

Legislació consolidada

Última revisió 04.06.2011

DECRET 189/2009, de 23 d'octubre, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament de Rehabilitació d'Edificis i Habitatges.

(DOCV núm. 6131 de 27.10.2009) Ref. 011976/2009

PREÀMBUL

I

L'accés al gaudi d'un habitatge digne i adequat constitueix un dret de caràcter social de tots els espanyols; així s'estableix en l'article 47 de la Constitució Espanyola i es recull en l'article 16 de l'Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana.

Un dels objectius de la política d'habitatge de la Generalitat són les actuacions de conservació, manteniment i rehabilitació dels edificis d'habitatge, tal com disposa la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de la Generalitat, de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana.

El Decret 76/2007, de 18 de maig, del Consell, va aprovar el Reglament de Rehabilitació d'Edificis i Habitatges, i estableix una exhaustiva regulació de les actuacions protegides de rehabilitació, que en la pràctica ha constatat la necessitat de reconsiderar-les atenent a criteris de més claredat, concisió i objectivitat, que possibiliten una major flexibilitat i eficàcia en la compatibilitat amb les actuacions protegides de rehabilitació d'edificis i habitatges, i especialment les que es refereixen a àmbits urbans de rehabilitació i les modalitats d'intervenció en aquests, conforme estableixen els plans d'habitatge, tant estatals com de la Generalitat.

Es considera necessària l'elaboració d'un nou text normatiu, clar, concís i flexible, que repercutisca favorablement en la gestió eficaç de les actuacions de rehabilitació.

Així, s'ha realitzat una àmplia tasca de concreció i simplificació, i s'han suprimit, en aquest text normatiu respecte de l'anterior Reglament de Rehabilitació, aquells aspectes més específics de l'àmbit competencial de la regulació urbanística, com era el títol IV relatiu a la intervenció urbanística en la rehabilitació, i el títol VI que regulava la rehabilitació del parc públic d'habitatges de la Generalitat, en tant que requereixen reglamentació pròpia.

Així mateix, i en relació amb el procediment administratiu, s'ha aprovat l'Ordre de 28 de juliol de 2009, de la Conselleria de Medi Ambient, Aigua, Urbanisme i Habitatge, per la qual es regula el procediment per a la tramitació de les mesures establides pels plans d'habitatge estatals i autonòmics.

En aquest sentit, sembla més adequat disposar d'uns instruments normatius més clars; així els plans d'habitatge regulen les mesures de finançament, l'esmentada ordre de tramitació regula els aspectes procedimentals per al reconeixement dels requisits per a l'accés a les ajudes, mentre que aquesta norma ha de ser la que regule la rehabilitació des d'una perspectiva directament relacionada amb el desenvolupament de la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de la Generalitat, que permeta la concreció d'un marc ampli, alhora que flexible i compatible amb els diferents plans i mesures de finançament, amb una clara vocació d'estabilitat.

En conseqüència, aquest reglament respon als criteris i objectius següents:

1. Concretar la regulació tècnica i normativa de la rehabilitació d'edificis i habitatges, com també les actuacions protegibles.

2. La concreció de les modalitats de promotor de la rehabilitació, en especial de la figura de l'ens gestor d'actuacions de rehabilitació, en edificis i àmbits urbans.

3. Impulsar el coneixement de l'estat de conservació dels edificis, com a requisit previ a les actuacions de rehabilitació protegides, harmonitzant-ho amb l'exigència urbanística de la inspecció tècnica de conformitat amb el que disposa la legislació urbanística.

4. L'exigència de coherència tècnica de les actuacions de rehabilitació protegida basada en l'estat de conservació dels edificis i les actuacions que s'han de realitzar en conseqüència.

5. La definició dels àmbits de rehabilitació i renovació urbana, que prevegen actuacions més intenses i específiques de rehabilitació, com també altres actuacions protegibles que es puguin portar a terme en aquests.

II

Aquest decret, que consta d'un article únic, quatre disposicions addicionals, una disposició transitòria, una disposició derogatòria i dues disposicions finals, aprova el nou Reglament de Rehabilitació d'Edificis i Habitatges, atenent als objectius assenyalats, i s'estructura en un títol preliminar i dos títols dividits en capítols.

El títol preliminar estableix l'objecte i l'àmbit d'aplicació d'aquest reglament.

El títol I regula la rehabilitació d'edificis i habitatges, i s'estructura en quatre capítols que regulen els conceptes generals en matèria de rehabilitació d'edificis i habitatges, les actuacions de rehabilitació susceptibles de ser protegides, el pressupost protegit, els subjectes de la rehabilitació, l'informe sobre l'estat de conservació de l'edifici, la coherència de les actuacions, el Pla d'Intervenció Rehabilitadora, i el procediment administratiu.

El títol II regula els àmbits de rehabilitació i renovació urbana, i en fixa el concepte, la forma d'accés al finançament regulada pels plans d'habitatge i el procediment administratiu, com també els criteris generals i les condicions dels àmbits.

Per això, atenent a l'article 49.1.9ª de l'Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana, que atribueix a la Generalitat competència exclusiva en matèria d'habitatge, complits els tràmits procedimentals previstos en l'article 43 de la Llei del Consell, a proposta del conseller de Medi Ambient, Aigua, Urbanisme i Habitatge, conforme amb el Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, i amb la deliberació prèvia del Consell, en la reunió del dia 23 d'octubre de 2009,

DECRETE

Article únic. Aprovació del Reglament de Rehabilitació d'Edificis i Habitatges

Mitjançant aquest decret s'aprova el Reglament de Rehabilitació d'Edificis i Habitatges, el text del qual figura com a annex d'aquest decret.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Primera. Normes de desenvolupament i subscripció de convenis

S'autoritza el conseller competent en matèria d'habitatge per a dictar les normes necessàries per al desenvolupament i l'aplicació del reglament que s'aprova, com també per a establir els criteris, acords i convenis amb altres administracions públiques, amb els organismes públics, agències i la resta d'entitats de dret públic amb personalitat jurídica pròpia, vinculades o dependents de qualsevol de les administracions públiques, les universitats públiques i col·legis professionals, i, singularment, amb l'Agència Estatal de Administració Tributaria, centres de gestió cadastral i cooperació tributària, col·legis oficials de registradors i notaris, col·legis oficials d'arquitectes tècnics i aparelladors.

Segona. Mesures excepcionals

A proposta de la direcció general competent en matèria d'habitatge, i sempre sobre la base dels informes tècnics que corresponguen, el conseller competent en aquesta matèria, mitjançant una resolució expressa i motivada, pot adoptar mesures excepcionals quan les especials circumstàncies de caràcter social o raons d'urgència que afecten els edificis d'habitatges així ho requerisquen, i que afecten la rehabilitació dels edificis d'habitatges, els habitatges o els seus ocupants.

Tercera. Instruccions de tramitació

Per ordre del conseller competent en matèria d'habitatge s'ha de regular el procediment per a la presentació, tramitació i obtenció de la qualificació d'actuació protegible en matèria de rehabilitació, com també el procediment de pagament de les ajudes econòmiques previstes en el pla d'habitatge vigent.

Quarta. Publicitat de les actuacions de rehabilitació

És preceptiva la col·locació de cartells informatius i plaques identificatives en l'emplaçament de l'àmbit de rehabilitació i renovació urbana, com també en actuacions de rehabilitació en elements comuns.

Mitjançant una ordre del conseller competent en matèria d'habitatge es regularà el model de cartell, les característiques, el procediment i contingut dels cartells informatius relatius a les actuacions de rehabilitació tant dins com fora d'àmbits de rehabilitació i renovació urbana.

Cinquena ¹

1. Basant-se en l'article 207 de la Llei 16/2005, de 30 de desembre, de la Generalitat, Urbànica Valenciana, i en l'article 34 de la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de la Generalitat, de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana, relatius a la inspecció periòdica de construccions o d'edificis d'habitatges catalogats o d'antiguitat superior als 50 anys, s'estableix com a procediment de referència per a l'elaboració de les inspeccions esmentades l'establert per a l'informe de conservació de l'edifici.

2. Aquest procediment té caràcter subsidiari, quan no hi haja regulació específica de l'administració competent.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA**Única. Aplicació retroactiva**

El Reglament de Rehabilitació d'Edificis i Habitatges que s'aprova és aplicable a tots els expedients que no estiguen finalitzats en el moment que entre en vigor, llevat que siga menys beneficiós que la normativa aplicable.

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA**Única. Derogació normativa**

Queda derogat el Decret 76/2007, de 18 de maig, del Consell, pel qual es va aprovar el Reglament de Rehabilitació d'Edificis i Habitatges, excepte el títol VI "La rehabilitació del parc públic d'habitatges de la Generalitat" i la disposició addicional segona del decret esmentat, que queden vigents.

Queden derogades totes les disposicions autonòmiques en matèria de rehabilitació d'edificis i habitatges, del mateix rang o d'un rang inferior, en l'àmbit de la Comunitat Valenciana, que s'oposen al que regula aquest decret.

DISPOSICIONS FINALS**Primera. Supletorietat de la normativa estatal**

La normativa estatal sobre rehabilitació d'edificis i habitatges, i disposicions complementàries, té caràcter supletori de la legislació valenciana de l'habitatge, sense perjudici de l'aplicació dels plans estatals d'habitatge que tinguen la naturalesa de legislació bàsica, o mesures singulars de finançament.

Segona. Entrada en vigor

Aquest decret pel qual s'aprova el Reglament de Rehabilitació d'Edificis i Habitatges entrarà en vigor l'endemà de la publicació en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana.

¹ Disposició afegida pel **DECRET 43/2011, de 29 d'abril, del Consell**, pel qual es modifiquen els decrets 66/2009, de 15 de maig, i 189/2009, de 23 d'octubre, pels quals es van aprovar, respectivament, el Pla Autonòmic d'Habitatge de la Comunitat Valenciana 2009-2012 i el Reglament de Rehabilitació d'Edificis i Habitatges. [2011/5011] (DOCV núm. 6512 de 03.05.2011) Ref. Base de dades 005166/2011.

Valencia, 23 d'octubre de 2009

El President de la Generalitat,
FRANCISCO CAMPS ORTIZ

El Conseller de Medi Ambient, Aigua, Urbanisme i Habitatge,
JUAN GABRIEL COTINO FERRER

ANNEX

Reglament de rehabilitació d'edificis i habitatges

ÍNDEX

TÍTOL PRELIMINAR. Disposició general

Article 1. Objecte i àmbit d'aplicació

TÍTOL I. Rehabilitació d'edificis i habitatges

CAPÍTOL I. Conceptes generals de la rehabilitació

Article 2. Concepte de rehabilitació d'edificis i habitatges

Article 3. Actuacions protegibles

Article 4. Actuacions de rehabilitació dels elements comuns

Article 5. Actuacions de rehabilitació dels elements privatis

Article 6. Pressupost protegible

Article 7. Pressupost protegit en la rehabilitació d'edificis d'habitatges

CAPÍTOL II. Agents que intervenen en la rehabilitació. Limitacions a les actuacions protegides

Article 8. Promotor de la rehabilitació. Beneficiaris

Article 9. Comunitats de propietaris

Article 10. Ens gestor de les actuacions de rehabilitació. Promotor subsidiari

Article 11. Limitacions a l'ús i la cessió dels habitatges rehabilitats

CAPÍTOL III. Exigències tècniques en la rehabilitació d'edificis i habitatges Secció primera. Avaluació de l'estat de conservació de l'edifici

Article 12. Informe sobre l'estat de conservació d'edificis

Article 13. Aplicació i preceptivitat de l'informe

Article 14. Realització de l'informe

Article 15. Informe complementari

Secció segona. Coherència de les actuacions

Article 16. Informe de coherència

Article 17. Criteris tècnics de coherència

Article 18. Condicions generals de les actuacions de rehabilitació per a la qualificació com a protegida

Article 19. Supòsits específics per a actuacions de rehabilitació protegida

Secció tercera. El Pla d'Intervenció Rehabilitadora

Article 20. El Pla d'Intervenció Rehabilitadora

Article 21. Contingut del Pla d'Intervenció Rehabilitadora

Article 22. Aprovació del Pla d'Intervenció Rehabilitadora

Capítol IV. El procediment administratiu per a les actuacions de rehabilitació protegida d'edificis i habitatges

Article 23. Generalitats del procediment de rehabilitació

Secció primera. Qualificació de les actuacions

Article 24. Qualificació de les actuacions

Article 25. Qualificació provisional

Article 26. Modificació de la qualificació provisional

Article 27. Termini d'execució de les actuacions de rehabilitació i pròrroga
Article 28. Qualificació definitiva
Secció segona. Finançament de les actuacions
Article 29. Concepte i sol·licitud
Article 30. Accés al finançament de les actuacions protegides
Article 31. Resolució de finançament qualificat
Article 32. Resolució de reconeixement de subvencions i pagament
Article 33. Límit pressupostari

TÍTOL II. Rehabilitació i renovació en àmbits urbans

CAPÍTOL I. Conceptes generals

Article 34. Rehabilitació i renovació urbana
Article 35. Actuacions protegibles en àmbits de rehabilitació i renovació urbana
Article 36. Agents que intervenen en la rehabilitació i renovació urbana
Article 37. Accés al finançament de les actuacions protegides en àmbits de rehabilitació i renovació urbana

CAPÍTOL II. Procediment administratiu

Article 38. Procediment per a la declaració d'àmbits de rehabilitació i renovació urbana
Article 39. Procediment per a actuacions de rehabilitació d'equipaments

CAPÍTOL III. Àmbits de rehabilitació urbana

Article 40. Concepte d'àmbits de rehabilitació urbana
Article 41. Declaració d'àmbits de rehabilitació urbana
Article 42. Vigència dels àmbits de rehabilitació urbana

CAPÍTOL IV. Àmbits de renovació urbana

Article 43. Concepte de renovació urbana
Article 44. Criteris de la renovació urbana
Article 45. Condicions per a la intervenció de renovació urbana

TÍTOL PRELIMINAR. Disposició general

Article 1. Objecte i àmbit d'aplicació

1. Aquest reglament té com a objecte establir el marc normatiu de la rehabilitació protegida, dins de l'àmbit territorial de la Comunitat Valenciana.
2. El seu àmbit d'aplicació arriba a les bases, criteris i requisits de les mesures de finançament dels plans d'habitatge de la Generalitat, compatibles amb els plans d'habitatge estatals.
3. Les condicions i els requisits establits en aquest reglament s'apliquen sense perjudici del que preveuen els plans d'habitatge.
4. Per ordre del conseller competent en matèria d'habitatge es regula el procediment administratiu per a l'accés a les mesures de finançament.

TÍTOL I. La rehabilitació d'edificis i habitatges

CAPÍTOL I. Conceptes generals de la rehabilitación

Article 2. Concepte de rehabilitació d'edificis i habitatges

S'entén per rehabilitació d'habitatges i edificis d'habitatges, les actuacions definides en aquest reglament tendents a la recuperació i rehabilitació del parc residencial, de manera que les condicions i prestacions complisquen la legislació vigent en matèria d'habitatge i edificació, i guarden coherència amb l'estat de conservació de l'edifici.

Article 3. Actuacions protegibles

1. Es consideren actuacions protegibles en matèria de rehabilitació d'edificis i habitatges aquelles que siguen qualificades o reconegudes com a tals per la Generalitat, i complisquen els criteris i les condicions establits en aquest reglament, i que, atenent al procediment administratiu, complisquen els requisits establits per a acollir-se als plans d'habitatge.

2. En desenvolupament del que estableix l'article 37 de la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de la Generalitat, de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana, s'estableixen com a actuacions protegides de rehabilitació d'edificis i habitatges susceptibles d'ajudes les següents:

a) La rehabilitació dels elements comuns, o rehabilitació parcial de l'edifici, quan s'intervé en una o unes quantes parts de l'edifici amb efecte sobre els habitatges i els seus ocupants.

b) La rehabilitació dels elements privatis o rehabilitació puntual, quan es realitzen intervencions en un habitatge que afecten només els seus ocupants i no la resta de l'edifici.

c) La inspecció dels edificis per a conèixer el seu estat de conservació, amb caràcter previ a les intervencions de rehabilitació que es plantegen en els seus elements comuns.

d) Poden considerar-se actuacions protegides de rehabilitació, les relatives a la rehabilitació o restitució d'elements d'edificis d'habitatges que gaudisquen de protecció patrimonial i en siga preceptiva la conservació, d'acord amb la normativa urbanística, i si és el cas, es troben inclosos en algun tipus d'àmbit de rehabilitació urbana.

Article 4. Actuacions de rehabilitació dels elements comuns

De conformitat amb els articles 2 i 3, les actuacions de rehabilitació en els elements comuns d'edificis d'habitatges poden referir-se a:

1. Intervencions per a rehabilitar deficiències relatives a la funcionalitat, en relació amb:

a) Adequació a l'ús i les funcions previstes:

1r. Deficiències constructives respecte a la seguretat d'ús.

2n. Deficiències en façanes a causa del deteriorament.

3r. Deficiències en cobertes a causa del deteriorament, sense afectar elements estructurals.

b) Millora de les condicions d'accessibilitat i mobilitat en l'edifici i supressió de barreres arquitectòniques.

1r. Instal·lació d'ascensor en edifici d'habitatges

2n. Renovació o adaptació d'ascensor a la normativa vigent, o a les necessitats de persona amb discapacitat motora, sensorial o amb mobilitat reduïda.

3r. Actuacions de rehabilitació i instal·lació de mitjans suficients que garantisquen un itinerari practicable des del carrer als habitatges en funció de les condicions de l'edifici.

c) Adequada dotació i millora en les instal·lacions de l'edifici.

En funció de la coherència tècnica de les actuacions, les actuacions poden referir-se a la millora i adequació de les instal·lacions de:

1r. Sanejament i evacuació d'aigües pluvials.

2n. Abastiment d'aigua.

3r. Electricitat i centralització de quadres i comptadors.

4t. Gas canalitzat i, si és el cas, implantació de les instal·lacions de l'edifici.

5é. Telecomunicacions.

6é. Seguretat en cas d'incendi i obres d'adaptació exigides per la protecció contra incendis com a conseqüència de la intervenció de rehabilitació.

2. Intervencions relatives a la seguretat en relació amb:

a) La seguretat estructural per patologies en elements estructurals: fonamentació, suports, bigues, forjats, relacionats amb la resistència mecànica, estabilitat de l'edifici i funcionalitat, que afecten la resistència mecànica, estabilitat i aptitud de servei.

b) La seguretat en cas d'incendi, respecte a l'adequació a les condicions exigibles relatives al desallotjament de l'edifici i accés d'equips de rescat.

c) La seguretat d'utilització, per a garantir que l'ús normal de l'edifici no comporta cap risc d'accident.

3. Intervencions per a rehabilitar deficiències relatives a l'habitabilitat i a la reducció d'impactes ambientals en relació amb:

a) La higiene, salut i protecció del medi ambient, condicions de salubritat i estanquitat.

b) La protecció contra el soroll.

c) Intervencions relatives a la millora de l'eficiència energètica en els edificis d'habitatges.

1r. Mesures passives que reduïsquen la demanda energètica dels edificis, com són les millores en l'envolupant tèrmica de l'edifici (cobertes i façanes), mitjançant un increment de l'aïllament tèrmic, la substitució de fusteries dels buits, la protecció i control solar.

2n. Mesures actives que reduïsquen el consum energètic dels edificis, com són la instal·lació d'equips i sistemes per a l'obtenció d'aigua calenta sanitària, energia elèctrica o altres sistemes energètics, basats en la utilització d'energies renovables o que afavorisquen la reducció de l'emissió de gasos CO₂ a l'ambient.

Article 5. Actuacions de rehabilitació dels elements privatis

La rehabilitació dels elements privatis o puntuals ve referida a la que es du a terme en un habitatge i no afecta la resta de l'edifici. Comprén totes aquelles actuacions susceptibles de ser protegides referides a:

1. Actuacions de millora i adaptació de l'habitatge a les necessitats de persones amb discapacitat motora, sensorial o amb mobilitat reduïda, d'acord amb la normativa de disseny i qualitat d'habitatges.

2. Actuacions d'adequació de les instal·lacions de l'habitatge a la normativa vigent, amb la finalitat de garantir el funcionament correcte i la millora d'aquestes: electricitat, sanejament i llanterneria, extracció de fums i ventilació, gas per a cuina i aigua calenta sanitària, i sistemes de calefacció que atenguen a criteris d'eficiència energètica.

3. Actuacions de millora de l'eficiència energètica en els habitatges, mitjançant mesures passives que reduïsquen la demanda energètica mitjançant un increment de l'aïllament tèrmic, de la substitució de fusteries dels buits, la protecció o el control solar.

Article 6. Pressupost protegible

1. Es considera pressupost protegible de les actuacions de rehabilitació, el cost real d'aquelles, determinat pel preu total del contracte d'execució d'obra, els honoraris facultatius per projecte i direcció d'obra i els tributs satisfets per raó de les actuacions.

En actuacions de rehabilitació en què intervinga promotor o ens gestor públic, es poden incloure en el pressupost protegible les despeses de gestió, fins a un límit del 2% del pressupost protegit, i sempre que es justifique suficientment i es preveja en els plans d'habitatge.

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

En aquest cas, i quan la situació dels edificis requereixca el reallotjament temporal, total o parcial dels seus ocupants per a dur a terme les intervencions, es poden incloure els costos d'aquest en el pressupost, fins al límit establert per al pressupost protegit pels plans d'habitatge.

3. El pressupost de les actuacions de rehabilitació ha de preveure els costos de les obres d'acord amb els tipus d'intervencions assenyalats en els articles 4 i 5, i, si és el cas, de conformitat amb els plans d'habitatge i el procediment de tramitació establert.

Article 7. Pressupost protegit en la rehabilitació d'edificis d'habitatges

1. El pressupost protegit és un pressupost limitat que s'estableix a l'efecte de determinar la quantia, si escau màxima, que servirà de referent per al càlcul de les ajudes previstes pels plans d'habitatge.

2. En la rehabilitació d'edificis i habitatges, el pressupost protegit màxim és el resultat de multiplicar la suma de les superfícies útils màximes per habitatge o local pel mòdul en euros per metre quadrat que es fixe en els plans d'habitatge.

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

CAPÍTOL II. Agents que intervenen en la rehabilitació limitacions a les actuacions protegides

Article 8. Promotor de la rehabilitació. Beneficiaris

1. Té la consideració de promotor de les actuacions de rehabilitació qualsevol persona, física o jurídica, pública o privada, ja siga usuària o no dels habitatges, que individualment o col·lectivament decidisca, impulse, programe i finance, amb recursos propis o aliens, les obres de rehabilitació per a ella o per a la posterior alienació, lliurament o cessió a tercers sota qualsevol títol, de conformitat amb el que estableixen els articles 7, 37 i 38 de la Llei 3/2004, de 30 de juny, de la Generalitat, d'Ordenació i Foment de la Qualitat de l'Edificació.

2. Els promotors de les actuacions de rehabilitació que reunisquen les condicions i els requisits establits en els plans d'habitatge poden ser beneficiaris de les ajudes establides en aquests.

3. A l'efecte d'acollir-se a les mesures de finançament establides pels plans d'habitatge, es consideren:

a) Ajudes objectives aquelles que s'estableixen per actuacions destinades a la rehabilitació dels elements comuns i els beneficiaris de les quals poden ser les comunitats de propietaris.

b) Ajudes subjectives aquelles que s'estableixen amb caràcter personal, en funció dels nivells d'ingressos familiars, en la part proporcional que corresponga a l'habitatge per la rehabilitació d'elements comuns, o per la rehabilitació dels elements privatis de l'habitatge.

Article 9. Comunitats de propietaris

1. Les comunitats de propietaris constituïdes d'acord amb el que estableix la Llei 49/1960, de 21 de juliol, sobre Propietat Horitzontal, poden ser promotores de la rehabilitació dels elements comuns d'un edifici.

Així mateix, poden actuar com a promotor de la rehabilitació d'elements comuns de l'edifici les comunitats que, ajustant-se al que disposa la Llei 49/1960, de 21 de juliol, no hagen atorgat títol constitutiu de la propietat horitzontal i reunisquen els requisits establits en l'article 396 del Codi Civil, sempre que la configuració real de l'immoble responga a l'escriptura pública de propietat de l'edifici aportada per la comunitat, a fi de calcular el pressupost protegit i qualificar l'actuació.

2. El repartiment de les ajudes de les actuacions protegides de rehabilitació s'ha de realitzar en funció de la quota de participació atribuïda a cada pis o local, d'acord amb la Llei 49/1960, de 21 de juliol, sobre Propietat Horitzontal.

No obstant això, la quota de participació atribuïda, d'acord amb la llei esmentada, pot variar-se per acord unànim de la comunitat de propietaris, la qual cosa s'ha de tenir en compte per al repartiment de les ajudes que corresponguen.

3. Es poden assimilar a les comunitats de propietaris, els propietaris d'edificis que es troben destinats a lloguer i porten a terme actuacions de rehabilitació d'elements comuns, de conformitat amb les mesures de finançament establides pels plans d'habitatge.

Article 10. Ens gestor de les actuacions de rehabilitació. Promotor públic subsidiari

1. En actuacions de rehabilitació d'edificis on s'acrediten o observen especials circumstàncies de caràcter social o valor patrimonial, l'administració local o autonòmica, o les empreses públiques d'aquesta, pot actuar directament, o com a ens gestor públic, en nom dels propietaris o usuaris dels habitatges o de la comunitat de propietaris, com a promotor subsidiari de les actuacions.

En aquest cas, la comunitat de propietaris afectada, mitjançant els corresponents acords, ha de cedir la potestat d'actuació a favor del promotor públic subsidiari, com també el dret a percebre la subvenció; aquest ha de ser el gestor i perceptor de les subvencions corresponents, i la beneficiària d'aquestes, la comunitat de propietaris afectada.

2. L'ens gestor té la condició d'entitat col·laboradora i coordinadora de les actuacions de rehabilitació, i hi és d'aplicació el règim jurídic establert en la Llei 38/2003, de 17 de novembre, General de Subvencions, quan així ho establisquen les bases reguladores de la subvenció, o col·labore en la gestió de la subvenció.

Article 11. Limitacions a l'ús i cessió dels habitatges rehabilitats

1. La destinació dels habitatges rehabilitats per a ús propi o per a la cessió en règim d'arrendament és el de residència habitual i permanent del propietari, de l'inquilí o usuari per qualsevol títol, que almenys ha de ser de cinc anys comptadors des de la qualificació definitiva de l'actuació, llevat que els plans d'habitatge establisquen un termini distint.

2. Els habitatges rehabilitats pels quals s'hagen percebut ajudes econòmiques no poden ser objecte de transmissió de domini intervius, totalment o parcialment, per cap títol, durant el termini de deu anys a partir de la data de qualificació definitiva, si no es reintegra la totalitat de l'import percebut incrementat en els interessos legals, excepte aquells supòsits recollits en la normativa relativa a adquisició d'habitatges amb protecció pública.

3. Quan l'import de les ajudes percebudes per rehabilitació supere la quantia que determinen, si és el cas, els plans d'habitatge, s'ha d'efectuar la inscripció registral de la limitació de cessió dels habitatges rehabilitats per un termini de deu anys.

CAPÍTOL III. Exigències tècniques en la rehabilitació d'edificis i habitatges

Secció primera. Avaluació de l'estat de conservació de l'edifici

Article 12. Informe sobre l'estat de conservació d'edificis

1. L'informe sobre l'estat de conservació d'edificis consisteix en un document tècnic que recull la informació relativa a la situació general dels elements comuns de l'edifici, a fi d'avaluar i establir les actuacions de rehabilitació que s'han d'efectuar, les prioritats d'intervenció i, si escau, la necessitat d'altres informes complementaris sobre l'edifici.

2. L'informe sobre l'estat de conservació d'edificis serveix d'inspecció tècnica a l'efecte del compliment de l'exigència de la inspecció tècnica regulada per la legislació urbanística.

3. En àmbits de rehabilitació i renovació urbana, quan així s'acorde entre l'ajuntament i la direcció general competent en matèria d'habitatge, es pot realitzar l'informe sobre l'estat de conservació d'edificis com a inspecció tècnica a l'efecte de la legislació urbanística, sense necessitat d'iniciar expedient de rehabilitació, i es pot acollir, si escau, a les mesures de finançament regulades pels plans d'habitatge, o que establisca el conveni corresponent.

A aquest efecte, els ajuntaments i la conselleria competent en matèria d'habitatge poden adoptar els acords per al desenvolupament de les inspeccions tècniques en les condicions que s'establisquen i que, si escau, regule el conseller competent en matèria d'habitatge.

Article 13. Aplicació i preceptivitat de l'informe

1. L'informe s'estableix com a requisit imprescindible i obligatori amb caràcter previ a la qualificació provisional de les actuacions de rehabilitació en edifici d'habitatges, per a determinar la necessitat d'aquestes i avaluar-ne la coherència amb l'estat de l'edificació, i té l'efecte d'inspecció prèvia a l'inici de les obres.

2. S'exceptua l'obligació de realitzar l'informe sobre l'estat de conservació de l'edifici quan es tracta de rehabilitació integral de l'edifici i rehabilitació en elements privatis.

3. L'informe sobre l'estat de conservació de l'edifici, a l'efecte d'accedir a la protecció de les actuacions de rehabilitació, té una vigència màxima de cinc anys des de la realització d'aquest, excepte disposició contrària establida en els plans d'habitatge ²

Article 14. Realització de l'informe ³

1. L'informe l'han de realitzar els titulats competents en matèria d'edificació residencial, d'acord amb la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'Ordenació de l'Edificació.

2. L'informe de conservació de l'edifici l'han d'encarregar directament els promotors de la rehabilitació que impulsen les actuacions.

3. Els plans d'habitatge poden regular sistemes d'ajudes per al finançament de l'informe sobre l'estat de conservació de l'edifici

Article 15. Informe complementari ⁴

1. Si com a conseqüència o simultàniament a la realització de l'informe de conservació de l'edifici el tècnic redactor d'aquest dedueix indicis de risc estructural, aquest ha de realitzar un informe d'inspecció i avaluació preliminar de l'estructura de l'edifici, que en el cas d'estructures de formigó s'ha de realitzar d'acord amb el document reconegut DRB 04/06.

2. Aquest informe pot ser subvencionat d'acord amb els plans d'habitatge i en les condicions que s'hi regulen

Secció segona. Coherència de les actuacions

Article 16. Informe de coherència

1. L'informe de coherència és el document que reconeix la viabilitat de la intervenció rehabilitadora a l'efecte de la qualificació com a actuació protegida, en relació amb l'informe sobre l'estat de conservació de l'edifici.

2. L'informe de coherència sempre és preceptiu i previ a la qualificació provisional de les actuacions de rehabilitació.

² Redacció del apartat 3 segons el **DECRET 43/2011, de 29 d'abril, del Consell.**

³ Redacció segons el **DECRET 43/2011, de 29 d'abril, del Consell.**

⁴ Ibídem.

Ha d'acreditar que en el projecte o memòria de la intervenció de rehabilitació, d'acord amb les actuacions i obres que s'hi preveuen, s'adopten les mesures necessàries per al compliment dels criteris tècnics de coherència establits en aquest reglament.

3. L'informe de coherència pot ser emés:

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

b) Per l'administració local en àmbits de rehabilitació urbana, quan així es determine i s'haja acordat entre l'ajuntament i la direcció general competent en matèria d'habitatge.

Article 17. Criteris tècnics de coherència

Amb la finalitat de garantir la coherència tècnica i constructiva amb l'estat de l'edifici i amb les restants obres que puguen realitzar-se, les actuacions de rehabilitació, per a la seua qualificació com a protegides, han de tenir-se en compte els criteris següents:

1. Les obres han d'utilitzar solucions constructives, tipològiques i formals coherents amb les característiques arquitectòniques originals i pròpies de l'edifici i el seu entorn.

2. En les actuacions de rehabilitació relacionades amb els requisits de funcionalitat de l'edifici s'ha d'exigir que, prèviament o simultàniament, s'haja assolit el compliment dels requisits de seguretat, especialment els referits a la seguretat estructural.

3. En les actuacions de rehabilitació relacionades amb els requisits relatius a l'habitabilitat s'ha d'exigir que, prèviament o simultàniament, s'hagen adoptat les mesures per al compliment dels requisits relatius a la seguretat i funcionalitat de l'edifici.

4. En les actuacions de rehabilitació en els habitatges han de tenir-se en compte les condicions de l'edifici respecte dels requisits de seguretat estructural, funcional i d'habitabilitat.

Article 18. Condicions generals de les actuacions de rehabilitació per a la qualificació com a protegides

1. Les condicions generals de l'habitatge o edifici d'habitatges per a obtenir la qualificació d'actuació protegida són:

a) L'antiguitat de l'edifici o habitatge.

Els plans d'habitatge han de fixar l'antiguitat mínima exigible, la qual no és aplicable quan es tracte d'obres per a garantir l'accessibilitat física i l'eliminació de barreres arquitectòniques.

b) Destinació dels habitatges.

És requisit necessari que les actuacions de rehabilitació, per a ser protegides, es duguen a terme en habitatges que es destinen a residència habitual i permanent.

En edificis d'habitatges, aquesta circumstància s'ha d'acreditar mitjançant l'informe d'empadronament d'un percentatge mínim del 70% dels habitatges, llevat que els plans d'habitatge, a l'efecte de finançament, establisquen un altre criteri.

c) Condicions de l'edifici d'habitatges.

Es considera edifici d'habitatges o d'ús residencial quan almenys un 50 per 100 de la superfície útil, sobre rasant, resultant de les obres de rehabilitació, siga destinada a habitatge.

d) Actuacions de rehabilitació protegida anteriors.

És condició necessària que hagen transcorregut almenys deu anys des de la data de l'atorgament de l'última qualificació definitiva de rehabilitació, llevat que es realitzen obres d'accessibilitat, o es regulen condicions especials en els plans d'habitatge.

e) Assegurança dels edificis d'habitatges.

D'acord amb l'article 30 de la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de la Generalitat, de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana, la comunitat de propietaris ha de subscriure un contracte d'assegurança per als elements comuns de tot l'edifici contra el risc d'incendis i per danys a tercers, el qual ha d'acreditar, en tot cas, abans de l'obtenció de la qualificació definitiva.

2. Les condicions generals respecte a les obres de rehabilitació són:

a) Planejament urbanístic.

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

b) Inici de les obres. ⁵

Les obres de rehabilitació que tinguen l'oportuna llicència urbanística es poden iniciar, sota la responsabilitat del promotor de les actuacions, després de la sol·licitud d'inici de l'expedient i

⁵ Ibidem.

acreditada la realització de la inspecció prèvia de l'edifici pel tècnic redactor de l'informe de conservació de l'edifici

c) Adequació final de les obres.

Una vegada finalitzades les obres de rehabilitació, un tècnic competent ha de comprovar que les obres s'adeqüen al projecte i a la documentació inicial o els seus modificats, i a la corresponent llicència municipal d'edificació que va servir de base per a obtenir la qualificació provisional o els seus modificats, sense perjudici de la responsabilitat corresponent a la direcció facultativa de les obres.

d) Criteris d'economia, eficiència i adaptació a l'ambient.

Les solucions emprades en la rehabilitació d'edificis i habitatges han d'obeir a criteris d'economia i eficiència i ha d'atendre a les exigències d'adaptació a l'ambient dels edificis i, si escau, la restitució del seu aspecte originari o coadjuvar a la millor conservació d'aquest, de conformitat amb la legislació urbanística.

Article 19. Supòsits específics per a actuacions de rehabilitació protegida

Es preveuen els supòsits específics de rehabilitació següents:

1. Amb caràcter general, s'exclou la demolició completa de la façana, excepte les que donen a pati.

2. Buidatge total.

Les obres de rehabilitació exclouen el buidatge total, considerant com a tal quan les obres comporten la reconstrucció de més del 50 per 100 de la superfície construïda resultant de l'edifici, exclosa la coberta. En aquest cas, es pot assimilar a la categoria de rehabilitació integral.

En aquest supòsit, poden acollir-se als plans d'habitatge com a actuacions de rehabilitació protegides, les relatives a la rehabilitació o restitució d'elements d'edificis d'habitatges que tinguin protecció patrimonial i siga preceptiu conservar-los d'acord amb la normativa urbanística i, si és el cas, es troben inclosos en algun tipus d'àmbit de rehabilitació urbana. En aquest cas, el cost corresponent al manteniment de façana s'assimila al pressupost protegit, i es computa com a màxim el 15% del pressupost protegit per habitatge que fixen els plans d'habitatge.

3. Ampliació de la superfície de l'habitatge.

Es permet una ampliació de la superfície de l'habitatge o edifici unifamiliar fins a un màxim del 50% de la superfície existent de l'habitatge, i fins a un límit de 120 metres quadrats de superfície útil total de l'habitatge resultant, amb independència de les limitacions establides a l'efecte de la determinació del pressupost protegit.

Secció tercera. El pla d'Intervenció Rehabilitadora

Article 20. El Pla d'Intervenció Rehabilitadora

1. El Pla d'Intervenció Rehabilitadora és el document mitjançant el qual el promotor de les actuacions de rehabilitació estableix la programació d'aquestes en un edifici o conjunt d'edificis, atenent a criteris tècnics, econòmics i de planificació de les actuacions que es prevegen.

2. El Pla d'Intervenció Rehabilitadora és preceptiu en les actuacions de rehabilitació que es referisquen a conjunts d'edificis d'habitatges que s'incloguen en àmbits de rehabilitació i renovació urbana, a fi de programar les previsions de pagaments en funció del ritme d'obra executada i justificada.

3. En tot cas, el Pla d'Intervenció Rehabilitadora és exigible amb caràcter previ a la qualificació provisional, a requeriment de la direcció general competent en matèria d'habitatge, quan la complexitat de les actuacions de rehabilitació en els edificis n'aconselle la necessària planificació amb vista a les previsions econòmiques.

Article 21. Contingut del Pla d'Intervenció Rehabilitadora

1. El Pla d'Intervenció Rehabilitadora ha d'indicar les fases en què s'han de realitzar les obres de rehabilitació o reurbanització, i per a cadascuna d'aquestes:

a) La identificació.

b) El nombre d'edificis i habitatges afectats.

c) El cost previst dels treballs que s'han de realitzar.

d) La data prevista de sol·licitud de qualificació provisional.

e) La data prevista de qualificació definitiva.

f) Les dates previstes de les fases d'execució d'obres i els certificats.

2. El pla d'intervenció rehabilitadora ha de contenir informació gràfica que ajude a la identificació i localització dels edificis afectats per cadascuna de les fases esmentades.

Article 22. Aprovació del Pla d'Intervenció Rehabilitadora

La direcció general competent en matèria d'habitatge ha de resoldre l'aprovació del Pla d'Intervenció Rehabilitadora, que ha de possibilitar l'atorgament de la qualificació provisional de les actuacions de rehabilitació previstes.

CAPÍTOL IV. El procediment administratiu per a les actuacions de rehabilitació protegida d'edificis i habitatges**Article 23. Generalitats del procediment de rehabilitació**

1. Els expedients d'actuacions de rehabilitació d'habitatges i edificis d'habitatges que sol·liciten acollir-se als plans d'habitatge s'han de tramitar amb subjecció a les normes contingudes en aquest reglament, en la corresponent ordre de tramitació del conseller competent en matèria d'habitatge, i si no n'hi ha a les disposicions generals sobre procediments administratius de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment Administratiu Comú.

2. El procediment per a la qualificació de les actuacions i l'accés al finançament s'ha d'iniciar a instància del promotor interessat, mitjançant sol·licitud en model normalitzat de la qualificació provisional i, si és el cas, amb la sol·licitud d'ajudes a l'informe sobre l'estat de conservació d'edificis.

3. La concessió de la qualificació provisional comporta la comunicació prèvia de les ajudes i la possibilitat d'iniciar les obres de rehabilitació. Concloues les obres s'ha de sol·licitar la qualificació definitiva i el finançament de les actuacions i, resoltes aquestes, s'han de reconèixer les ajudes.

4. Les resolucions administratives de qualificació de les actuacions i d'accés al finançament de les mesures dels plans d'habitatge corresponen als serveis territorials competents en matèria d'habitatge.

Les resolucions relatives a informes complementaris a l'informe sobre l'estat de conservació han de ser resoltes per la unitat responsable en matèria de qualitat de l'edificació de la direcció general competent en matèria d'habitatge, excepte disposició en contra mitjançant una ordre del conseller competent en matèria d'habitatge.

Secció primera. Qualificació de les actuacions**Article 24. Qualificació de les actuacions**

La qualificació de rehabilitació és requisit necessari perquè els promotors de les actuacions de rehabilitació obtinguen els beneficis regulats pels plans d'habitatge, i qualssevol altres que tinguin com a objecte el finançament de les actuacions de rehabilitació, sempre que s'atenga a les condicions regulades en aquest reglament i les previstes en la normativa de desenvolupament.

Article 25. Qualificació provisional

La qualificació provisional és un acte administratiu pel qual es reconeix:

- a) La protecció de les actuacions de rehabilitació proposades, sempre que les obres previstes s'adeqüen documentalment als supòsits previstos en la normativa corresponent.
- b) La determinació del pressupost protegit d'aquestes a l'efecte de la seua consideració com a base per a la determinació de les ajudes econòmiques.
- c) Amb caràcter provisional, les ajudes que poden correspondre, de conformitat amb els plans d'habitatge.

Article 26. Modificació de la qualificació provisional

Atorgada la qualificació provisional, pot ser modificada, per una sola vegada, en els supòsits següents:

1. Els que puguen determinar els plans d'habitatge, en els supòsits de canvi de modalitat de protecció prevista en els plans esmentats.
2. Els derivats de reformats del projecte degudament autoritzats pel servei territorial competent en matèria d'habitatge.

Amb anterioritat a la concessió de la qualificació definitiva, els promotors poden sol·licitar reformats del projecte que ha de servir de base per a l'expedició de la qualificació provisional, sempre que complisca la normativa d'aplicació pertinent.

3. Per ampliació del pressupost protegit aprovat en la qualificació provisional de rehabilitació, sempre que es justifiqui i amb anterioritat a la sol·licitud de qualificació definitiva.

4. També pot ser modificada la qualificació provisional quan es produïsquen canvis de titularitat o pròrroques del termini d'execució de les obres.

Article 27. Termini d'execució de les actuacions de rehabilitació i pròrroga

1. Els promotors d'actuacions de rehabilitació disposen d'un termini general de trenta mesos, a partir de l'obtenció de la qualificació provisional, per a finalitzar les obres i presentar la sol·licitud de la qualificació definitiva.

2. L'òrgan competent pot prorrogar el període d'execució, per justa causa, per un termini que no excedisca de la tercera part del termini establert.

Les pròrroques del termini d'execució d'obres han de ser autoritzades pel servei territorial competent en matèria d'habitatge, sempre que ho sol·licite el promotor de les actuacions amb anterioritat a la finalització del termini inicialment previst per a realitzar les obres.

Article 28. Qualificació definitiva

1. Acabades les obres, el promotor ho ha de comunicar a l'òrgan competent, i ha de sol·licitar la qualificació definitiva de les actuacions.

2. La qualificació definitiva és un acte de l'administració competent en matèria d'habitatge pel qual es reconeix que les obres s'han executat i s'ajusten a les actuacions aprovades en la qualificació provisional o les modificacions aprovades, i mitjançant el qual es fixa el pressupost definitiu de les obres.

Amb aquest fi s'ha d'efectuar una inspecció, una vegada acabades les obres, a l'objecte de supervisar que l'obra executada s'ajusta a les condicions del projecte o documentació complementària que siguin susceptibles d'una inspecció ocular. Tot això sense perjudici de la responsabilitat corresponent de la direcció facultativa de l'obra.

Secció segona. Finançament de les actuacions

Article 29. Concepte i sol·licitud

1. Es considera finançament, sense perjudici de la denominació que adopte, el conjunt de mesures establides o convingudes per les administracions competents que contribuïsquen amb suport econòmic a la rehabilitació de les actuacions protegides en matèria d'habitatge, regulades en els plans d'habitatge.

2. El finançament de les actuacions de rehabilitació se sol·licita, amb caràcter general, de manera simultàniament a la qualificació de les actuacions de rehabilitació, sense perjudici de les particularitats procedimentals que establisca la normativa corresponent.

Article 30. Accés al finançament de les actuacions protegides

1. Les resolucions administratives que qualifiquen cadascuna de les actuacions emparades per les mesures de finançament establides pels plans d'habitatge han de possibilitar el dret al finançament previst en aquests, en el marc de les actuacions protegides que prevegen, dins dels objectius fixats en els convenis sobre actuacions d'habitatge que es formalitzen entre les administracions públiques competents i, si és el cas, amb les entitats de crèdit públiques i privades.

2. Les resolucions, com a mínim, han de contenir la identificació de l'actuació de rehabilitació protegida i el seu beneficiari, com també els extrems que s'exigisquen en l'ordre de tramitació que promulgue el conseller competent en matèria d'habitatge.

3. Els plans d'habitatge han de definir les modalitats de finançament per a actuacions de rehabilitació, i establir els requisits, objectius o subjectius, que calguen per a la protecció de les actuacions i l'accés a les distintes modalitats de finançament.

Article 31. Resolució de finançament qualificat

La resolució de finançament qualificat és la comunicació, amb caràcter provisional, de la quantia de les ajudes que correspon d'acord amb els plans d'habitatge, que queda condicionada al compliment de les condicions i a l'execució de les obres de rehabilitació.

Article 32. Resolució de reconeixement de subvencions i pagament

1. La resolució de reconeixement de subvencions és el document mitjançant el qual, concedida la qualificació definitiva de les actuacions de rehabilitació, es reconeix el dret a la subvenció.
2. Resolt el reconeixement de les subvencions corresponents, s'han de pagar.

Article 33. Límit pressupostari

1. La concessió del finançament de plans d'habitatge queda limitada per l'esgotament dels recursos financers destinats a aquest.
En aquest sentit, el nombre d'actuacions protegides s'ha d'adequar als objectius previstos en els convenis marc subscrits entre la Generalitat i altres administracions per al desenvolupament dels plans d'habitatge.
2. El nombre de les ajudes a càrrec dels pressupostos de la Generalitat s'ha d'ajustar als seus límits i determinacions, i al compliment dels requisits pressupostaris exigits, i s'han d'efectuar a càrrec del programa corresponent de la conselleria competent en matèria d'habitatge, el titular del qual ha de dictar les ordres que garantisquen el compliment d'aquest extrem.

TÍTOL II. Actuacions de rehabilitació i renovació en àmbits urbans**CAPÍTOL I. Conceptes generals****Article 34. Àmbits de rehabilitació i renovació urbana**

1. La rehabilitació urbana, d'acord amb l'article 36 de la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de la Generalitat, de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana, ve referida a la recuperació de la ciutat existent pel que fa a la millora dels entorns urbans i la rehabilitació o renovació dels edificis d'habitatges existents en els àmbits urbans que es delimiten.
2. Les actuacions de rehabilitació i renovació urbana s'han de dur a terme en els àmbits de major vulnerabilitat social i urbanística, amb edificis l'estat de conservació dels quals aconselle intervencions de rehabilitació o substitució, en nuclis o centres històrics, i barris o àrees perifèriques de les ciutats.

Article 35. Actuacions protegibles en àmbits de rehabilitació i renovació urbana

1. Són actuacions susceptibles de protecció les que responen al que disposa el títol I d'aquest reglament i s'inclouen en un àmbit de rehabilitació o renovació urbana.
2. La intervenció en equipaments comunitaris primaris dins d'àmbits urbans, entenent com la reurbanització d'espais lliures, vials i infraestructures al servei de l'àmbit on es requereix adoptar mesures per a incentivar la rehabilitació.
Si és el cas, poden incloure la rehabilitació d'edificis públics o privats amb especial caràcter patrimonial, social i arquitectònic, de conformitat amb les mesures de finançament que establisquen els plans d'habitatge.

Article 36. Agents que intervenen en la rehabilitació i renovació urbana

1. La iniciativa per a formular la promoció de la intervenció en àmbits de rehabilitació o renovació urbana correspon a l'administració local o autonòmica, o a ens gestors públics que així actuen per comanda o acord dels òrgans de l'administració.
2. Les agents que intervenen en àmbits de rehabilitació urbana en la rehabilitació d'edificis i habitatges són els assenyalats en el títol I, capítol II, d'aquest reglament, i estan sotmesos a les limitacions previstes en aquest.
3. Específicament en els àmbits de rehabilitació i renovació urbana és d'aplicació immediata la figura de l'ens gestor -públic- promotor subsidiari regulada en l'article 10 d'aquest reglament.

Article 37. Accés al finançament de les actuacions protegides en àmbits de rehabilitació i renovació urbana

1. Per a acollir-se a les ajudes establides per les mesures de finançament regulades en els plans d'habitatge en àmbits urbans és necessària la declaració prèvia d'aquests mitjançant una resolució de la direcció general competent en matèria d'habitatge o, si és el cas, acord amb el ministeri competent en matèria d'habitatge.
2. La declaració possibilita la qualificació de les actuacions protegibles de rehabilitació d'habitatges o d'urbanització o reurbanització, atenent als criteris regulats en la corresponent ordre

de tramitació del conseller competent en matèria d'habitatge, i al que disposa aquest reglament per al procediment de resolució de les actuacions protegibles.

3. Quan el promotor de les actuacions de rehabilitació en àmbits de rehabilitació i renovació urbana actue com a ens gestor promotor públic subsidiari en les condicions establides en el títol I, capítol II, d'aquest reglament, es pot accedir a les mesures de finançament en funció del percentatge d'obra executada, de conformitat amb les condicions determinades en la declaració o acord respecte a l'àmbit urbà i la seua programació.

CAPÍTOL II. Procediment administratiu

Article 38. Procediment per a la declaració d'àmbits de rehabilitació i renovació urbana

1. El procediment per a la declaració d'àmbit de rehabilitació o renovació urbana s'estableix mitjançant una ordre del conseller competent en matèria d'habitatge, i s'ha d'acreditar, com a mínim:

a) La memòria-programa de les actuacions, que constitueix el document bàsic per a la planificació i programació d'aquestes, els compromisos pressupostaris de l'administració sol·licitant i els terminis concrets per a la seua execució, sent necessària el seu compliment.

b) El grau de compromís que adopte l'ajuntament sol·licitant o que es pugui acordar entre la direcció general competent en matèria d'habitatge i l'ajuntament amb caràcter previ per a la declaració d'àmbit, i en relació amb les mesures de caràcter urbanístic per a l'efectivitat de les accions establides per la legislació vigent, ja siga relatiu al deure de conservació i rehabilitació d'immobles, al règim d'edificació o rehabilitació forçosa, com també el referent al caràcter finalista del patrimoni públic de sòl i les ordenances municipals reguladores per a les ajudes a la conservació i rehabilitació del patrimoni arquitectònic.

c) La instrumentació del suport a la informació i gestió en la tramitació de les ajudes s'ha de realitzar mitjançant una oficina gestora, en les condicions que es determinen en la normativa de desenvolupament d'aquest reglament.

2. La direcció general competent en matèria d'habitatge ha de realitzar una declaració prèvia de l'àmbit, condicionada a la formalització, si és el cas, de l'acord o conveni amb el ministeri competent en habitatge, que ha de possibilitar l'accés al finançament.

Article 39. Procediment per a actuacions de rehabilitació d'equipaments

1. En actuacions de rehabilitació d'equipaments, la direcció general competent en matèria d'habitatge, prèviament a la concessió de la qualificació provisional, ha d'informar sobre la viabilitat de l'actuació, de conformitat amb la programació de l'àmbit aprovat.

2. La qualificació de l'actuació comporta el reconeixement de les subvencions, en els termes previstos mitjançant l'ordre de tramitació del conseller competent en matèria d'habitatge.

3. A l'efecte del càlcul de la subvenció, el pressupost protegit queda definit pel cost real de les actuacions, i amb els límits que establisquen els plans d'habitatge.

CAPÍTOL III. Àmbits de rehabilitació urbana

Article 40. Concepte d'àmbits de rehabilitació urbana

1. Són àmbits de rehabilitació urbana aquells que es delimiten amb la finalitat d'abordar actuacions de rehabilitació d'edificis d'habitatges i millora del seu entorn.

2. L'àmbit de rehabilitació urbana pot referir-se al delimitat per planejament urbanístic, o bé perquè es tracte d'una zona que requereix d'especial protecció urbana en atenció a les seues condicions socials, patrimonials, històriques, ambientals o a conjunts o grups d'edificis d'habitatges amb necessitats específiques de rehabilitació per raons d'interés social, patrimonial o arquitectònic, de conformitat amb el que, a aquest efecte, prevegen els plans d'habitatge.

3. Tenen la consideració d'àmbits de rehabilitació urbana, a l'efecte d'acollir-se a les mesures de finançament específic dels plans d'habitatge, els edificis d'habitatges inclosos en centres històrics, nuclis urbans i entorns declarats béns d'interés cultural, i que tinguen un pla especial aprovat, d'acord amb la legislació del patrimoni.

Article 41. Declaració d'àmbits de rehabilitació urbana

1. La declaració d'àmbit de rehabilitació urbana correspon a la direcció general competent en matèria d'habitatge, amb la sol·licitud prèvia del promotor de les intervencions.

2. Per a la declaració d'àmbit de rehabilitació urbana s'han de tenir en compte els criteris següent:

a) Que responga a les polítiques públiques de millora urbana que incloguen projectes urbans d'adequació de l'equipament primari -espais lliures, vials i infraestructures al servei de l'àrea-, incloent preceptivament les mesures i els compromisos per a la rehabilitació d'edificis i habitatges.

b) Que es troben a zones degradades amb marcat interès social.

c) Que siguen zones predominantment de primera residència.

d) Que tinguen un valor històric significatiu, urbanístic, arquitectònic, ambiental, o patrimonialment reconegut.

e) Que es dispose d'un planejament adequat per a la realització de les actuacions de renovació urbana, ordenances específiques de suport i ajudes complementàries a aquestes actuacions.

f) Que hi haja, o estiguen en tramitació, acords o convenis amb altres administracions públiques per a dur a terme les actuacions incloses en l'àmbit.

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

h) Que la majoria dels edificis del seu àmbit presenten importants deficiències de conservació.

Article 42. Vigència dels àmbits de rehabilitació urbana

La vigència dels àmbits de rehabilitació urbana és l'establida en la declaració administrativa, i en tot cas ha de ser suficient per al compliment dels objectius de rehabilitació, d'acord amb la memòria-programa presentada.

CAPÍTOL IV. Àmbits de renovació urbana

Article 43. Concepte de renovació urbana

1. La renovació urbana consisteix en la remodelació, total o d'una part important, d'un barri o àrea urbana, que implique la demolició dels edificis existents, i la nova edificació d'habitatges, de manera que es garantisca el manteniment de la població existent i se n'impulsi el teixit social i econòmic.

2. L'objecte de la renovació urbana ha de preveure actuacions de nova edificació, mesures per a reallotjament temporal o parcial de la població existent, com també els que establisquen els plans d'habitatge.

Article 44. Criteris de la renovació urbana

1. La renovació urbana ha de respondre a les condicions recollides en l'article 4 de la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de la Generalitat, de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana.

En aquest sentit, el planejament, en definir les zones de renovació urbana, considerarà la millora de l'entorn urbà, la protecció del medi ambient i la conservació del patrimoni cultural.

2. Per a declarar un àmbit de renovació urbana s'han de tenir en compte, com a mínim, els criteris següents:

a) Que la qualitat i condicions dels edificis i dels habitatges faça que la rehabilitació siga inviable.

b) Que la situació dels habitatges estiga per sota dels estàndards mínims respecte dels requisits bàsics de l'edificació establits en la Llei 3/2004, de 30 de juny, de la Generalitat, d'Ordenació i Foment de la Qualitat de l'Edificació.

c) Que les baixes condicions socioeconòmiques de la població afectada dificulten poder articular altres mesures de foment que possibiliten la renovació.

d) La necessitat d'adoptar solucions des de la intervenció pública que possibiliten la remodelació efectiva.

3. Pot establir-se la compatibilitat entre un àmbit de rehabilitació urbana i un de renovació, amb el règim d'ajudes establert per a cada cas pel pla d'habitatge vigent, mitjançant la resolució corresponent de la conselleria competent en matèria d'habitatge.

Article 45. Condicions per a la intervenció de renovació urbana

1. Les intervencions de renovació urbana requereixen unes condicions prèvies que garantisquen la seua eficàcia, i han de respondre, com a mínim, als apartats següents:

a) Consens institucional: les administracions intervinents han d'assumir els programes i mecanismes administratius i de gestió que possibiliten l'actuació de renovació.

L'ajuntament en el terme del qual s'ubique l'actuació de renovació ha de col·laborar de manera efectiva en el finançament d'aquesta, i ha d'adoptar les mesures necessàries per a facilitar la gestió i tramitació de quants permisos, llicències i autoritzacions administratives siguin pertinents en tot el procés.

b) Concertació social: les administracions implicades han d'establir punts d'acord amb els afectats, compatibles amb les possibilitats del marc legal i financer.

En aquest sentit, ha d'acreditar-se una acceptació mínima de tres cinquenes parts dels propietaris dels habitatges existents en l'àmbit, en el moment d'inici de les actuacions derivades de l'àrea de renovació urbana i, si és el cas, de l'actuació urbanística que corresponga, encara que hi haja propietaris que, tenint dret a formar part de l'actuació, no l'hagen acceptada.

c) Compromís amb l'actuació: les administracions han d'instrumentar les mesures de participació, informació i gestió per a fer viable l'actuació d'acord amb els terminis programats, els sistemes de gestió proposats i la proximitat als afectats, mitjançant oficines de suport a la gestió i informació, a manera de finestreta única.

2. En àmbits de renovació urbana, la normativa urbanística vigent ha de determinar els mecanismes de gestió aplicables, a fi a garantir el procés de renovació.

L'ordenació urbana i els paràmetres de la nova ordenació en què es base la remodelació han de respondre als establits en el planejament i han de mantenir criteris de sostenibilitat ambiental i social, i s'exigeix l'aprovació del corresponent planejament urbanístic que ho possibiliti.

3. Les tipologies i els dissenys dels nous habitatges en l'àmbit de renovació urbana han d'adequar-se al programa de les famílies censades i possibilitar la flexibilitat en el marc normatiu que permeti introduir en els programes consideracions de tipus social, a futur, més enllà de l'estrictament derivat de la renovació i proporcionar respostes múltiples a demandes i situacions múltiples.

4. Dels habitatges resultants de les actuacions de renovació, s'ha de garantir un mínim d'habitatges amb algun tipus de protecció pública, com també les condicions relatives als usuaris, tot això d'acord amb el que disposen els plans d'habitatge.

ANÀLISI JURÍDICA

Aquesta disposició afecta:

Desenvolupa o complementa:

- **LLEI 8/2004, de 20 d'octubre, de la Generalitat, de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana. [2004/10680]**

Modifica:

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

Aquesta disposició està afectada per:

Modificada per:

- **DECRET 105/2010, de 25 de juny, del Consell, pel qual es modifiquen els decrets 90/2009, de 26 de juny, 189/2009, de 23 d'octubre, i 66/2009, de 15 de maig, pels quals s'aproven, respectivament, el Reglament d'Habitatges de Protecció Pública, el Reglament de Rehabilitació d'Edificis i Habitatges i el Pla Autonòmic d'Habitatge de la Comunitat Valenciana 2009-2012. [2010/7572]**
- **DECRET 43/2011, de 29 d'abril, del Consell, pel qual es modifiquen els decrets 66/2009, de 15 de maig, i 189/2009, de 23 d'octubre, pels quals es van aprovar, respectivament, el Pla Autonòmic d'Habitatge de la Comunitat Valenciana 2009-2012 i el Reglament de Rehabilitació d'Edificis i Habitatges. [2011/5011]**