

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

DOCV nº 6131, de 27 de octubre de 2009.

Modificado por el Decreto 43/2011, de 29 de abril, DOCV nº 6512, de 3 de mayo de 2011

- **Artículo único.** Aprobación del Reglamento de Rehabilitación de Edificios y Viviendas.
- **DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA.** Normas de desarrollo y suscripción de Convenios.
- **DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA.** Medidas excepcionales.
- **DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA.** Instrucciones de tramitación.
- **DISPOSICIÓN ADICIONAL CUARTA.** Publicidad de las actuaciones de rehabilitación.
- **DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA.** Aplicación retroactiva.
- **DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA.** Derogación normativa.
- **DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA.** Supletoriedad de la normativa estatal.
- **DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA.** Entrada en vigor.

- **ANEXO. REGLAMENTO DE REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS Y VIVIENDAS.**

- **TÍTULO PRELIMINAR. DISPOSICIÓN GENERAL.**
 - **Artículo 1.** Objeto y ámbito de aplicación.

- **TÍTULO I. LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS Y VIVIENDAS.**
 - **CAPÍTULO I. CONCEPTOS GENERALES DE LA REHABILITACIÓN.**
 - **Artículo 2.** Concepto de rehabilitación de edificios y viviendas.
 - **Artículo 3.** Actuaciones protegibles.
 - **Artículo 4.** Actuaciones de rehabilitación de los elementos comunes.
 - **Artículo 5.** Actuaciones de rehabilitación de los elementos privativos.
 - **Artículo 6.** Presupuesto protegible.
 - **Artículo 7.** Presupuesto protegido en la rehabilitación de edificios de viviendas.

 - **CAPÍTULO II. AGENTES QUE INTERVIENEN EN LA REHABILITACIÓN. LIMITACIONES A LAS ACTUACIONES PROTEGIDAS.**
 - **Artículo 8.** Promotor de la rehabilitación. Beneficiarios.
 - **Artículo 9.** Comunidades de propietarios.
 - **Artículo 10.** Ente gestor de las actuaciones de rehabilitación. Promotor público subsidiario.
 - **Artículo 11.** Limitaciones al uso y cesión de las viviendas rehabilitadas.

 - **CAPÍTULO III. EXIGENCIAS TÉCNICAS EN LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS Y VIVIENDAS.**

 - **SECCIÓN I. EVALUACIÓN DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO.**
 - **Artículo 12.** Informe sobre el estado de conservación de edificios.
 - **Artículo 13.** Aplicación y preceptividad del informe.
 - **Artículo 14.** Realización del informe.
 - **Artículo 15.** Informe complementario.

 - **SECCIÓN II. COHERENCIA DE LAS ACTUACIONES.**
 - **Artículo 16.** Informe de coherencia.
 - **Artículo 17.** Criterios técnicos de coherencia.
 - **Artículo 18.** Condiciones generales de las actuaciones de rehabilitación para su calificación como protegidas.
 - **Artículo 19.** Supuestos específicos para actuaciones de rehabilitación protegida.

- **SECCIÓN III. EL PLAN DE INTERVENCIÓN REHABILITADORA.**
 - **Artículo 20.** El Plan de Intervención Rehabilitadora.
 - **Artículo 21.** Contenido del Plan de Intervención Rehabilitadora.
 - **Artículo 22.** Aprobación del Plan de Intervención Rehabilitadora.

- **CAPÍTULO IV. EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA LAS ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN PROTEGIDA DE EDIFICIOS Y VIVIENDAS.**
 - **Artículo 23.** Generalidades del procedimiento de rehabilitación.

- **SECCIÓN I. CALIFICACIÓN DE LAS ACTUACIONES.**
 - **Artículo 24.** Calificación de las actuaciones.
 - **Artículo 25.** Calificación provisional.
 - **Artículo 26.** Modificación de la calificación provisional.
 - **Artículo 27.** Plazo de ejecución de las actuaciones de rehabilitación y prórroga.
 - **Artículo 28.** Calificación definitiva.

- **SECCIÓN II. FINANCIACIÓN DE LAS ACTUACIONES.**
 - **Artículo 29.** Concepto y solicitud.
 - **Artículo 30.** Acceso a la financiación de las actuaciones protegidas.
 - **Artículo 31.** Resolución de financiación cualificada.
 - **Artículo 32.** Resolución de reconocimiento de subvenciones y pago.
 - **Artículo 33.** Límite presupuestario.

- **TÍTULO II. ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN Y RENOVACIÓN EN ÁMBITOS URBANOS.**
 - **CAPÍTULO I. CONCEPTOS GENERALES.**
 - **Artículo 34.** Ámbitos de rehabilitación y renovación urbana.
 - **Artículo 35.** Actuaciones protegibles en ámbitos de rehabilitación y renovación urbana.
 - **Artículo 36.** Agentes que intervienen en la rehabilitación y renovación urbana.
 - **Artículo 37.** Acceso a la financiación de las actuaciones protegidas en ámbitos de rehabilitación y renovación urbana.

 - **CAPÍTULO II. PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO.**
 - **Artículo 38.** Procedimiento para la declaración de ámbitos de rehabilitación y renovación urbana.
 - **Artículo 39.** Procedimiento para actuaciones de rehabilitación de equipamientos.

 - **CAPÍTULO III. ÁMBITOS DE REHABILITACIÓN URBANA.**
 - **Artículo 40.** Concepto de ámbitos de rehabilitación urbana.
 - **Artículo 41.** Declaración de ámbitos de rehabilitación urbana.
 - **Artículo 42.** Vigencia de los ámbitos de rehabilitación urbana.

 - **CAPÍTULO IV. ÁMBITOS DE RENOVACIÓN URBANA.**
 - **Artículo 43.** Concepto de renovación urbana.
 - **Artículo 44.** Criterios de la renovación urbana.
 - **Artículo 45.** Condiciones para la intervención de renovación urbana.

PREÁMBULO

I

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II

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

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

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

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

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

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

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

DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA. Normas de desarrollo y suscripción de Convenios.

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

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA. Medidas excepcionales.

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

DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA. Instrucciones de tramitación.

Por Orden del conseller competente en materia de vivienda se regulará el procedimiento para la presentación, tramitación y obtención de la calificación de actuación protegible en materia de rehabilitación, así como el procedimiento de pago de las ayudas económicas previstas en el Plan de Vivienda vigente.

DISPOSICIÓN ADICIONAL CUARTA. Publicidad de las actuaciones de rehabilitación.

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

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

- **El DECRETO 43/2011, de 29 de abril, añade una disposición adicional quinta:**

DISPOSICIÓN ADICIONAL QUINTA:

«1. En base al artículo 207 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, y al artículo 34 de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, relativos a la inspección periódica de construcciones o de edificios de viviendas catalogadas o de antigüedad superior a los 50 años, se establece como procedimiento de referencia para la elaboración de las citadas inspecciones el establecido para el informe de conservación del edificio.

2. Este procedimiento tendrá carácter subsidiario, cuando no exista regulación específica de la administración competente».

DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA. Aplicación retroactiva.

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

DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA. Derogación normativa.

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

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

DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA. Supletoriedad de la normativa estatal.

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

DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA. Entrada en vigor.

El presente Decreto por el que se aprueba el Reglamento de Rehabilitación de Edificios y Viviendas entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana*. Valencia, 23 de octubre de 2009.

El president de la Generalitat,
Francisco Camps Ortiz.
El conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda,
Juan Gabriel Cotino Ferrer.

ANEXO.
REGLAMENTO DE REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS Y VIVIENDAS.
TÍTULO PRELIMINAR.
DISPOSICIÓN GENERAL.

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación.

1. El presente reglamento tiene por objeto establecer el marco normativo de la rehabilitación protegida, dentro del ámbito territorial de la Comunitat Valenciana.
2. Su ámbito de aplicación alcanza a las bases, criterios y requisitos de las medidas de financiación de los Planes de Vivienda de la Generalitat, compatible con los Planes de Vivienda estatales.
3. Las condiciones y requisitos establecidos en este Reglamento se aplican sin perjuicio de lo previsto en los Planes de Vivienda.
4. Por Orden del conseller competente en materia de vivienda se regula el procedimiento administrativo para el acceso a las medidas de financiación.

TÍTULO I.
LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS Y VIVIENDAS.
CAPÍTULO I.
CONCEPTOS GENERALES DE LA REHABILITACIÓN.

Artículo 2. Concepto de rehabilitación de edificios y viviendas.

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

Artículo 3. Actuaciones protegibles.

1. Se consideran actuaciones protegibles en materia de rehabilitación de edificios y viviendas aquellas que sean calificadas o reconocidas como tales por la Generalitat, y cumplan los criterios y condiciones establecidos en este Reglamento, y que, atendiendo al procedimiento administrativo, cumplan los requisitos establecidos para acogerse a los Planes de Vivienda.
2. En desarrollo de lo establecido por el artículo 37 de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, se establecen como actuaciones protegidas de rehabilitación de edificios y viviendas susceptibles de ayudas las siguientes:
 - a. La rehabilitación de los elementos comunes, o rehabilitación parcial del edificio, cuando se interviene en una o varias partes del edificio con efectos sobre las viviendas y sus ocupantes.
 - b. La rehabilitación de los elementos privativos o rehabilitación puntual, cuando se realizan intervenciones en una vivienda, afectando sólo a sus ocupantes y no al resto del edificio.
 - c. La inspección de los edificios para conocer su estado de conservación, con carácter previo a las intervenciones de rehabilitación que se planteen en sus elementos comunes.
 - d. Podrán considerarse como actuaciones protegidas de rehabilitación, las relativas a la rehabilitación o restitución de elementos de edificios de viviendas que gocen de protección patrimonial y sea preceptiva su conservación conforme a la normativa urbanística, y en su caso, se encuentren incluidos en algún tipo de ámbito de rehabilitación urbana.

Artículo 4. Actuaciones de rehabilitación de los elementos comunes.

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

1. Intervenciones para rehabilitar deficiencias relativas a la funcionalidad, en relación con:
 - a. Adecuación al uso y funciones previstas:
 1. Deficiencias constructivas respecto a la seguridad de uso.
 2. Deficiencias en fachadas debidas a su deterioro.
 3. Deficiencias en cubiertas debidas a su deterioro, sin afectar a elementos estructurales.
 - b. Mejora de las condiciones de accesibilidad y movilidad en el edificio y supresión de barreras arquitectónicas.
 1. Instalación de ascensor en edificio de viviendas.
 2. Renovación o adaptación de ascensor a la normativa vigente, o a las necesidades de persona con discapacidad motora, sensorial o con movilidad reducida.
 3. Actuaciones de rehabilitación e instalación de medios suficientes que garanticen un itinerario practicable desde la calle a las viviendas en función de las condiciones del edificio.
 - c. Adecuada dotación y mejora en las instalaciones del edificio.

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

 1. Saneamiento y evacuación de aguas pluviales.
 2. Abastecimiento de agua.
 3. Electricidad y centralización de cuadros y contadores.
 4. Gas canalizado y, en su caso, implantación de las instalaciones del edificio.
 5. Telecomunicaciones.
 6. Seguridad en caso de incendio y obras de adaptación exigidas por la protección contra incendios como consecuencia de la intervención de rehabilitación.
2. Intervenciones relativas a la seguridad en relación con:
 - a. La seguridad estructural por patologías en elementos estructurales: cimentación, soportes, vigas, forjados, relacionados con la resistencia mecánica, estabilidad del edificio y funcionalidad, que afectan a la resistencia mecánica, estabilidad y aptitud de servicio.
 - b. La seguridad en caso de incendio, respecto a la adecuación a las condiciones exigibles relativas al desalojo del edificio y acceso de equipos de rescate.
 - c. La seguridad de utilización, para garantizar que el uso normal del edificio no suponga riesgo de accidente.
3. Intervenciones para rehabilitar deficiencias relativas a la habitabilidad y a la reducción de impactos ambientales en relación con:
 - a. La higiene, salud y protección del medio ambiente, condiciones de salubridad y estanqueidad.
 - b. La protección contra el ruido.
 - c. Intervenciones relativas a la mejora de la eficiencia energética en los edificios de viviendas.
 1. Medidas pasivas que reduzcan la demanda energética de los edificios, como son las mejoras en la envolvente térmica del edificio (cubiertas y fachadas), mediante un incremento del aislamiento térmico, la sustitución de carpinterías de los huecos, la protección y control solar.
 2. Medidas activas que reduzcan el consumo energético de los edificios, como son la instalación de equipos y sistemas para la obtención de agua caliente sanitaria, energía eléctrica u otros sistemas energéticos, basados en la utilización de energías renovables o bien que favorezcan la reducción de la emisión de gases CO₂ al ambiente.

Artículo 5. Actuaciones de rehabilitación de los elementos privativos.

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

1. Actuaciones de mejora y adaptación de la vivienda a las necesidades de personas con discapacidad motora, sensorial o con movilidad reducida, conforme a la normativa de diseño y calidad de viviendas.
2. Actuaciones de adecuación de las instalaciones de la vivienda a la normativa vigente, con la finalidad de garantizar el correcto funcionamiento y mejora de las mismas: electricidad, saneamiento y fontanería, extracción de humos y ventilación, gas para cocina y agua caliente sanitaria, y sistemas de calefacción que atiendan a criterios de eficiencia energética.
3. Actuaciones de mejora de la eficiencia energética en las viviendas, mediante medidas pasivas que reduzcan la demanda energética a través de un incremento del aislamiento térmico, de la sustitución de carpinterías de los huecos, la protección y control solar.

Artículo 6. Presupuesto protegible.

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

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

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

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

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

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

1. El presupuesto protegido es un presupuesto limitado que se establece a los efectos de determinar la cuantía, en su caso máxima, que servirá de referente para el cálculo de las ayudas contempladas por los Planes de Vivienda.
2. En la rehabilitación de edificios y viviendas, el presupuesto protegido máximo será el resultado de multiplicar la suma de las superficies útiles máximas por vivienda o local por el módulo en euros por metro cuadrado que se fije en los Planes de Vivienda.
3. Cuando de una rehabilitación estructural o funcional se deriven necesariamente obras en los elementos privativos de las viviendas, podrá incluirse estrictamente el coste de éstas en el presupuesto protegido de la rehabilitación de los elementos comunes.

CAPÍTULO II.

AGENTES QUE INTERVIENEN EN LA REHABILITACIÓN. LIMITACIONES A LAS ACTUACIONES PROTEGIDAS.

Artículo 8. Promotor de la rehabilitación. Beneficiarios.

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

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

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

- a. Como ayudas objetivas las que se establezcan por actuaciones destinadas a la rehabilitación de los elementos comunes y cuyos beneficiarios puedan ser las comunidades de propietarios.
- b. Como ayudas subjetivas las que se establezcan con carácter personal, en función de los niveles de ingresos familiares, en la parte proporcional que corresponda a la vivienda por la rehabilitación de elementos comunes, y/o por la rehabilitación de los elementos privativos de la vivienda.

Artículo 9. Comunidades de propietarios.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO III.

EXIGENCIAS TÉCNICAS EN LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS Y VIVIENDAS. SECCIÓN I. EVALUACIÓN DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO.

Artículo 12. Informe sobre el estado de conservación de edificios.

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

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

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

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

Artículo 13. Aplicación y preceptividad del informe.

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

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

- *El DECRETO 43/2011, de 29 de abril, modifica el artículo 13.3, que queda redactado en los siguientes términos:*

«3. El informe sobre el estado de conservación del edificio, a los efectos de acceder a la protección de las actuaciones de rehabilitación, tiene una vigencia máxima de cinco años desde la realización del mismo, salvo disposición contraria establecida en los planes de vivienda».

Artículo 14. Realización del informe.

- *El DECRETO 43/2011, de 29 de abril, modifica el artículo 14, que queda redactado en los siguientes términos:*

«1. El informe se realizará por titulados competentes en materia de edificación residencial, conforme con la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

2. El informe de conservación del edificio será encargado directamente por los promotores de la rehabilitación que impulsen las actuaciones.

3. Los planes de vivienda podrán regular sistemas de ayudas para la financiación del informe sobre el estado de conservación del edificio».

Artículo 15. Informe complementario.

- *El DECRETO 43/2011, de 29 de abril, modifica el artículo 15, que queda redactado en los siguientes términos:*

«1. Si como consecuencia o simultáneamente a la realización del informe de conservación del edificio se dedujeran, por parte del técnico redactor del mismo, indicios de riesgo estructural, éste deberá realizar un informe de inspección y evaluación preliminar de la estructura del edificio, que en el caso de estructuras de hormigón se realizará conforme al documento reconocido DRB 04/06.

2. Dicho informe podrá ser subvencionado conforme a los planes de vivienda y en las condiciones que se regulen»

SECCIÓN II. COHERENCIA DE LAS ACTUACIONES.

Artículo 16. Informe de coherencia.

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

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

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

3. El informe de coherencia podrá ser emitido:

- a. En todo caso, por personal adscrito al órgano administrativo dependiente de la Conselleria competente en materia de vivienda.
- b. Por la administración local en ámbitos de rehabilitación urbana, cuando así se determine y se haya acordado entre el Ayuntamiento y la Dirección General competente en materia de vivienda.

Artículo 17. Criterios técnicos de coherencia.

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

1. Las obras utilizarán soluciones constructivas, tipológicas y formales coherentes con las características arquitectónicas originales y propias del edificio y su entorno.
2. En las actuaciones de rehabilitación relacionadas con los requisitos de funcionalidad del edificio se exigirá que, previa o simultáneamente, se haya alcanzado el cumplimiento de los requisitos de seguridad, especialmente los referidos a la seguridad estructural.
3. En las actuaciones de rehabilitación relacionadas con los requisitos relativos a la habitabilidad se exigirá que, previa o simultáneamente, se hayan adoptado las medidas para el cumplimiento de los requisitos relativos a la seguridad y funcionalidad del edificio.
4. En las actuaciones de rehabilitación en las viviendas deberán tenerse en cuenta las condiciones del edificio respecto a los requisitos de seguridad estructural, funcional y de habitabilidad.

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

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

- a. La antigüedad del edificio o vivienda.

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

- b. Destino de las viviendas.

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

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

- c. Condiciones del edificio de viviendas.

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

- d. Actuaciones de rehabilitación protegida anteriores.

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

- e. Aseguramiento de los edificios de viviendas.

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

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

a. Planeamiento urbanístico.

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

- *El DECRETO 43/2011, de 29 de abril, modifica el artículo 18.2.b), que queda redactado en los siguientes términos:*

b. Inicio de las obras.

Las obras de rehabilitación que cuenten con la oportuna licencia urbanística se podrán iniciar, bajo la responsabilidad del promotor de las actuaciones, tras la solicitud de inicio del expediente y acreditada la realización de la inspección previa del edificio por el técnico redactor del informe de conservación del edificio».

c. Adecuación final de las obras.

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

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

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

Artículo 19. Supuestos específicos para actuaciones de rehabilitación protegida.

Se contemplan los siguientes supuestos específicos de rehabilitación:

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

Las obras de rehabilitación excluirán el vaciado total, considerando como tal cuando las obras suponen la reconstrucción de más del 50 % de la superficie construida resultante del edificio, excluida la cubierta. En este caso, se podrá asimilar a la categoría de rehabilitación integral.

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

3. Ampliación de la superficie de la vivienda.

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

SECCIÓN III. EL PLAN DE INTERVENCIÓN REHABILITADORA.

Artículo 20. El Plan de Intervención Rehabilitadora.

1. El Plan de Intervención Rehabilitadora es el documento mediante el cual el promotor de las actuaciones de rehabilitación establece la programación de las mismas en un edificio o conjunto de edificios, atendiendo a criterios técnicos, económicos y de planificación de las actuaciones que se prevean.
2. El Plan de Intervención Rehabilitadora será preceptivo en las actuaciones de rehabilitación que se refieran a conjuntos de edificios de viviendas que se incluyan en ámbitos de rehabilitación y renovación urbana, con el fin de programar las previsiones de pagos en función del ritmo de obra ejecutada y justificada.
3. En cualquier caso, el Plan de Intervención Rehabilitadora será exigible con carácter previo a la calificación provisional, a requerimiento de la Dirección General competente en materia de vivienda, cuando la complejidad de las actuaciones de rehabilitación en los edificios aconseje su necesaria planificación en orden a las previsiones económicas.

Artículo 21. Contenido del Plan de Intervención Rehabilitadora.

1. El Plan de Intervención Rehabilitadora deberá relacionar las fases en las que se van a realizar las obras de rehabilitación y/o reurbanización, y para cada una de ellas:
 - a. Su identificación.
 - b. El número de edificios y viviendas afectados.
 - c. El coste previsto de los trabajos a realizar.
 - d. La fecha prevista de la solicitud de calificación provisional.
 - e. La fecha prevista de la calificación definitiva.
 - f. Las fechas previstas de las fases de ejecución de obras y sus certificaciones.
2. El Plan de Intervención Rehabilitadora deberá contener información gráfica que ayude a la identificación y localización de los edificios afectados por cada una de las mencionadas fases.

Artículo 22. Aprobación del Plan de Intervención Rehabilitadora.

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

CAPÍTULO IV. EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA LAS ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN PROTEGIDA DE EDIFICIOS Y VIVIENDAS.

Artículo 23. Generalidades del procedimiento de rehabilitación.

1. Los expedientes de actuaciones de rehabilitación de viviendas y edificios de viviendas que soliciten acogerse los Planes de Vivienda se tramitarán con sujeción a las normas contenidas en el presente reglamento, en la correspondiente Orden de tramitación del conseller competente en materia de vivienda, y en su defecto a las disposiciones generales sobre procedimientos administrativos de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

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

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

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

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

SECCIÓN I. CALIFICACIÓN DE LAS ACTUACIONES.

Artículo 24. Calificación de las actuaciones.

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

Artículo 25. Calificación provisional.

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

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

Artículo 26. Modificación de la calificación provisional.

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

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

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

3. Por ampliación del presupuesto protegido aprobado en la calificación provisional de rehabilitación, siempre que se justifique y con anterioridad a la solicitud de calificación definitiva.
4. También podrá ser modificada la calificación provisional cuando se produzcan cambios de titularidad o prórrogas del plazo de ejecución de las obras.

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

1. Los promotores de actuaciones de rehabilitación dispondrán de un plazo general de treinta meses, a partir de la obtención de la calificación provisional, para finalizar las obras y presentar la solicitud de la calificación definitiva.
2. El periodo de ejecución podrá prorrogarse por el órgano competente, mediando justa causa, por un plazo que no exceda de la tercera parte del plazo establecido.

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

Artículo 28. Calificación definitiva.

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

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

SECCIÓN II. FINANCIACIÓN DE LAS ACTUACIONES.

Artículo 29. Concepto y solicitud.

1. Se considera financiación, sin perjuicio de la denominación que adopte, el conjunto de medidas establecidas o convenidas por las Administraciones competentes que contribuyan con apoyo económico a la rehabilitación de las actuaciones protegidas en materia de vivienda, reguladas en los Planes de Vivienda.
2. La financiación de las actuaciones de rehabilitación se solicita, con carácter general, de manera simultánea a la calificación de las actuaciones de rehabilitación, sin perjuicio de las particularidades procedimentales que se establezcan mediante la normativa correspondiente.

Artículo 30. Acceso a la financiación de las actuaciones protegidas.

1. Las resoluciones administrativas que califiquen cada una de las actuaciones amparadas por las medidas de financiación establecidas por los Planes de Vivienda posibilitarán el derecho a la financiación prevista en los mismos, en el marco de las actuaciones protegidas que prevean dentro de los objetivos fijados en los Convenios sobre actuaciones de vivienda que se formalicen entre las Administraciones públicas competentes y, en su caso, con las entidades de crédito públicas y privadas.
2. Las resoluciones, como mínimo, contendrán la identificación de la actuación de rehabilitación protegida y su beneficiario, así como los extremos que se exijan en la Orden de tramitación que promulgue el conseller competente en materia de vivienda.
3. Los Planes de Vivienda definirán las modalidades de financiación para actuaciones de rehabilitación, estableciendo los requisitos, objetivos o subjetivos, que sean necesarios para la protección de las actuaciones y el acceso a las distintas modalidades de financiación.

Artículo 31. Resolución de financiación cualificada.

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

Artículo 32. Resolución de reconocimiento de subvenciones y pago.

1. La resolución de reconocimiento de subvenciones es el documento mediante el cual, concedida la calificación definitiva de las actuaciones de rehabilitación, se reconoce el derecho a la subvención.
2. Resuelto el reconocimiento de las subvenciones correspondientes, se procederá al pago de las mismas.

Artículo 33. Límite presupuestario.

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

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

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

TÍTULO II.
ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN Y RENOVACIÓN EN ÁMBITOS URBANOS.
CAPÍTULO I.
CONCEPTOS GENERALES.

Artículo 34. Ámbitos de rehabilitación y renovación urbana.

1. La rehabilitación urbana, conforme al artículo 36 de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, viene referida a la recuperación de la ciudad existente en cuanto a la mejora de los entornos urbanos y la rehabilitación o renovación de los edificios de viviendas existentes en los ámbitos urbanos que se delimiten.
2. Las actuaciones de rehabilitación y renovación urbana se llevarán a cabo en los ámbitos de mayor vulnerabilidad social y urbanística, con edificios cuyo estado de conservación aconseje intervenciones de rehabilitación o sustitución, en núcleos y/o centros históricos, y barrios o áreas periféricas de las ciudades.

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

1. Son actuaciones susceptibles de protección las que respondan a lo dispuesto en el título I de este Reglamento y se incluyan en un ámbito de rehabilitación o renovación urbana.
2. La intervención en equipamientos comunitarios primarios dentro de ámbitos urbanos, entendiéndose como la reurbanización de espacios libres, viales e infraestructuras al servicio del ámbito donde se requiera adoptar medidas para incentivar la rehabilitación.

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

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

1. La iniciativa para formular la promoción de la intervención en ámbitos de rehabilitación o renovación urbana corresponde a la administración Local y/o Autonómica, y/o a entes gestores públicos que así procedan por encomienda o acuerdo de los órganos de la administración.
2. Las agentes que intervienen en ámbitos de rehabilitación urbanas en la rehabilitación de edificios y viviendas son los señalados en el título I, capítulo II, de este Reglamento y están sometidos a las limitaciones contempladas en el mismo.
3. Específicamente en los ámbitos de rehabilitación y renovación urbana es de aplicación inmediata la figura del ente gestor -público- promotor subsidiario regulada en el artículo 10 de este Reglamento.

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

1. Para acogerse a las ayudas establecidas por las medidas de financiación reguladas en los Planes de Vivienda en ámbitos urbanos será necesaria la previa declaración de los mismos mediante resolución de la Dirección General competente en materia de vivienda o, en su caso, acuerdo con el Ministerio competente en materia de vivienda.
2. La declaración posibilita la calificación de las actuaciones protegibles de rehabilitación de viviendas o de urbanización o reurbanización, atendiendo a los criterios regulados en la correspondiente Orden de tramitación del conseller competente en materia de vivienda, y a lo dispuesto en este Reglamento para el procedimiento de resolución de las actuaciones protegibles.
3. Cuando el promotor de las actuaciones de rehabilitación en ámbitos de rehabilitación y renovación urbana proceda como ente gestor promotor público subsidiario en las condiciones establecidas en el título I, capítulo II, de este Reglamento, se podrá acceder a las medidas de financiación en función del porcentaje de obra ejecutada de conformidad con las condiciones determinadas en la declaración o acuerdo respecto al ámbito urbano y su programación.

CAPÍTULO II. PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO.

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

1. El procedimiento para la declaración de ámbito de rehabilitación o renovación urbana se establece mediante Orden del conseller competente en materia de vivienda, y se deberá acreditar, como mínimo:
 - a. La memoria-programa de las actuaciones, que constituye el documento básico para la planificación y programación de éstas, los compromisos presupuestarios de la administración solicitante y los plazos concretos para su ejecución, siendo necesaria su cumplimentación.
 - b. El grado de compromiso que adopte el Ayuntamiento solicitante o que se pueda acordar entre la Dirección General competente en materia de vivienda y el Ayuntamiento con carácter previo para la declaración de ámbito, y en relación con las medidas de carácter urbanístico en aras a la efectividad de las acciones establecidas por la legislación vigente, bien sea relativo al deber de conservación y rehabilitación de inmuebles, al régimen de edificación o rehabilitación forzosa, así como lo referente al carácter finalista del patrimonio público de suelo y las ordenanzas municipales reguladoras para las ayudas a la conservación y rehabilitación del patrimonio arquitectónico.
 - c. La instrumentación del apoyo a la información y gestión en la tramitación de las ayudas se realizará mediante oficina gestora, en las condiciones que se determinen en la normativa de desarrollo del presente reglamento.
2. La Dirección General competente en materia de vivienda realizará una declaración previa del ámbito, condicionada a la formalización, en su caso, del acuerdo o Convenio con el Ministerio competente en vivienda, que posibilitará el acceso a la financiación.

Artículo 39. Procedimiento para actuaciones de rehabilitación de equipamientos.

1. En actuaciones de rehabilitación de equipamientos, la Dirección General competente en materia de vivienda, previamente a la concesión de la calificación provisional, informará sobre la viabilidad de la actuación de conformidad con la programación del ámbito aprobado.
2. La calificación de la actuación conlleva el reconocimiento de las subvenciones, en los términos contemplados mediante la Orden de tramitación del conseller competente en materia de vivienda.
3. A los efectos del cálculo de la subvención, el presupuesto protegido quedará definido por el coste real de las actuaciones, y con los límites que se establezcan en los Planes de Vivienda.

CAPÍTULO III.
ÁMBITOS DE REHABILITACIÓN URBANA.

Artículo 40. Concepto de ámbitos de rehabilitación urbana.

1. Son ámbitos de rehabilitación urbana aquellos que se delimiten con la finalidad de abordar actuaciones de rehabilitación de edificios de viviendas y mejora de su entorno.
2. El ámbito de rehabilitación urbana podrá referirse al delimitado por planeamiento urbanístico, o bien porque se trate de una zona que requiera de especial protección urbana en atención a sus condiciones sociales, patrimoniales, históricas, ambientales o a conjuntos o grupos de edificios de viviendas con necesidades específicas de rehabilitación por razones de interés social, patrimonial o arquitectónico, de conformidad con lo que, a tales efectos, se prevea en los Planes de Vivienda.
3. Tendrán la consideración de ámbitos de rehabilitación urbana, a los efectos de acogerse a las medidas de financiación específicas de los Planes de Vivienda, los edificios de viviendas incluidos en centros históricos, núcleos urbanos y entornos declarados como Bienes de Interés Cultural, y que cuenten con Plan Especial aprobado, conforme a la legislación del patrimonio.

Artículo 41. Declaración de ámbitos de rehabilitación urbana.

1. La declaración de ámbito de rehabilitación urbana corresponde a la Dirección General competente en materia de vivienda, previa solicitud del promotor de las intervenciones.
2. Para la declaración de ámbito de rehabilitación urbana se tendrán en cuenta los siguiente criterios:
 - a. Que responda a las políticas públicas de mejora urbana que incluyan proyectos urbanos de adecuación del equipamiento primario -espacios libres, viales e infraestructuras al servicio del área-, incluyendo preceptivamente las medidas y compromisos para la rehabilitación de edificios y viviendas.
 - b. Que se encuentren en zonas degradadas con marcado interés social.
 - c. Que sean zonas predominantemente de primera residencia.
 - d. Que tengan un valor histórico significativo, urbanístico, arquitectónico, ambiental, o patrimonialmente reconocido.
 - e. Que se disponga de un planeamiento adecuado para la realización de las actuaciones de renovación urbana, ordenanzas específicas de apoyo y ayudas complementarias a dichas actuaciones.
 - f. Que existan, o estén en tramitación, acuerdos o Convenios con otras Administraciones Públicas para llevar a cabo las actuaciones incluidas en el ámbito.
 - g. Que concurren otras circunstancias de carácter social que aconsejen una actuación renovadora.
 - h. Que la mayoría de los edificios de su ámbito presenten importantes deficiencias de conservación.

Artículo 42. Vigencia de los ámbitos de rehabilitación urbana.

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

**CAPÍTULO IV.
ÁMBITOS DE RENOVACIÓN URBANA.**

Artículo 43. Concepto de renovación urbana.

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

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

Artículo 44. Criterios de la renovación urbana.

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

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

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

- a. Que la calidad y condiciones de los edificios y de las viviendas haga que la rehabilitación sea inviable.
- b. Que la situación de las viviendas esté por debajo de los estándares mínimos respecto a los requisitos básicos de la edificación establecidos en la Ley 3/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación.
- c. Que las bajas condiciones socio-económicas de la población afectada dificulten el poder articular otras medidas de fomento que posibiliten la renovación.
- d. La necesidad de adoptar soluciones desde la intervención pública que posibiliten la remodelación efectiva.

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

Artículo 45. Condiciones para la intervención de renovación urbana.

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

- a. Consenso institucional: las Administraciones intervinientes deberán asumir los programas y mecanismos administrativos y de gestión que posibiliten la actuación de renovación.
El Ayuntamiento en cuyo término se ubique la actuación de renovación colaborará de manera efectiva en la financiación de la misma, y adoptará las medidas necesarias para facilitar la gestión y tramitación de cuantos permisos, licencias y autorizaciones administrativas sean pertinentes en todo el proceso.

- b. Concertación social: las Administraciones implicadas deberán establecer puntos de acuerdo con los afectados, compatibles con las posibilidades del marco legal y financiero.
En este sentido, deberá acreditarse una aceptación mínima de tres quintas partes de los propietarios de las viviendas existentes en el ámbito, en el momento del inicio de las actuaciones derivadas del área de renovación urbana y, en su caso, de la actuación urbanística que corresponda, aún habiendo propietarios que, teniendo derecho a formar parte de la actuación, no hayan aceptado la misma.
 - c. Compromiso con la actuación: las Administraciones instrumentarán las medidas de participación, información y gestión para hacer viable la actuación de acuerdo con los plazos programados, los sistemas de gestión propuestos y la proximidad a los afectados, mediante oficinas de apoyo a la gestión e información, a modo de ventanilla única.
2. En ámbitos de renovación urbana, la normativa urbanística vigente determinará los mecanismos de gestión aplicables, en aras a garantizar el proceso de renovación.

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

3. Las tipologías y los diseños de las nuevas viviendas en el ámbito de renovación urbana deben adecuarse al programa de las familias censadas posibilitando la flexibilidad en el marco normativo que permita introducir en los programas consideraciones de tipo social, a futuro, más allá de lo estrictamente derivado de la renovación y proporcionar respuestas múltiples a demandas y situaciones múltiples.
4. De las viviendas resultantes de las actuaciones de renovación, se deberá garantizar un mínimo de viviendas con algún tipo de protección pública, así como las condiciones relativas a los usuarios, todo ello conforme a lo dispuesto por los Planes de Vivienda.