2008 i del Programa Restauro de la Generalitat, en l'article 32.b, en el sentit que tenen prioritat per a la qualificació d'actuacions de rehabilitació protegides, aquelles que es duguen a terme en emplaçaments on els habitatges es destinen preferentment a residència habitual i permanent. S'exclourà d'aquest requisit en qualsevol cas

el conseller competente en dicha materia, mediante Resolución expresa y motivada, podrá adoptar medidas excepcionales, cuando las especiales circunstancias de carácter social o razones de urgencia así lo requieran, que afecten a la rehabilitación de los edificios de viviendas, a las viviendas y a sus ocupantes, que podrán desarrollar las facultades conferidas en este Reglamento.

Sexta

Junto con la solicitud de las ayudas reguladas en este Reglamento, y Planes de Vivienda y Suelo o medidas de financiación, y la documentación exigida por la normativa, deberá aportarse la etiqueta fiscal actualizada y con datos que coincidan exactamente con los del Documento Nacional de Identidad (DNI).

Séptima

Se podrá adoptar como medida excepcional la expropiación por motivos urbanísticos en el supuesto de imposibilidad de rehabilitar las edificaciones de uso predominantemente residencial, para hacer efectiva la accesibilidad prevista por la normativa de diseño de vivienda vigente, con la finalidad de actualizar los servicios e instalaciones previstas.

La expropiación se realizará en los términos requeridos por la ordenación urbanística, siendo la administración expropiante el Ayuntamiento y el beneficiario de la expropiación la comunidad de propietarios.

Subsidiariamente, la conselleria competente en materia de vivienda podrá adoptar, mediante resolución motivada de la Dirección General y cuando medie convenio específico con el Ayuntamiento correspondiente, las acciones pertinentes para llevar a cabo la expropiación con tal finalidad.

Octava

La conselleria competente en materia de vivienda propondrá el desarrollo y la regulación del agente rehabilitador.

Para ello atenderá a incluir su actuación como sujeto que lleva a cabo una iniciativa empresarial en colaboración con los propietarios, en especial para la intervención en la rehabilitación y remodelación y adecuación urbana de zonas que así lo requieran, y determinando las condiciones de los propietarios y la remuneración del agente en los términos establecidos por la legislación territorial mediante proyectos de sostenibilidad y el acceso a las medidas de fomento que se encuentren vigentes.

A tales efectos podrá regularse el procedimiento para ello, en el marco de la colaboración y convenios con los particulares pero también en el contexto del procedimiento expropiatorio con pago en especie, de forma que podrá precisarse la regulación de los planes de rehabilitación integral de iniciativa empresarial donde se integren medidas de conservación y sustitución mediante gestión directa o indirecta y donde se contemplen los distintos mecanismos financieros posibles, sin descartar el pago al agente en edificabilidad en el propio sector u otro.

También se motivará a los propietarios para que adopten ellos mismos esta condición de agente, o la propia administración pública.

Estas regulaciones partirán del plan de rehabilitación, aplicando o integrando seguidamente los medios de apoyo o ejecución y financieros y procedimentales adecuados.

Novena

Se modifica lo previsto en el Decreto 81/2006, de 9 de junio, de desarrollo de las medidas y ayudas financieras a la rehabilitación de edificios y viviendas en la Comunitat Valenciana en el marco del Plan Estatal 2005-2008 y del Programa Restauro de la Generalitat, en su artículo 32.b, en el sentido de que tienen prioridad para la calificación de actuaciones de rehabilitación protegidas, aquellas que se lleven a cabo en emplazamientos donde las viviendas se destinan preferentemente a residencia habitual y permanente. Se excluirá de este requi-

per a les actuacions d'adequació estructural degudes a l'ús de ciment aluminós i per adequació de façanes i cobertes en les condicions assenyalades es limiten quan es duguen a terme en àrees de rehabilitació declarades.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera

L'aplicació d'aquest reglament als expedients administratius que es troben en tramitació o iniciats en el moment de la seua entrada en vigor, s'efectuarà de manera que:

– Els expedients la sol·licitud de qualificació provisional dels quals es presente a partir de l'entrada en vigor d'aquest reglament, es tramitaran d'acord amb el que s'hi disposa.

– Els que es troben en tramitació o els sol·licitats abans de la seu entrada en vigor, seguiran pels criteris anteriors.

Els expedients iniciats amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquest reglament podran acollir-se de forma excepcional al que aquest preveu amb la sol·licitud prèvia per l'interessat, i per raons d'interés social o millora en la gestió d'aquest, mitjançant resolució motivada de la direcció general competent en matèria d'habitatge.

Segona

Les àrees de rehabilitació que es troben en tramitació sense haver sigut declarades en el moment d'entrada en vigor d'aquest reglament, s'adecuaran als criteris establits en aquest per a la seu declaració.

Tercera

La regulació estableida en aquest reglament per a l'informe de conservació de l'edifici esdevindrà efectiva a partir dels tres mesos de l'entrada en vigor.

Quarta

En el moment en què el sistema de verificació de dades d'identitat estiga operatiu en la Generalitat, quedrà suprimida l'aportació de fotocòpies de documents d'identitat en els procediments administratius regulats per aquest reglament.

Així mateix, en el moment en què estiga operatiu en la Generalitat el sistema de verificació de dades de residència, quedrà suprimida l'exigència d'aportar el certificat d'empadronament com a document probatori del domicili i residència, en els procediments administratius i tràmits regulats per aquest reglament.

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

Única

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

DISPOSICIONS FINALS

Primera

S'autoritza el conseller competent en matèria d'habitatge a dictar les normes necessàries per al desenvolupament i l'aplicació d'aquest reglament, com també per a establir els criteris, acords i convenis amb els col·legis professionals, entitats i institucions per al seu desenvolupament.

Segona

A l'efecte del que disposa la Llei 14/2003, de 10 d'abril, de Patrimoni de la Generalitat, s'autoritza l'alienació directa i explotació en règim d'arrendament dels habitatges de promoció pública que s'adjudiquen seguint les prescripcions d'aquest reglament.

sito en cualquier caso para las actuaciones de adecuación estructural debidas al uso de cemento aluminoso y por adecuación de fachadas y cubiertas en las condiciones señaladas se limitan cuando se lleven a cabo en áreas de rehabilitación declaradas.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera

La aplicación de este Reglamento a los expedientes administrativos que se encuentren en tramitación o iniciados en el momento de su entrada en vigor, se efectuará de forma que:

– Los expedientes cuya solicitud de calificación provisional se presente a partir de la entrada en vigor de este Reglamento, se tramitarán conforme a lo dispuesto en el mismo.

– En tanto que los que se encuentren en tramitación o los solicitados antes de su entrada en vigor, seguirán por los criterios anteriores.

Los expedientes iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de este Reglamento, podrán acogerse de forma excepcional a lo previsto en él previa solicitud por el interesado, y por razones de interés social o mejora en la gestión del mismo, mediando resolución motivada de la Dirección General competente en materia de vivienda.

Segunda

Las áreas de rehabilitación que se encuentren en tramitación sin haber sido declaradas en el momento de entrada en vigor de este Reglamento, se adecuarán a los criterios establecidos en este para su declaración.

Tercera

La regulación establecida en este Reglamento para el Informe de Conservación del Edificio devendrá en efectiva a partir de los tres meses de su entrada en vigor.

Cuarta

En el momento en que el Sistema de Verificación de Datos de Identidad esté operativo en la Generalitat, quedará suprimida la aportación de fotocopias de documentos de identidad en los procedimientos administrativos regulados por este Reglamento.

Asimismo en el momento en el que esté operativo en la Generalitat el Sistema de Verificación de Datos de Residencia, quedará suprimida la exigencia de aportar el certificado de empadronamiento como documento probatorio del domicilio y residencia, en los procedimientos administrativos y trámites regulados por este Reglamento.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Única

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

DISPOSICIONES FINALES

Primera

Se autoriza al conseller competente en materia de vivienda a dictar las normas precisas para el desarrollo y aplicación del presente reglamento, así como para establecer los criterios, acuerdos y convenios con los colegios profesionales, entidades e instituciones para su desarrollo.

Segunda

A efectos de lo dispuesto en la Ley 14/2003, de 10 de abril, de Patrimonio de la Generalitat, se autoriza la enajenación directa y explotación en régimen de arrendamiento de las viviendas de promoción pública que se adjudiquen siguiendo las prescripciones del presente reglamento.

Tercera

Aquest reglament entrarà en vigor transcorreguts tres mesos des de la seua publicació en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana*.

Valencia, 18 de maig de 2007

El conseller de Territori i Habitatge,
ESTEBAN GONZÁLEZ PONS

El president de la Generalitat,
FRANCISCO CAMPS ORTIZ

Tercera

El presente reglamento entrará en vigor transcurridos tres meses desde su publicación en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana*.

Valencia, 18 de mayo de 2007

El conseller de Territorio y Vivienda,
ESTEBAN GONZÁLEZ PONS

El president de la Generalitat,
FRANCISCO CAMPS ORTIZ