Decreto 76/2007, de 18 mayo.
Reglamento de rehabilitación de edificios y viviendas.

D.O.C.V. nº 5519, de 24 de mayo de 2007.

.

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 inmobiliario 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 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 posibilitar 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 urbanístico 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 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 Jurídic Consultiu 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 rehabilitación

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. 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 favorable 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 posibiliten:

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 relativas 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.

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 acredite 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, zaguanes, 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.

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 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 cocina 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 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 poble», 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 plantee 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 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 recabe 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.

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 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 técnico- 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) 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 vivienda.

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) 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 Informe de Conservación 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 mas 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.

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) Núm. de plantas (sótano, semisótano, baja, ático, cubierta...).
d) Núm. 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 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 creará, 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 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 rehabilitadota

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

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, pretenda 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 concordancia 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

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, apeos 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 costes 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 anejo 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 4ª 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, independientemente 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 participan 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. 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 limites 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 1ª. 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, 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 planeamiento 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 2ª. 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 plantee la intervención en aplicación de una orden de ejecución conforme a la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana.

b) Cuando se plantee 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 subcontratación del contrato se regirán por lo dispuesto en el título VI del libro I de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

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 1ª 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 3ª, 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 3ª. 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 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 obstante 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 vivan, trabajen o presten 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 4ª. 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 cumplan 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 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 5ª. 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 sí 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 concurran 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 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 encomiende 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 inadecuación 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 período 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 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 especificas 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 financiera 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. 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 6ª. 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 subcontratadas por ellas.

c) El cumplimiento de las normas vigentes de seguridad y prevención 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.

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 encuentran 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 intervivos, 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.

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 período 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 posibilitará su constancia registral, que se entenderá en todo caso con el titular registral 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 1ª. 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 delimite 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, periféricas, de transición 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. Conselleria.

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 conselleria 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 2ª. 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 conselleria 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) 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 urbano-periféricas 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 urbano-periféricas:

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

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

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

d) Que haya importantes carencias de equipamientos.

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

f) Que 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.

4. En cualquier caso, para la declaración de éstas 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.

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 contemple.

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 queda 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 previo informe técnico 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 3ª. 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 incode la edificación lo requieran, de oficio por la conselleria 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 urbano-periféricas 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 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, mediando la resolución correspondiente de la conselleria competente en materia de vivienda.

Artículo 76. Las condiciones marco de la intervención de remodelación urbana.

1. Las intervenciones de remodelación urbana requieren de unas condiciones previas para posibilitar su eficacia y que responderán como mínimo a los siguientes criterios:

a) Consenso institucional: que se asuman los programas por las Administraciones intervinientes y con los mecanismos administrativos y de gestión para posibilitar 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 permita 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 criterios 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 incumplidor, 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 incumplidor, 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 incumplidor.

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.

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 Iguales 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) 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.

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 período 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 período, 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 Rehabilitación Protegida

SECCIÓN 1ª. 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 1ª 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 fomento establecidas en cada momento.

SECCIÓN 2ª. 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 3ª. 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, 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 ejemplarizadora.

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 ejemplarizadora.

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 posibilitará 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 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 4ª. 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 aportase 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) 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 figurase 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 conselleria 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 si 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 Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, 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 acompañe los documentos preceptivos, con los efectos prevenidos en el artículo 71 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo 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 Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

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, posibilitando 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, posibilitando 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.

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.

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 recojan 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.

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 la 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.

Será 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 Ambito de rehabilitación: áreas

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 5ª, 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 5ª 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 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. Sometimiento 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 5ª. 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 solicite 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 objetivas.

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 ínter 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 servirá 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 prórroga 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 prórroga 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 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 personales.

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 avalar 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 6ª. 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 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 7ª. 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) 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 privada.

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 urbano 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 concurran circunstancias de carácter social que aconsejen una actuación renovadora.

1.2. Zona urbano 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) 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).

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 conselleria 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 conselleria 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 5ª, 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 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 aconsejen 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.

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 publico 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, posibilita el establecimiento de un marco para poder determinar una programación de las actuaciones en relación con las modalidades de intervención y 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 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 precisas.

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 publica.

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 destinen preferentemente a residencia habitual y permanente. Se excluirá de este requisito 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.

El presente Reglamento entrará en vigor transcurridos tres meses desde su publicación en el «Diari Oficial de la Comunitat Valenciana».