

Exemplar: 130 PTA
 Subscripció anual: 20.000 PTA
 Subscripció anual
 microfilmada: 33.000 PTA

ISSN: 0212-8195
 Dipòsit legal: V. 1.556 - 1978

Administració: Palau de la Generalitat
 Cavallers, 9, València 46001
 Tel. subscripcions (96) 386 34 11

Anuncis (96) 386 34 41 / Producció (96) 386 34 18

Composició: Servei de Publicacions de la Presidència de la Generalitat
 Impressió: Tipografia Artística Puertes, S.L. Palleter, 47. 46008-València

Ejemplar: 130 PTA
 Suscripción anual: 20.000 PTA
 Suscripción anual
 microfilmada: 33.000 PTA

ISSN: 0212-8195
 Depósito legal: V. 1.556 - 1978

Administración: Palau de la Generalitat
 Caballeros, 9, València 46001
 Tel. subscripciones (96) 386 34 11

Anuncios (96) 386 34 41 / Producción (96) 386 34 18

Composición: Servei de Publicacions de la Presidència de la Generalitat
 Impresión: Tipografía Artística Puertes, S.L. Palleter, 47. 46008-València



DISPOSICIONS GENERALS

CONSELLERIA D'OBRES PÚBLIQUES, URBANISME I TRANSPORTS

1137 *DECRET 113/1996, de 5 de juny, del Govern Valencià, sobre actuacions protegibles en matèria d'habitatge.* [96/4723]

L'article 47 de la Constitució espanyola estableix el dret de tots els espanyols a gaudir d'un habitatge digne i adequat, i també l'obligació dels poders públics de promoure les condicions necessàries i establir les normes pertinents per fer efectiu aquest dret.

En compliment del precepte anterior, l'Administració, tant l'autonòmica com l'estatal, ha arbitrat una sèrie de mesures que s'han anat plasmant en els successius plans d'habitatge, i també en els convenis marc entre ambdues administracions.

Complerts els objectius del Pla 1992-1995 a la Comunitat Valenciana i esgotats els recursos destinats a aquest, amb l'Ordre de 10 d'octubre de 1995, del conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports, es van adoptar mesures en relació al seu tancament anticipat en aquesta Comunitat.

En la Conferència Sectorial d'Àvila, celebrada els dies 23 i 24 de novembre, es va acordar la pròrroga del Pla 1992-1995, amb l'establiment de les mesures de finançament per al període 1996-1999, i es va atribuir a les comunitats autònomes la definició dels criteris per a la utilització dels recursos estatals assignats en el marc dels convenis entre el Ministeri de Foment i les comunitats autònomes. Aquests acords van ser arrellegats en el Reial Decret 2.190/1995, de 28 de desembre.

L'article 60 del Decret estableix que la distribució territorial d'actuacions protegibles en matèria d'habitatge es farà en forma de convenis bilaterals entre el Ministeri de Foment i els òrgans competents de les comunitats autònomes, en els quals s'acordaran els diferents aspectes que han de regir el finançament d'actuacions del període 1996-1999, tals com objectius totals en nombre d'actuacions, compromisos d'ambdues administracions, mecanismes que garanteixen la utilització efectiva dels recursos assignats, etc.

Basant-se en tot això, en la Conferència Sectorial del 29 de febrer, a Santander, hom va subscriure el Conveni Marc entre la Comunitat Autònoma valenciana i el Ministeri de Foment sobre actuacions d'habitatge i sòl, que arrellega com a objectius prioritaris en matèria d'habitatge els següents:

- Donar cobertura a la situació produïda pel tancament del Pla 1992-1995, amb vora 22 mil habitatges qualificades i sense finançament.
- Garantir simultàniament uns nivells mínims d'activitat en el subsector.
- La concessió d'ajudes per a l'accés a l'habitatge segons les característiques socioeconòmiques dels beneficiaris, atenent de manera especial els joves i aquelles persones que accedeixen per primera vegada a l'habitatge.

DISPOSICIONES GENERALES

CONSELLERIA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

1137 *DECRETO 113/1996, de 5 de junio, del Gobierno Valenciano, sobre actuaciones protegibles en materia de vivienda.* [96/4723]

El artículo 47 de la Constitución Española prevé el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, así como la obligación de los poderes públicos de promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo ese derecho.

En cumplimiento del precepto anterior, la Administración, tanto autonómica como estatal, ha arbitrado una serie de medidas que se han ido plasmando en los sucesivos Planes de Vivienda, así como en los Convenios Marco entre ambas administraciones.

Cumplidos los objetivos del Plan 1992-1995 en la Comunidad Valenciana, y agotados los recursos destinados al mismo, por Orden de 10 de octubre de 1995 del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, se adoptaron medidas en relación a su cierre anticipado en esta Comunidad.

En la Conferencia Sectorial de Avila, celebrada el 23 y 24 de noviembre, se acordó la prórroga del Plan 1992-1995, con el establecimiento de las medidas de financiación para el período 1996-1999, y se atribuyó a las Comunidades Autónomas la definición de los criterios para utilización de los recursos estatales asignados en el marco de los convenios entre el Ministerio de Fomento y las Comunidades Autónomas. Dichos acuerdos fueron recogidos en el Real Decreto 2190/1995, de 28 de diciembre.

El artículo 60 del citado Real Decreto, dispone que la distribución territorial de actuaciones protegibles en materia de vivienda se efectuará mediante la forma, en su caso, de convenios bilaterales entre el Ministerio de Fomento y los órganos competentes de las Comunidades Autónomas, en los cuales se acordarán los distintos aspectos que han de regir la financiación de actuaciones del período 1996-1999, tales como objetivos totales en número de actuaciones, compromisos de ambas Administraciones, mecanismos que garanticen la efectiva utilización de los recursos asignados, etc.

En base a ello, en la Conferencia Sectorial celebrada el 29 de enero de 1996 en Santander, se suscribió el Convenio Marco entre la Comunidad Autónoma Valenciana y el Ministerio de Fomento sobre actuaciones de vivienda y suelo, que recoge como objetivos prioritarios en materia de vivienda los siguientes:

- Dar cobertura a la situación devenida por el cierre del Plan 1992-1995, con cerca de 22.000 viviendas calificadas y sin financiación.
- Garantizar simultáneamente unos niveles mínimos de actividad en el subsector.
- La concesión de ayudas para el acceso a la vivienda en función de las características socioeconómicas de los beneficiarios atendiendo de manera especial a los jóvenes y aquellas personas que acceden por primera vez a la vivienda.

- Dirigir una part de les ajudes per a l'accés a l'habitatge del mercat secundari o usat.

- Fomentar les actuacions de rehabilitació dels edificis i habitatges segons les condicions socioeconòmiques dels beneficiaris, segons les característiques de les actuacions i l'àmbit on es duguen a terme, atenent de manera especial la rehabilitació que possibilita la posada en el mercat d'habitatges en lloguer i l'adquisició per a la rehabilitació en el supòsit de joves.

D'acord amb el que estipula aquest Conveni i, atés el fet que la Generalitat Valenciana té competència exclusiva en matèria d'habitatge, el present Decret arbitra una sèrie de mesures destinades a facilitar l'accés a l'habitatge a aquells sectors socials més desfavorits, amb consideració especial als joves i les persones que accedeixen per primera vegada a l'habitatge, establint les condicions per a l'obtenció del finançament qualificat, tant a càrrec dels recursos estatals convinguts, com als de la Generalitat Valenciana.

En aquest sentit, el Decret està estructurat en 7 capítols, 14 disposicions addicionals, 10 disposicions transitòries, 1 disposició derogatòria i 2 disposicions finals.

En les disposicions generals s'enumeren les actuacions protegibles, es plasma el compromís de la Generalitat Valenciana de concedir ajudes a càrrec dels seus pressupostos i els requisits per a accedir tant a aquestes com a les regulades pel Reial Decret 2.190/1995, de 28 de desembre.

Així mateix, s'estableixen una sèrie de mesures innovadores, de les quals destaca la flexibilitat que comporta la nova concepció d'àrea geogràfica subdividida en zones, amb l'establiment d'un concepte nou de mòdul de venda i coeficient V, que té com a objectiu la concentració de les ajudes en el segment social que realment les necessita.

No són aquestes, d'altra banda, les úniques mesures innovadores que el present Decret recull. Igualment, s'estableixen una altra sèrie de mesures relatives al règim i a l'ús de les ajudes, la finalitat de les quals és garantir la destinació adequada dels fons públics, i, d'altra banda també, regula distints aspectes sobre els quals hi havia un buit legal fins ara mateix.

En el primer sentit, es dona un tractament nou a la necessitat de concurrència d'interés social per a la consideració d'actuacions en matèria d'habitatge; s'estableix un criteri aclaridor pel que fa als ingressos quan hi haja desproporció manifesta entre els ingressos declarats i el preu de l'habitatge; es concreta la regulació dels règims mixtos, o s'exigeix la inscripció de la destinació dels habitatges per a arrendament en el Registre de la Propietat. Igualment s'introdueixen algunes novetats en els requisits per a l'accés a les ajudes.

En el segon sentit, es té en compte la situació de les famílies nombroses de més de 5 membres, les compres «pro indiviso» i, amb caràcter privatiu, la consideració com a primera transmissió dels habitatges adquirits per tercers en el supòsit de cessió a canvi d'obra o els casos en què els estrangers poden accedir a les ajudes econòmiques directes.

Els capítols segon i tercer regulen les ajudes per als habitatges de protecció oficial i habitatges de preu taxat, i n'estableixen la quantia.

Respecte dels habitatges de preu taxat, es consideren com a tals els habitatges usats de fins 120 metres quadrats útils, amb caràcter genèric; els habitatges de nova construcció en primera transmissió, limitades a 90 metres quadrats útils, amb dos anys d'antiguitat, i, per acabar, els habitatges de nova construcció sense aquesta limitació temporal, únicament en la zona 0.

En el capítol IV es regulen les noves tipologies relatives a promoció d'habitatges per a arrendament o altres formes d'explotació justificades per raons socials i amb destinataris que són les persones de la tercera edat i els joves amb ingressos limitats, amb un tractament especial als universitaris; i també aquelles que constitueixen experiències pilot per a la racionalització de la construcció, amb l'aplicació de noves tècniques constructives i un ús menor de materials contaminadors, major estalvi energètic i de consum d'aigua, inclòs el disseny dels habitatges adequats a les condicions

- Dirigir una parte de las ayudas para el acceso a la vivienda del mercado secundario o usada.

- Fomentar las actuaciones de rehabilitación de edificios y viviendas en función de las condiciones socioeconómicas de los beneficiarios, en función de las características de las actuaciones y el ámbito donde se lleven a cabo, atendiendo de manera especial la rehabilitación que posibilite la puesta en el mercado de viviendas en alquiler y la adquisición para su rehabilitación en el supuesto de jóvenes.

De acuerdo con lo estipulado en este Convenio y, habida cuenta de que la Generalidad Valenciana tiene competencia exclusiva en materia de vivienda, el presente Decreto arbitra una serie de medidas destinadas a facilitar el acceso a la vivienda a aquellos sectores sociales más desfavorecidos, con consideración especial hacia los jóvenes y las personas que acceden por primera vez a la vivienda, estableciendo las condiciones para la obtención de la financiación cualificada, tanto con cargo a los recursos estatales convenidos, como a los de la Generalidad Valenciana.

En este sentido, el Decreto está estructurado en siete Capítulos, catorce Disposiciones Adicionales, diez Disposiciones Transitorias, una Derogatoria y dos Finales.

En las Disposiciones Generales se enumeran las actuaciones protegibles, se plasma el compromiso de la Generalidad Valenciana de conceder ayudas con cargo a sus presupuestos y los requisitos para acceder, tanto a estas, como a las reguladas por el Real Decreto 2190/1995, de 28 de diciembre.

Asimismo, se contemplan una serie de medidas innovadoras, siendo destacable la flexibilidad que supone la nueva concepción de área geográfica subdividida en zonas, estableciendo un nuevo concepto de módulo de venta y coeficiente V, que tiene como objetivo la concentración de las ayudas en aquel segmento social que realmente las necesita.

No son éstas, por otra parte, las únicas medidas innovadoras que el presente Decreto recoge. Igualmente, se contemplan otra serie de ellas relativas al régimen y uso de las ayudas, cuya finalidad última es garantizar el destino adecuado de los fondos públicos y, por otra parte, regula distintos aspectos acerca de los cuales existía una laguna legal hasta este momento.

En el primer sentido, se da nuevo tratamiento a la necesidad de concurrència de interés social para la consideración de actuaciones protegibles en materia de vivienda; se establece un criterio clarificador en cuanto a los ingresos cuando exista desproporció manifesta entre los ingresos declarados y el precio de la vivienda; se concreta la regulación de los regímenes mixtos; o se exige la inscripción del destino de las viviendas para arrendamiento en el Registro de la Propiedad. Igualmente se introducen algunas novedades en los requisitos para el acceso a las ayudas.

En el segundo sentido, se tiene en cuenta la situación de las familias numerosas de más de 5 miembros, las compras proindiviso y con carácter privativo, la consideración como primera transmisión de las viviendas adquiridas por tercers en el supuesto de cesión a cambio de obra o los casos en que los extranjeros pueden acceder a las ayudas económicas directas.

Los Capítulos segundo y tercero regulan las ayudas para las viviendas de protección oficial y viviendas a precio tasado, estableciendo su cuantía.

Con respecto a las viviendas a precio tasado, se consideran como tales las viviendas usadas hasta 120 metros cuadrados útiles con carácter genérico, las viviendas de nueva construcción en primera transmisión, limitadas a 90 metros cuadrados útiles, con dos años de antigüedad y, por último, las viviendas de nueva construcción sin esta limitación temporal, únicamente en la zona 0.

En el Capítulo IV se regulan las nuevas tipologías relativas a promoción de viviendas para arrendamiento u otras formas de explotación justificadas por razones sociales y cuyos destinatarios son las personas de la tercera edad y los jóvenes con ingresos limitados, dando un tratamiento especial a los universitarios; así como aquellas que constituyan experiencias piloto en orden a la racionalización de la construcción, mediante la aplicación de nuevas técnicas constructivas y un menor uso de materiales contaminantes, mayor ahorro energético y de consumo de agua, incluyendo el dise-

bioclimàtiques de la zona en què es construïsquen i determinar el seu perfil de qualitat respecte del que s'ha expressat anteriorment.

El capítol V, de rehabilitació, estableix la regulació de les actuacions de rehabilitació atenent a situacions diferenciades i on es fa necessari posar en marxa els adequats instruments que facen possibles actuacions de renovació urbana, de manera que permeten, d'una banda, la intervenció en àrees degradades de les nostres ciutats, i, d'altra banda, l'adequada estimulació a la iniciativa privada per a la inversió en la millora, conservació i renovació del patrimoni immobiliari. En aquest sentit, s'estableixen àmbits d'actuacions de rehabilitació diferenciats segons les característiques de cada un d'ells: es mantenen les ajudes per a les àrees de rehabilitació integrada concertada (plans RIVA i RACHA); l'atenció als conjunts historicoartístics declarats a la Comunitat Valenciana i amb planejament específic de desenvolupament; es preveu la possibilitat que dins del marc de col·laboració amb l'administració local es puguen canalitzar i complementar iniciatives per a la rehabilitació en nuclis antics i zones degradades o zones urbanes perifèriques.

En aquest sentit, es regulen les actuacions protegibles en els diferents àmbits assenyalats, i també en zones rurals, edificis catalogats, grups de promoció pública i aquells que pateixen greus patologies estructurals.

Per acabar, en les disposicions transitòries, es preveuen les distintes situacions que es poden produir en relació amb els expedients del Pla 1992-1995, sense préstec qualificat o aquelles qualificacions provisionals sol·licitades entre el 16 d'octubre de 1995 i l'entrada en vigor de l'Ordre de 12 de febrer de 1992, sobre Mesures Transitòries, i també la situació dels habitatges de preu taxat amb obres acabades entre el 16 d'octubre i el 31 de desembre de 1995.

En l'elaboració d'aquest Decret s'ha donat audiència a la Federació d'Associacions de Veïns de la Comunitat Valenciana, a la Federació Valenciana de Municipis i Províncies, a la Federació Valenciana d'Empresaris de la Construcció, a la Unió de Consumidors i Usuaris de la Comunitat Valenciana, a la Federació de Consumidors i Usuaris de la Comunitat Valenciana, a l'Associació Provincial d'Empresaris de l'Edificació i del Ram de Paleta, a l'Associació Provincial de Constructores i Promotors de València, a l'Associació de Promotors d'Alacant, a la Federació de Constructores d'Alacant, a l'Associació Provincial d'Empreses de la Construcció de Castelló, a l'Associació Espanyola de Promotors Públics d'Habitatge i Sòl, al Col·legi Oficial d'Arquitectes de la Comunitat Valenciana, al Col·legi Oficial d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics de la Comunitat Valenciana, a l'Institut Valencià d'Habitatge, al Col·legi oficial d'Agents de la Propietat Immobiliària, a l'Associació Valenciana de Consumidors i Usuaris, Al Col·legi Notarial i al Col·legi Nacional de Registradors de la Propietat.

Per tot això, a proposta del conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports, amb la deliberació prèvia del Govern Valencià, en la reunió del dia 5 de juny de 1996,

DECRETE

CAPÍTOL I

Disposicions generals

Article 1. Finalitat

La finalitat del Decret és la regulació dels criteris i dels requisits per a l'accés a les ajudes públiques en les actuacions protegibles en matèria d'habitatge, a càrrec dels pressupostos de la Generalitat Valenciana, i també la gestió i el reconeixement del finançament qualificat establert pel Reial Decret 2.190/1995, de 28 de desembre, per al període 1996-1999.

Article 2. Actuacions protegibles

Es consideren actuacions protegibles en matèria d'habitatge, als efectes tant de les ajudes establertes en aquest Decret com de les establertes en el Reial Decret 2.190/1995, les següents:

ño de viviendas adecuadas a las condiciones bioclimáticas de la zona en que se ubiquen y determinar su perfil de calidad con respecto a lo anteriormente expresado.

El Capítulo V de Rehabilitación contempla la regulación de las actuaciones de rehabilitación atendiendo a situaciones diferenciadas y donde se hace preciso poner en marcha los adecuados instrumentos que posibiliten actuaciones de renovación urbana, de forma que permitan, por un lado la intervención en áreas degradadas de nuestras ciudades y por otro, la adecuada estimulación a la iniciativa privada para la inversión en la mejora, conservación y renovación del patrimonio inmobiliario. En este sentido se establecen ámbitos de actuaciones de rehabilitación diferenciados en función de las características de cada uno de ellos: se mantienen las ayudas para las Areas de Rehabilitación Integrada Concertada (Planes RIVA y RACHA); la atención a los Conjuntos Histórico-Artísticos declarados en la Comunidad Valenciana y con planeamiento específico de desarrollo; se contempla la posibilidad de que dentro del marco de colaboración con la administración local se puedan encauzar y complementar iniciativas para la rehabilitación en cascos antiguos y zonas degradadas o bordes urbanos.

En este sentido, se regulan las actuaciones protegibles en los diferentes ámbitos señalados, así como en zonas rurales, edificios catalogados, grupos de promoción pública y aquellos que sufren graves patologías estructurales.

Por último, en las Disposiciones Transitorias, se prevén las distintas situaciones que pueden producirse en relación con los expedientes del Plan 1992-1995 sin préstamo cualificado o aquellas calificaciones provisionales solicitadas entre el 16 de octubre de 1995 y la entrada en vigor de la Orden de 12 de febrero de 1996 sobre Medidas Transitorias, así como la situación de las viviendas a precio tasado con obras terminadas entre el 16 de octubre y el 31 de diciembre de 1995.

En la elaboración del presente Decreto se ha dado audiencia a la Federación de Asociación de Vecinos de la Comunidad Valenciana, a la Federación Valenciana de Municipios y Provincias, a la Federación Valenciana de Empresarios de la Construcción, a la Unión de Consumidores de la Comunidad Valenciana, a la Federación de Consumidores y Usuarios de la Comunidad Valenciana, a la Asociación Provincial de Empresarios de la Edificación y Albañilería, a la Asociación Provincial de Constructores y Promotores de Valencia, a la Asociación de Promotores de Alicante, a la Federación de Constructores de Alicante, a la Asociación Provincial de Empresas de la Construcción de Castellón, a la Asociación Española de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo, al Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana, al Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de la Comunidad Valenciana, al Instituto Valenciano de la Vivienda, al Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, a la Asociación Valenciana de Consumidores y Usuarios, al Colegio Notarial y al Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad.

En su virtud, a propuesta del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes y previa deliberación del Gobierno Valenciano, en la reunión del día 5 de junio de 1996,

DISPONGO

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto

Es objeto del presente Decreto la regulación de los criterios y requisitos para el acceso a las ayudas públicas en las actuaciones protegibles en materia de vivienda, con cargo a los presupuestos de la Generalidad Valenciana, así como la gestión y reconocimiento de la financiación cualificada establecida por el Real Decreto 2190/1995 de 28 de diciembre, para el período 1996/1999.

Artículo 2. Actuaciones protegibles

Se consideran actuaciones protegibles en materia de vivienda, a efectos tanto de las ayudas previstas en este Decreto, como de las contempladas por el Real Decreto 2190/1995, las siguientes:

- a) La promoció, adquisició i cessió en arrendament d'habitatges de protecció oficial de nova construcció.
- b) L'adquisició a preu taxat d'altres habitatges.
- c) La rehabilitació d'habitatges, d'edificis i d'equipament comunitari primari.
- d) Les noves tipologies establertes en el capítol IV d'aquest Decret.

No es considerarà actuació protegible la promoció, encara que siga per a ús propi, i l'adquisició d'habitatges unifamiliars aïllats, tant de protecció oficial com de preu taxat.

Article 3. Habitatges protegits

Es consideren habitatges protegits tant els habitatges de protecció oficial promoguts en qualsevol de les seues modalitats com aquells habitatges que no s'hagen construït sota aquest règim però que donen lloc a la concessió d'ajudes als seus promotors, adquirents o adjudicatariis, per part de l'Administració pública, d'acord amb el que estableix el Decret.

Article 4. Habitatges de protecció oficial

Són habitatges de protecció oficial els que, destinats a domicili habitual i permanent, tinguen una superfície útil màxima de 90 metres quadrats, complisquen els requisits establerts en les disposicions que se'ls pot aplicar, i que es qualifiquen com a tals.

Els habitatges de protecció oficial s'acolliran a algun d'aquests règims:

- a) Règim especial. Quan es tracte d'actuacions dutes a terme per a destinataris amb ingressos familiars ponderats que no superen les 2,5 voltes el salari mínim interprofessional.
- b) Règim general. Quan es tracte d'actuacions per a destinataris amb ingressos familiars ponderats de fins 5,5 voltes el salari mínim interprofessional.
- c) Règim mixt. Les actuacions a què es refereixen els apartats anteriors d'aquest article podran programar-se en una mateixa promoció, sempre que els habitatges corresponents a cada un dels règims s'agrupen de manera homogènia i el promotor justifique la diferència de preu entre les de règim general i règim especial per raó de la seua orientació, situació o distribució.

Article 5. Habitatges de preu taxat

1. Es considerarà adquisició protegida a preu taxat la compra-venda, o l'adjudicació, dels següents tipus d'habitatges que tot seguit s'especifiquen, sempre que el seu preu per metre quadrat de superfície útil no excedisca els límits establerts en el paràgraf segon d'aquest article i que la superfície útil no siga superior als 120 metres quadrats, llevat els de nova construcció, que no podran passar dels 90 metres quadrats útils:

- a) Els habitatges usats, tant de protecció oficial com els lliures, en segona o posteriors transmissions.

A aquests efectes, quan els habitatges siguen de protecció oficial en règim de lloguer, només es considerarà segona transmissió la que es realitze una volta transcorregut el període obligatori destinat a arrendament fixat en qualificació definitiva i sempre que l'adquirent haja sigut el seu inquilí durant els darrers cinc anys d'aquest període.

- b) Els habitatges de nova construcció no acollits a protecció oficial en primera transmissió que, com a mínim, tinguen dos anys d'antiguitat des de la data de final d'obra certificada pel tècnic competent.

- c) Els habitatges de nova construcció no acollits a protecció oficial quan es promueuen en els municipis compresos en la zona 0.

En aquest últim cas, el promotor comunicarà als corresponents Serveis Territorials d'Arquitectura i Habitatge la seua intenció de vendre els habitatges acollint-se a la modalitat de preu taxat, i haurà d'annexar aquesta informació:

- nom i raó social del promotor
- emplaçament de l'edificació

- a) La promoció, adquisició i cessió en arrendamiento de viviendas de protección oficial de nueva construcción.
- b) La adquisición a precio tasado, de otras viviendas.
- c) La rehabilitación de viviendas, de edificios y de equipamiento comunitario primario.
- d) Las nuevas tipologías contempladas en el capítulo IV de este Decreto.

No se considerará actuación protegible la promoción, aunque sea para uso propio, y la adquisición de viviendas unifamiliares aisladas, tanto de protección oficial como a precio tasado.

Artículo 3. Viviendas protegidas

Se entiende por viviendas protegidas, tanto las viviendas de protección oficial promovidas en cualquiera de sus modalidades, como aquellas viviendas que no habiéndose construido bajo el régimen de protección oficial, den lugar a la concesión de ayudas a sus promotores, adquirentes o adjudicatarios por parte de la administración pública de acuerdo con lo previsto en este Decreto.

Artículo 4. Viviendas de protección oficial

Son viviendas de protección oficial las que destinadas a domicilio habitual y permanente, tengan una superficie útil máxima de 90 metros cuadrados., cumplan los requisitos establecidos en las disposiciones que les son de aplicación y sean calificadas como tales viviendas.

Las viviendas de protección oficial se acogerán, en su caso, a alguno de los siguientes regímenes:

- a) Régimen especial: cuando se trate de actuaciones llevadas a cabo para destinatarios con ingresos familiares ponderados que no superen 2,5 veces el salario mínimo interprofesional.
- b) Régimen general: cuando se trate de actuaciones para destinatarios con ingresos familiares ponderados hasta 5,5 veces el salario mínimo interprofesional.
- c) Régimen mixto: las actuaciones a que se refieren los apartados anteriores de este artículo podrán programarse, en su caso, en una misma promoción, siempre que las viviendas correspondientes a cada uno de los regímenes, se agrupen de forma homogénea y el promotor justifique la diferencia de precio entre las de régimen general y régimen especial por razón de su orientación, situación o distribución.

Artículo 5. Viviendas a precio tasado

1. Se considerará adquisición protegida a precio tasado, la compra-venda, o adjudicación en su caso, de los siguientes tipos de viviendas que a continuación se enumeran, siempre que su precio por metro cuadrado de superficie útil no exceda de los límites establecidos en el párrafo 2 de este artículo y que la superficie útil no sobrepase los 120 metros cuadrados, excepto las de nueva construcción que no podrán exceder de 90 metros cuadrados útiles:

- a) Las viviendas usadas, tanto de protección oficial como libres, en segunda o posteriores transmisiones.

A estos efectos, cuando las viviendas sean de protección oficial en régimen de alquiler, sólo se considerará segunda transmisión la que se realice una vez transcurrido el periodo de obligatorio destino a arrendamiento fijado en calificación definitiva y siempre que el adquirente haya sido su inquilino durante los últimos cinco años de dicho periodo.

- b) Las viviendas de nueva construcción no acogidas a protección oficial en primera transmisión que, como mínimo, tengan dos años de antigüedad desde la fecha de final de obra certificado por el técnico competente.

- c) Las viviendas de nueva construcción no acogidas a protección oficial cuando se promuevan en los municipios comprendidos en la zona 0.

En este último caso el promotor comunicará a los correspondientes Servicios Territoriales de Arquitectura y Vivienda su intención de vender las viviendas acogiéndose a la modalidad de precio tasado acompañando la siguiente información:

- Nombre y razón social del promotor.
- Emplazamiento de la edificación.

- relació dels habitatges que es vulguen vendre a preu taxat, plànol a escala i certificació de la superfície útil
- preu de venda dels habitatges
- llicència municipal d'obres
- any i trimestre en què es preveja l'acabament de les obres

A la vista de les dades anteriors, els Serveis Territorials d'Arquitectura i habitatge emetran una certificació acreditativa que els habitatges compleixen els requisits per a ser venuts sota aquest règim de protecció, i els inscriuran en un registre especial, constituït a fi de regular el ritme de les actuacions dutes a terme en aquesta modalitat, per tal d'evitar que se superen els objectius convinguts i garantir l'adequada informació pública de les actuacions incloses.

Així mateix, l'esmentada comunicació, acompanyada pels documents indicats, servirà de base per a atorgar per part dels Serveis Territorials el corresponent informe sobre la viabilitat de la promoció, en relació amb la concurrència d'interés social a què es refereix l'article 16 d'aquest Decret.

La inscripció en el registre esmentat només determinarà preferència quant a reserva de contingut dins dels objectius establerts en el conveni marc quan l'acabament de les obres i la presentació de l'escriptura de compravenda es faça en els terminis assenyalats pel promotor.

2. Als efectes tant de la consideració d'habitatge de preu taxat com del reconeixement del finançament qualificat, el preu de venda d'aquests habitatges no podrà excedir del mòdul de venda multiplicat per 90 metres quadrats útils independentment que la seua superfície siga major en el supòsit establert en l'apartat a) d'aquest article.

La quantia de la subvenció per als habitatges previstos en aquest article en cap cas podrà ser superior a la que correspondria a aqueix habitatge si fóra de protecció oficial en règim general.

Així mateix, els habitatges referits hauran de ser destinats a domicili habitual i permanent de l'adquirent.

Per a la determinació de la superfície útil d'aquests habitatges s'aplicaran les normes que regeixen per als habitatges de protecció oficial.

3. Per a poder demanar el finançament qualificat d'habitatge de preu taxat caldrà complir:

- que entre la celebració del contracte d'opció de compra, compravenda o adjudicació i la sol·licitud de visat d'aquest no hagen transcorregut més de dos mesos, i
- que, en qualsevol cas, el termini de validesa del visat per a sol·licitar el préstec qualificat davant les entitats de crèdits convingudes serà de 6 mesos des de l'atorgament.

Article 6. Ajudes públiques

1. Les ajudes públiques adoptaran qualsevol de les següents modalitats:

1.1. Préstecs qualificats concedits per les entitats de crèdit públiques i privades en l'àmbit dels convenis subscrits pel Ministeri de Foment.

1.2. Ajudes econòmiques directes.

a) A càrrec dels pressupostos de l'Estat:

- subsidi dels préstecs qualificats
- subvencions a fons perduts

b) A càrrec dels pressupostos de la Generalitat Valenciana:

- subvencions a fons perdut

1.3. Qualsevol altra que es puga establir durant el període 1996-1999, en matèria d'habitatge i sòl.

2. La suma de les ajudes a fons perdut a càrrec del Ministeri de Foment i la Generalitat Valenciana, als adquirents, adjudicatariis o promotors per a ús propi d'habitatges de protecció oficial en règim general i adquirents o adjudicatariis d'habitatges de preu taxat no podrà excedir del 10% del preu de venda de l'habitatge i del garatge vinculat.

No es considera inclòs en aquest 10% l'import corresponent als interessos meritats durant el primer any d'amortització satisfet pel Ministeri de Foment en el supòsit de compte habitatge.

- Relación de las viviendas que se quieran vender a precio tasado, plano a escala y certificación de su superficie útil.

- Precio de venta de las viviendas.

- Licencia municipal de obras.

- Año y trimestre en que se prevea la finalización de las obras.

A la vista de los datos anteriores, los Servicios Territoriales de Arquitectura y Vivienda emitirán, en su caso, certificación acreditativa de que las viviendas reúnen los requisitos para ser vendidas bajo este régimen de protección, y las inscribirán en un registro especial, constituido a efectos de regular el ritmo de las actuaciones llevadas a cabo en este modalidad, con el fin de evitar que se superen los objetivos convenidos y garantizar la adecuada información pública de las actuaciones incluidas.

Asimismo, la citada comunicación acompañada de los documentos indicados, servirá de base para otorgar por los Servicios Territoriales el correspondiente informe sobre la viabilidad de la promoción, en relación con la concurrència de interés social a que se refiere el artículo 16 de este Decreto.

La inscripción en el citado registro sólo determinará preferencia en cuanto a reserva de cupo dentro de los objetivos establecidos en el convenio marco cuando la terminación de las obras y la presentación de la escritura de compraventa se realice en los plazos señalados por el promotor.

2. A efectos, tanto de la consideración de vivienda a precio tasado, como del reconocimiento de la financiación cualificada, el precio de venta de estas viviendas, no podrá exceder del módulo de venta multiplicado por 90 metros cuadrados útiles independientemente de que su superficie sea mayor en el supuesto contemplado en el apartado a) de este artículo.

La cuantía de la subvención para las viviendas contempladas en este artículo, en ningún caso podrá ser superior a la que correspondería a esa vivienda si fuera de protección oficial en régimen general.

Asimismo, las referidas viviendas habrán de ser destinadas a domicilio habitual y permanente del adquirente.

Para la determinación de la superficie útil de estas viviendas se aplicarán las normas que rigen para las viviendas de protección oficial.

3. Para poder solicitar la financiación cualificada de vivienda a precio tasado deberá cumplirse:

- que entre la celebración del contrato de opción de compra, compraventa o adjudicación y la solicitud de visado del mismo no hayan transcurrido más de dos meses.

- que en cualquier caso, el plazo de validez del visado para solicitar el préstamo cualificado ante las entidades de crédito convalidadas, será de seis meses desde su otorgamiento.

Artículo 6. Ayudas públicas

1. Las ayudas públicas adoptarán cualquiera de las siguientes modalidades:

1.1. Préstamos cualificados concedidos por las entidades de crédito públicas y privadas en el ámbito de los convenios suscritos por el Ministerio de Fomento.

1.2. Ayudas económicas directas.

a) Con cargo a los presupuestos del Estado:

- Subsidiación de los préstamos cualificados.
- Subvenciones a fondo perdido.

b) Con cargo a los presupuestos de la Generalidad Valenciana:

- Subvenciones a fondo perdido.

1.3. Cualquier otra que se pueda establecer durante el período 1996-1999 en materia de vivienda y suelo.

2. La suma de las ayudas a fondo perdido con cargo al Ministerio de Fomento y a la Generalidad Valenciana, a los adquirentes, adjudicatarios o promotores para uso propio de viviendas de protección oficial en régimen general y adquirentes o adjudicatarios de viviendas a precio tasado no podrá exceder del 10 por 100 del precio de venta de la vivienda y del garaje vinculado.

No se considera incluido en este 10 por 100 el importe correspondiente a los intereses devengados durante el primer año de amortización satisfecho por el Ministerio de Fomento en el supuesto de cuenta-vivienda.

Article 7. Límits pressupostaris a la concessió del finançament qualificat

La concessió del finançament qualificat a què es refereix l'article anterior quedarà limitada per l'exhaustió dels recursos financers destinats a aquests.

En aquest sentit, la quantia de les ajudes a càrrec dels pressupostos de la Generalitat Valenciana s'ajustarà als objectius establerts en el conveni Marc subscrit entre la Generalitat Valenciana i el Ministeri de Foment sobre actuacions d'habitatge i sòl per al període 1996-1999.

Article 8. Requisits per a accedir als habitatges protegits

Per a accedir a la propietat o a l'ús d'un habitatge protegit hauran de complir-se les següents condicions, llevat de les actuacions de rehabilitació, els requisits de les quals s'estableixen en el capítol V:

a) Que els adquirents, adjudicatari, promotors per a ús propi i arrendataris, no siguen titulars del domini o d'un dret real d'ús o de gaudi sobre algun altre habitatge de protecció oficial en la mateixa localitat.

b) Que els adquirents, adjudicatari i promotors per a ús propi o arrendataris dels habitatges, tinguen ingressos ponderats que no superen les 5,5 voltes el salari mínim interprofessional, llevat del cas d'habitatges de règim especial, en què no es podrà passar de 2,5 vegades el salari mínim interprofessional.

c) Que els habitatges es destinen a residència habitual i permanent i que siguen ocupats dins dels terminis establerts en la legislació vigent, i, en tot cas, en els 3 mesos següents al seu lliurament, llevat de pròrroga justificada per raons de tipus laboral o familiar, que haurà de ser autoritzada per l'administració competent.

Article 9. Requisits per a accedir al finançament qualificat

1. Condicions generals

A més de que estableix l'article anterior, i amb l'excepció dels supòsits de rehabilitació, per a accedir al finançament qualificat hauran de complir-se els requisits següents en el moment de la sol·licitud de les ajudes:

a) Que els adquirents, adjudicatari, promotors per a ús propi i arrendataris, no siguen titulars del domini o d'un dret real d'ús o gaudi sobre algun altre habitatge de protecció oficial ni, en qualsevol cas, sobre un habitatge lliure en la mateixa localitat en què se situa l'habitatge objecte de l'actuació protegible, quan el valor de mercat d'aquest habitatge excedisca del 20% del preu d'aquell per al qual se sol·licita el finançament qualificat.

Als efectes del present Decret, es considerarà valor de mercat el valor catastral en els casos en què estiga actualitzat, i incrementat en un 50% en els altres supòsits.

b) Els ingressos familiars ponderats dels adquirents, adjudicatari, promotors per a ús propi i arrendataris, no podran excedir de 5,5 vegades el salari mínim interprofessional. Per a l'accés a les ajudes econòmiques directes, el límit d'ingressos serà de 3,5 vegades el salari mínim interprofessional, en el supòsit d'actuacions de règim general i habitatges de preu taxat, i de 2,5 vegades el salari mínim interprofessional en el d'actuacions de règim especial.

2. Condicions de primer accés

En qualsevol cas, es considerarà primer accés quan, complits els requisits exigits en l'apartat primer d'aquest article i en l'article 8 d'aquest Decret, no s'haja estat mai titular de cap altre habitatge, tant de protecció oficial com de lliure.

A més, per a accedir a les ajudes que per aquest concepte es concedeixen a càrrec dels pressupostos del Ministeri de Foment, l'habitatge haurà de ser de superfície igual o inferior a 70 metres quadrats útils.

S'assimilen al primer cas les persones separades judicialment o divorciades, encara que abans hagueren estat titulars d'un altre habitatge, quan la titularitat d'aquesta s'haja adjudicat a l'altre cònjuge.

3. En el cas d'habitatges de protecció oficial serà condició

Artículo 7. Límites presupuestarios a la concesión de la financiación cualificada

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

En este sentido, la cuantía de las ayudas con cargo a los presupuestos de la Generalidad Valenciana, se ajustará a los objetivos previstos en el Convenio Marco suscrito entre la Generalidad Valenciana y el Ministerio de Fomento sobre actuaciones de vivienda y suelo para el periodo 1996-1999.

Artículo 8. Requisitos para acceder a las viviendas protegidas

Para acceder a la propiedad o al uso de una vivienda protegida deberán cumplirse las siguientes condiciones, a excepción de las actuaciones de rehabilitación cuyos requisitos se establecen en el Capítulo V:

a) Que los adquirentes, adjudicatarios, promotores para uso propio y arrendatarios, no sean titulares del dominio o de un derecho real de uso o disfrute, sobre alguna otra vivienda de protección oficial en la misma localidad.

b) Que los adquirentes, adjudicatarios y promotores para uso propio o arrendatarios de las viviendas, tengan ingresos ponderados que no superen 5,5 veces el salario mínimo interprofesional, salvo en el caso de viviendas en régimen especial, en las que no se podrá exceder de 2,5 veces el salario mínimo interprofesional.

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

Artículo 9. Requisitos para acceder a la financiación cualificada

1. Condiciones generales.

Además de lo establecido en el artículo anterior, y con la excepción de los supuestos de rehabilitación, para acceder a la financiación cualificada deberán cumplirse los siguientes requisitos en el momento de la solicitud de las ayudas:

a) Que los adquirentes, adjudicatarios, promotores para uso propio y arrendatarios, no sean titulares del dominio o de un derecho real de uso o disfrute, sobre alguna otra vivienda de protección oficial ni, en cualquier caso, sobre una vivienda libre en la misma localidad en la que se sitúa la vivienda objeto de la actuación protegible, cuando el valor de mercado de dicha vivienda exceda del 20 por ciento del precio de aquella para la que se solicita la financiación cualificada.

A los efectos del presente Decreto se considerará valor de mercado, el valor catastral en los casos en que esté actualizado, e incrementado en un cincuenta por cien en los otros supuestos.

b) Los ingresos familiares ponderados de los adquirentes, adjudicatarios, promotores para uso propio y arrendatarios no podrán exceder de 5,5 veces el salario mínimo interprofesional. Para el acceso a las ayudas económicas directas, el límite de ingresos será de 3,5 veces el salario mínimo interprofesional, en el supuesto de actuaciones de régimen general y viviendas a precio tasado, y de 2,5 veces el salario mínimo interprofesional, en el de actuaciones de régimen especial.

2. Condiciones de primer acceso.

En cualquier caso, se considerará primer acceso cuando, reunidos los requisitos exigidos en el apartado primero de este artículo y en el artículo 8 de este Decreto, no se haya sido nunca titular de otra vivienda tanto de protección oficial como libre.

Además, para acceder a las ayudas que por este concepto se conceden con cargo a los presupuestos del Ministerio de Fomento, la vivienda deberá ser de superficie igual o inferior a 70 metros cuadrados útiles.

Se asimilan al primer acceso las personas separadas judicialmente o divorciadas, aunque anteriormente hubieran sido titulares de otra vivienda, cuando la titularidad de la misma haya sido adjudicada al otro cónyuge.

3. En el caso de viviendas de protección oficial será condición

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

Per a procedir a la resolució que concedeix les ajudes, caldrà acreditar en aqueix moment el manteniment de les condicions exigibles respecte del nivell d'ingressos, estar al corrent de les obligacions tributàries i davant la Seguretat Social, i també haver obtingut préstec qualificat en el cas d'habitatges de preu taxat.

4. Als efectes d'aquest Decret, es consideren joves les persones que tenen entre 18 i 30 anys, requisit que han de complir tots els sol·licitants de les ajudes. S'hi assimilen a aquest supòsit els menors emancipats legalment, sempre que els seus ingressos s'acrediten independentment de la unitat familiar.

Article 10. Facultat d'inspecció

La direcció general i els serveis territorials competents en matèria d'habitatge, en la forma que es determine, exerciran facultats d'inspecció sobre les actuacions protegibles a fi d'assegurar el compliment dels requisits establerts i els compromisos dels beneficiaris d'aquests. Aquestes facultats s'estendran a actuacions de col·laboració amb altres administracions i registres públics, en particular amb el Registre de la Propietat.

Quan els òrgans indicats noten l'incompliment dels requisits per a la concessió del finançament qualificat, amb la instrucció prèvia del corresponent procediment administratiu, podran resoldre la devolució de les ajudes concedides, incrementades amb els interessos legals corresponents des de la data de concessió, sense perjudici de la imposició de les sancions administratives que escaiguen i la remissió de les infraccions a la jurisdicció ordinària.

Article 11. Acreditació d'ingressos. Ingressos mínims

1. La justificació dels ingressos s'haurà de fer amb la presentació de la declaració o de les declaracions de l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques, corresponent al període impositiu que, una volta vençut el termini de presentació, siga immediatament anterior al moment, tant de la sol·licitud del dret al finançament qualificat com del reconeixement de les subvencions directes que pogueren correspondre.

2. Quan a través de la documentació aportada pels sol·licitants s'observen uns ingressos desproporcionats per la baixa o nul·la quantia, en relació amb el preu d'adquisició de l'habitatge, es podrà dur a terme, d'acord amb el que estableix l'article 80.2 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment Administratiu Comú, l'obertura d'un període provatori perquè la persona interessada justifique la procedència i l'import dels ingressos per a l'adquisició o la rehabilitació de l'habitatge.

A aquests efectes es considerarà que hi ha desproporció quan el nivell d'ingressos procedents de rendiments nets del treball o d'activitats professionals i empresarials siga inferior al 10% del preu de l'habitatge i del garatge vinculat, o del pressupost protegible en cas de rehabilitació.

En qualsevol cas, en el supòsit que no resulten suficientment acreditats els ingressos o hi haja dubtes fonamentats sobre la veracitat de les dades aportades, l'administració competent resoldrà la denegació de les ajudes demanades.

Article 12. Àrees geogràfiques

1. Als efectes d'aquest Decret, s'estableix una àrea geogràfica única per a tot el territori de la Comunitat Valenciana, que es correspon amb l'àrea geogràfica primera.

2. A fi d'adequar els preus màxims de venda dels habitatges protegits, s'estableixen diferents zones a les quals s'adscriuran els municipis de la Comunitat Valenciana, amb independència del nombre d'habitatges.

Les zones que s'estableixen són les següents:

- Zona 0. Municipis de València, Alacant i Castelló.

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

Para proceder a la resolución concediendo las subvenciones, deberá acreditarse en ese momento, el mantenimiento de las condiciones exigibles respecto al nivel de ingresos, estar al corriente de las obligaciones tributarias y ante la Seguridad Social, así como haber obtenido préstamo cualificado en el caso de viviendas a precio tasado.

4. A efectos del presente Decreto, se consideran jóvenes las personas comprendidas entre 18 y 30 años, debiendo cumplir este requisito todos los solicitantes de las ayudas.

Se asimilan a este supuesto los menores emancipados legalmente, siempre que sus ingresos se acrediten independientemente de la unidad familiar.

Artículo 10. Facultad de inspección

La Dirección General y los Servicios Territoriales competentes en materia de vivienda, en la forma que se determine, ostentarán facultades de inspección sobre las actuaciones protegibles con el fin de asegurar el cumplimiento de los requisitos establecidos y los compromisos de los beneficiarios de las mismas. Estas facultades se extenderán a actuaciones de colaboración en su caso con otras administraciones y registros públicos, en particular con el Registro de la Propiedad.

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

Artículo 11. Acreditación de ingresos. Ingresos mínimos

1. La justificación de los ingresos deberá hacerse mediante la presentación de la declaración o declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, correspondiente al periodo impositivo que, una vez vencido el plazo de presentación, sea inmediatamente anterior al momento tanto de la solicitud del derecho a la financiación cualificada, como del reconocimiento de las subvenciones directas que pudieran corresponder.

2. Cuando a través de la documentación aportada por los solicitantes se observen unos ingresos desproporcionados por su baja e incluso nula cuantía, en relación con el precio de adquisición de la vivienda, se podrá llevar a cabo, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 80.2 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, la apertura de un período probatorio para que el interesado justifique la procedencia e importe de los ingresos para la adquisición o rehabilitación de la vivienda.

A estos efectos se entenderá que existe desproporción cuando el nivel de ingresos procedentes de rendimientos netos del trabajo o de actividades profesionales y empresariales, sea inferior al 10 por ciento del precio de la vivienda y del garaje vinculado, o del presupuesto protegible en el caso de rehabilitación.

En cualquier caso en el supuesto de que no resultasen suficientemente acreditados los ingresos o existieran fundadas dudas acerca de la veracidad de los datos aportados, la administración competente resolverá denegando las ayudas solicitadas.

Artículo 12. Áreas geográficas

1. A efectos de este Decreto, se establece un área geográfica única para todo el territorio de la Comunidad Valenciana que se corresponde con el área geográfica primera.

2. Con el objeto de adecuar los precios máximos de venta de las viviendas protegidas, se establecen diferentes zonas a las cuales se adscribirán los municipios de la Comunidad Valenciana, teniendo en cuenta la situación del mercado inmobiliario residencial, con independencia del número de habitantes.

Las zonas que se establecen son las siguientes:

Zona 0: Municipio de Valencia, Alicante y Castellón.

- Zona 1. Municipis principalment de més de 50 mil habitants, els municipis corresponents a les àrees urbanes d'influència de València, Alacant i Castelló que es detallen, i altres.
 - Zona 2. Municipis principalment entre 20 mil i 50 mil habitants, que es detallen, i altres.
 - Zona 3. Resta de municipis entre 20 mil i 50 mil habitants, i altres.
 - Zona 4. Municipis de menys de 20 mil habitants que s'especifiquen i altres.
 - Zona 5. Resta de municipis de la Comunitat Valenciana.
- Amb un annex d'aquest Decret s'indiquen els municipis adscrits a cada zona.

3. Per ordre del conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports, es podrà modificar l'adscripció dels municipis a les zones establertes en el punt anterior.

Article 13. Mòduls de venda i rehabilitació. Preus màxims

1. Als efectes de la regulació que s'estableix en aquest Decret, es considera mòdul de venda per metre quadrat de superfície útil el resultat de multiplicar el mòdul ponderat corresponent a l'àrea geogràfica 1 aplicable en el moment de la qualificació provisional o en el de la data en què es duga a terme la compravenda en els supòsits d'habitatges de preu taxat pel coeficient de la zona que corresponga.

Valor del coeficient de zona

	Règim especial	Règim general	Preu taxat usada	Preu tasado nova 2 anys	Preu taxat nova construcció
Zona 0	1	1.20	1.20	1.30	1,5
Zona 1	1	1.20	1.20	1.30	-
Zona 2	0.94	1.13	1.13	1.22	-
Zona 3	0.89	1.07	1.07	1.16	-
Zona 4	0.83	1.00	1.00	1.08	-
Zona 5	0.78	0.94	0.94	1.01	-

El preu màxim de venda serà el resultat de multiplicar el mòdul de venda per la superfície útil de l'habitatge, i el 60% d'aquest per la superfície útil computable del garatge i annexos, d'acord amb les limitacions establertes pel Reial Decret 2.190/1995, de 28 de desembre.

2. Als efectes de la determinació del pressupost protegible de rehabilitació, es consideren mòduls de rehabilitació el resultat de multiplicar el mòdul ponderat corresponent a l'àrea geogràfica 1 aplicable en el moment de la qualificació provisional pel coeficient de zona que corresponga:

Valors dels coeficients de zona

<i>Rehabilitació</i>	
Zona 0	1
Zona 1	1
Zona 2	0.94
Zona 3	0.89
Zona 4	0.83
Zona 5	0.78

El pressupost protegible de les actuacions de rehabilitació serà el resultat de multiplicar el mòdul de rehabilitació per la superfície útil computable i els límits establerts per l'article 48 del Decret.

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

- Zona 1: Municipios principalmente de más de 50.000 habitantes, los municipios correspondientes a las áreas urbanas de influencia de Valencia, Alicante y Castellón que se relacionan, y otros.
 - Zona 2: Municipios principalmente de entre 20.000 y 50.000 habitantes que se relacionan y otros.
 - Zona 3: Resto de municipios entre 20.000 y 50.000 habitantes y otros.
 - Zona 4: Municipios de menos de 20.000 habitantes que se relacionan y otros.
 - Zona 5: Resto de municipios de la Comunidad Valenciana.
- Mediante anexo a este Decreto se relacionan los municipios adscritos a cada zona.

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

Artículo 13. Módulos de Venta y Rehabilitación. Precios máximos

1. A los efectos de la regulación que se establece en este Decreto se considera Módulo de venta por metro cuadrado de superficie útil, el resultado de multiplicar el módulo ponderado correspondiente al Area geográfica 1 aplicable en el momento de la calificación provisional o en el de la fecha en que se lleve a cabo la compraventa en los supuestos de vivienda a precio tasado, por el coeficiente de zona, que corresponda.

Valor del coeficiente de zona

	Régimen especial	Régimen general	Precio tasado usada	Precio tasado nueva 2 años	Precio tasado nueva construcción
Zona 0	1	1.20	1.20	1.30	1,5
Zona 1	1	1.20	1.20	1.30	-
Zona 2	0.94	1.13	1.13	1.22	-
Zona 3	0.89	1.07	1.07	1.16	-
Zona 4	0.83	1.00	1.00	1.08	-
Zona 5	0.78	0.94	0.94	1.01	-

El precio máximo de venta será el resultado de multiplicar el modulo de venta por la superficie útil de la vivienda, y el 60% de éste por la superficie útil computable del garaje y anejos, de acuerdo con las limitaciones establecidas por el RD 2190/1995 de 28 de diciembre.

2. A efectos de la determinación del presupuesto protegible de rehabilitación, se consideran como Módulos de Rehabilitación, el resultado de multiplicar el módulo ponderado correspondiente al Area geográfica 1 aplicable en el momento de la calificación provisional por el coeficiente de zona, que corresponda:

Valores de los coeficientes de zona

<i>Rehabilitación</i>	
Zona 0	1
Zona 1	1
Zona 2	0.94
Zona 3	0.89
Zona 4	0.83
Zona 5	0.78

El presupuesto protegible de las actuaciones de rehabilitación será el resultado de multiplicar el módulo de rehabilitación por la superficie útil computable y los límites establecidos por el artículo 48 de este Decreto.

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

Article 14. Ingressos familiars ponderats.

A fi de determinar els ingressos familiars ponderats s'estableix, de conformitat amb l'article 10 del Reial Decret 2.190/1995, de 28 de desembre, el coeficient ponderador V, en funció de la zona on estiguen situats els habitatges i el nombre de membres, composició i característiques de la unitat familiar. Aquest coeficient oscil·larà entre 0,90 i 1,20

$$V = z \times f, \quad \text{on } z = \text{valor de la zona,} \\ \text{i } f = \text{composició unitat familiar}$$

Valors de V

Zona 0	0.90
Zona 1	0.95
Zona 2	1.00
Zona 3	1.00
Zona 4	1.05
Zona 5	1.05

Valor de f: número de membres

1 membre	1.14
2 membre	1.10
3 - 4 membres	1.05
més de 4 membres	1.00

Quan es tracte de sol·licitants majors de 65 anys, o en el supòsit de primer accés de joves amb edats compreses entre 18 i 30 anys, el coeficient f serà igual a 1 en qualsevol cas, independentment del nombre de membres de la unitat familiar.

Valors de V

zona	z \ f	Primer accés joves majors de 65 anys				
		1 membre	2 membres	3-4 membres	més de 4 membres	1,00
0	0,90	1,026	0,990	0,945	0,900	0,900
1	0,95	1,083	1,045	0,997	0,950	0,950
2-3	1,00	1,140	1,100	1,050	1,00	1,00
4-5	1,05	1,197	1,155	1,102	1,050	1,050

Com que s'estableix com a àrea geogràfica única tot el territori de la Comunitat Valenciana, el coeficient T, de l'article 10 del Reial Decret 2.190/1995, serà igual a 1.

Article 15. Limitacions a l'ús i a la cessió

Els habitatges pels quals s'hagen rebut ajudes econòmiques directes no podran ser objecte de cessió «inter vivos» per cap títol durant el termini de 5 anys a partir de la concessió.

Així mateix, l'obtenció de finançament qualificat per a la promoció d'habitatges en arrendament comportarà la vinculació dels habitatges a aquest règim d'ús, durant un període de, si més no, 25 anys quan es tracte de règim especial, i de 10 anys quan es tracte de règim general, particularitat que caldrà inscriure en el Registre de la Propietat.

El canvi d'ús o la cessió abans del venciment d'aquests terminis implicarà el reintegrament de les ajudes econòmiques directes rebudes, a més dels interessos legals corresponents des de la data de la percepció.

Els registradors de la propietat hauran de trametre certificació de les inscripcions d'escriptures que despaxen sobre aquests habitatges, quan impliquen canvi d'ús o cessió anterior al venciment dels indicats terminis als serveis territorials competents en matèria d'habitatge, als efectes del control administratiu oportú.

Artículo 14. Ingresos familiares ponderados.

A efectos de determinar los ingresos familiares ponderados se establece de conformidad con el artículo 10 del Real Decreto 2190/1995 de 28 de diciembre, el coeficiente ponderador V en función de la zona donde estén situadas las viviendas y el número de miembros, composición y características de la unidad familiar. Dicho coeficiente oscilará entre 0,90 y 1,20

$$V = z \times f \quad \text{donde } z = \text{valor de la zona} \\ \text{f} = \text{composició unitat familiar.}$$

Valores de z

Zona 0	0.90
Zona 1	0.95
Zona 2	1.00
Zona 3	1.00
Zona 4	1.05
Zona 5	1.05

Valor de f: número de miembros

1 miembro	1.14
2 miembro	1.10
3 - 4 miembros	1.05
más de 4 miembros	1.00

Cuando se trate de solicitantes mayores de 65 años, o en el supuesto de primer acceso de jóvenes con edades comprendidas entre 18 y 30 años, el coeficiente f será igual a 1 en cualquier caso, independientemente del número de miembros de la unidad familiar.

Valores de V

zona	z \ f	primer acceso jóvenes mayores de 65 años				
		1 miembro	2 miembros	3-4 miembros	més de 4 miembros	1,00
0	0,90	1,026	0,990	0,945	0,900	0,900
1	0,95	1,083	1,045	0,997	0,950	0,950
2-3	1,00	1,140	1,100	1,050	1,00	1,00
4-5	1,05	1,197	1,155	1,102	1,050	1,050

Al establecerse como área geográfica única todo el territorio de la Comunidad Valenciana, el coeficiente T, del artículo 10 del Real Decreto 2190/1995, será igual a 1.

Artículo 15. Limitaciones al uso y cesión

Las viviendas por las que se hayan recibido ayudas económicas directas no podrán ser objeto de cesión intervivos por ningún título durante el plazo de cinco años a partir de su concesión.

Asimismo, la obtención de financiación cualificada para la promoción de viviendas en arrendamiento, supondrá la vinculación de las viviendas a dicho régimen de uso, durante un período de, al menos, 25 años cuando se trate de régimen especial, y de 10 años cuando se trate de régimen general, extremo éste que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

El cambio de uso o la cesión con anterioridad al vencimiento de dichos plazos implicará el reintegro de las ayudas económicas directas percibidas, más los intereses legales correspondientes desde la fecha de su percepción.

Los registradores de la propiedad deberán remitir certificación de las inscripciones de escrituras que despachen sobre estas viviendas, cuando impliquen cambio de uso o cesión anterior al vencimiento de los indicados plazos a los Servicios Territoriales competentes en materia de vivienda, a los efectos del oportuno control administrativo.

Article 16. Viabilitat de la promoció i interès social

1. Als efectes de consideració d'actuacions protegibles, serà determinat conèixer la viabilitat de la promoció i la concurrència d'interès social en aquesta.

La viabilitat de la promoció estarà determinada pel nombre d'habitatges qualificats en el municipi, el volum de préstecs concedits i el grau de compliment, basant-se en els objectius convinguts.

L'interès social, el definiran els següents factors:

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

Tindran prioritat per a la qualificació d'actuacions protegibles les que es duguen a terme en emplaçaments on els habitatges es destinen preferentment a residència habitual i permanent sobre altres zones en les quals l'ús majoritari siga de segona residència.

2. Els interessats en promocions d'habitatges de protecció oficial, habitatges de preu taxat de nova construcció en la zona 0 i actuacions de remodelació d'edificis que s'acullen a algun règim de protecció oficial, prèviament a la sol·licitud de qualificació provisional o d'inscripció en el Registre a què es refereix l'article 5.1.c del Decret, hauran de demanar informació sobre la viabilitat de la promoció, mitjançant petició adreçada al Servei Territorial d'Arquitectura i Habitatge, on es consignaran els següents punts:

- a) Nom, cognoms o, si s'escau, denominació social i domicili de la persona física o jurídica que ho sol·licite.
- b) Emplaçament de la finca en què es pretén construir la promoció d'habitatges de protecció oficial, o habitatges de preu taxat, aportant plànol de situació.
- c) Característiques generals de la construcció que es pretén fer.

A més, quan la promoció es duga a terme en zones majoritàriament de segona residència, caldrà aportar la justificació de l'equipament bàsic urbanístic requerit per a una població permanent i acreditació expressa de la suficient dotació escolar i sanitària.

El Servei Territorial d'Arquitectura i Habitatge corresponent facilitarà en el termini màxim de 30 dies la referida informació sobre la viabilitat de la promoció, que tindrà caràcter indicatiu, i no serà susceptible de cap recurs.

Aquest informe servirà de base, al seu moment, per a la concessió o denegació de la qualificació provisional o de la inscripció en el registre en el supòsit d'habitatges de preu taxat de nova construcció.

3. En els supòsits en què s'autoritze o sol·licite una actuació protegible en una localitat o emplaçament en què la destinació habitual dels habitatges allí situades siga la de segona residència, es tindran en compte a més de les condicions que amb caràcter general estableix el Decret, determinades condicions personals dels compradors que justifiquen la concurrència d'interès social, per la qual cosa hauran d'aportar la documentació següent:

- Certificació acreditativa que el sol·licitant o sol·licitants treballen en la localitat on se situa l'habitatge o en l'àrea d'influència d'aquesta o bé estar inscrit en l'oficina d'ocupació d'aqueix municipi.
- En el supòsit de treballadors autònoms, acreditació del domicili fiscal o certificat de l'agència tributària.
- En el supòsit que els sol·licitants tinguen fills a càrrec seu, justificació que estan escolaritzats en aqueixa localitat.
- Documentació acreditativa de no tenir cap habitatge en cap altra localitat.
- Certificat de vida laboral en la Seguretat Social o estar donat d'alta en el IAE.
- La pertinença de la família al centre de salut de la zona.

Article 17. Famílies de més de 5 membres

1. En els supòsits en què la unitat familiar es componga de 6 o més membres, la superfície útil màxima permesa es considerarà, als efectes de l'obtenció del finançament qualificat, d'aquesta manera:

Artículo 16. Viabilidad de la promoción e interés social

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

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

El interés social vendrá definido por los siguientes factores:

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

Tendrán prioridad para la calificación de actuaciones protegibles aquellas que se lleven a cabo en emplazamientos donde las viviendas se destinen preferentemente a residencia habitual y permanente sobre otras zonas en las que el uso mayoritario sea de segunda residencia.

2. Los interesados en promociones de viviendas de protección oficial, viviendas a precio tasado de nueva construcción en la zona 0, y actuaciones de remodelación de edificios que se acojan a algún régimen de protección oficial, previamente a la solicitud de calificación provisional o de inscripción en el Registro a que se refiere el artículo 5.1.c. de este Decreto, deberán solicitar información sobre la viabilidad de la promoción, mediante petición dirigida al Servicio Territorial de Arquitectura y Vivienda en la que se harán constar los siguientes extremos:

- a) Nombre, apellidos o, en su caso, denominación social y domicilio de la persona física o jurídica que lo solicite.
- b) Emplazamiento de la finca en la que se pretende construir la promoción de viviendas de protección oficial o de precio tasado, aportando plano de situación.
- c) Características generales de la construcción que se pretende.

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

El Servicio Territorial de Arquitectura y Vivienda correspondiente facilitará en el plazo máximo de 30 días la referida información sobre la viabilidad de la promoción, que tendrá carácter indicativo, y no será susceptible de recurso alguno.

Este informe servirà de base, en su momento, para la concesión o denegación de la calificación provisional o de la inscripción en el registro en el supuesto de viviendas de precio tasado de nueva construcción en su caso.

3. En los supuestos en los que se autorice o solicite una actuación protegible en una localidad o emplazamiento en los que el destino habitual de las viviendas allí situadas sea el de segunda residencia, se tendrán en cuenta, además de las que con carácter general establece este Decreto, determinadas condiciones personales de los compradores que justifiquen la concurrencia de interés social, por lo que deberán aportar la siguiente documentación:

- Certificación acreditativa de que el solicitante o solicitantes trabajan en la localidad donde se sitúa la vivienda o en el área de influencia de la misma o en su caso estar inscrito en la oficina de empleo de ese municipio.
- En el supuesto de trabajadores autónomos, acreditación del domicilio fiscal o certificado de la agencia tributaria.
- En el supuesto de que los solicitantes tuvieran hijos a su cargo, justificación de que están escolarizados en esa localidad.
- Documentación acreditativa de no tener vivienda en ninguna otra localidad.
- Certificado de vida laboral en la Seguridad Social o en su caso estar dado de alta en el I.A.E.
- La pertenencia de la familia al centro de salud de la zona.

Artículo 17. Familias de más de cinco miembros

1. En los supuestos en que la unidad familiar se componga de 6 o más miembros, la superficie útil máxima permitida se entenderá en los siguientes términos, a efectos de la obtención de financiación calificada:

- a) Habitatges de protecció oficial
 - compra o adquisició: 2 habitatges
 - ús propi: 90 metres quadrats útils més 15 metres quadrats útils per cada membre que excedisca de 5
 - b) Habitatges de preu taxat: 120 metres quadrats útils
 - c) Rehabilitació: caldrà ajustar-se al que estableix el capítol V
- En qualsevol cas, l'adquisició de dos habitatges o l'excés de superfície autoritzada sobre els 90 metres quadrats útils haurà d'implicar una distribució coherent amb el nombre de membres de la unitat familiar.

2. El càlcul de les subvencions es farà segons els metres quadrats que tinga l'habitatge, i s'establirà com a límit màxim 90 metres quadrats útils més 15 metres quadrats per cada membre que excedisca de 5, llevat dels supòsits de rehabilitació.

3. Als efectes de la determinació del nombre de membres de la unitat familiar, es consideraran aquells que siguen computables als efectes fiscals, o, si s'escau, els que conviuen habitualment en el domicili familiar, sempre que per al càlcul dels ingressos familiars ponderats es tinguin en compte els ingressos de tots ells.

Article 18. Compres «pro indiviso» i amb caràcter privatiu

1. Per a la concessió de les ajudes econòmiques s'exigirà el compliment dels requisits establerts en el Decret per tots els que figuren com a adquirents o adjudicataris en l'escriptura pública de compravenda, i es computarà la renda de tots ells, amb independència del que siga qui aparega com a adquirent o adjudicatari en el document privat i en la sol·licitud d'ajudes econòmiques, llevat del que es regula per a les actuacions de rehabilitació per promotors usuaris.

2. En el supòsit de règim econòmic matrimonial de separació de béns, i quan l'adquisició de l'habitatge ho siga a títol privatiu d'un dels cònjuges, es tindran en compte els ingressos de tots dos cònjuges, ja que constitueixen una mateixa unitat familiar.

Article 19. Solar a canvi d'obra

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

Article 20. Estrangers

Podran optar a les ajudes econòmiques directes només els estrangers pertanyents a països membres de la Unió Europea, en virtut del que disposa el Reglament del Consell de les Comunitats Europees número 116/1968.

En la resta de supòsits, el sol·licitant haurà d'acreditar l'existència d'un tractat de reciprocitat amb el seu país que estableisca la igualtat de tracte en tot el que es relacione amb l'accés a l'habitatge.

CAPÍTOL II

Ajudes públiques per a habitatges de protecció oficial en règim general i habitatges de preu taxat

Secció primera

Promoció i adquisició d'habitatges de protecció oficial en règim general i de preu taxat

Article 21. Reconeixement d'ajudes a càrrec dels pressupostos del Ministeri de Foment

La Direcció General d'Arquitectura i Habitatge, a través dels seus Serveis Territorials, sempre que els beneficiaris complisquen les condicions establertes en el present Decret, d'acord amb el que regula el Reial Decret 2.190/1995, i a càrrec dels pressupostos del

- a) Viviendas de Protección Oficial:
 - Compra o adquisición: 2 viviendas.
 - Uso propio: 90 metros cuadrados útiles más 15 metros cuadrados útiles por cada miembro que exceda de 5.
 - b) Viviendas a Precio Tasado: 120 metros cuadrados útiles.
 - c) Rehabilitación: Se estará a lo dispuesto en el capítulo V.
- En cualquier caso la adquisición de dos viviendas o el exceso de superficie autorizada sobre los 90 metros cuadrados útiles, deberá implicar una distribución coherente con el número de miembros de la unidad familiar.

2. El cálculo de las subvenciones se realizará en función de los metros cuadrados útiles de que conste la vivienda, estableciéndose como límite máximo 90 metros cuadrados útiles más 15 metros cuadrados por cada miembro que exceda de 5, salvo en los supuestos de rehabilitación.

3. A efectos de la determinación del número de miembros de la unidad familiar, se considerarán aquellos que sean computables a efectos fiscales o, en su caso, los que convivan habitualmente en el domicilio familiar, siempre que para el cálculo de los ingresos familiares ponderados, se tengan en cuenta los ingresos de todos ellos.

Artículo 18. Compras proindiviso y con carácter privativo

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

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

Artículo 19. Solar a cambio de obra.

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

Artículo 20. Extranjeros

Podrán optar a las ayudas económicas directas solo los extranjeros pertenecientes a países miembros de la Unión Europea, en virtud de lo dispuesto en el Reglamento del Consejo de las Comunidades Europeas núm. 116/68.

En los demás supuestos, el solicitante deberá acreditar la existencia de un Tratado de Reciprocidad con su país que establezca la igualdad de trato en todo cuanto se relacione con el acceso a la vivienda.

CAPÍTULO II

Ayudas públicas para viviendas de protección oficial en régimen general y viviendas a precio tasado

Sección primera

Promoción y adquisición de viviendas de protección oficial en régimen general y de precio tasado

Artículo 21. Reconocimiento de ayudas con cargo a los presupuestos del Ministerio de Fomento.

La Dirección General de Arquitectura y Vivienda, a través de sus Servicios Territoriales, siempre que los beneficiarios reúnan las condiciones establecidas en el presente Decreto, de acuerdo con lo regulado en el Real Decreto 2190/1995, y con cargo a los presu-

Ministeri de Foment, reconeixerà als adquirents, adjudicataris i promotors per a ús propi d'habitatges de protecció oficial en règim general, i als adquirents o adjudicataris d'habitatges de preu taxat que hagen obtingut el préstec qualificat aquestes ajudes:

a) El dret al subsidi del préstec qualificat

El tipus d'interés amb subsidi serà del 7,5% per a aquells que tinguen uns ingressos familiars ponderats inferiors a 3,5 vegades el salari mínim interprofessional.

El tipus d'interés amb subsidi serà del 9,5% per a aquells que tinguen uns ingressos familiars ponderats inferiors a 4,5 vegades el salari mínim interprofessional, i de l'11% quan siguen inferiors a 5,5 vegades el salari mínim interprofessional.

Quan en el moment de reconeixement del dret al subsidi del préstec el tipus d'interés amb subsidi siga igual o superior al tipus d'interés dels convenis, fixat pel Consell de Ministres, es considerarà que aquest darrer és el tipus d'interés aplicable.

En el cas del primer accés a un habitatge en propietat, el tipus d'interés amb subsidi serà del 6,5%, si l'habitatge té una superfície útil igual o menor de 70 metres quadrats.

b) Subvencions per al primer accés a la propietat

Quan els beneficiaris s'acullen a aquest sistema, s'atorgarà una subvenció per una quantia equivalent al 5% del preu de venda de l'habitatge més el garatge vinculat que figure en el contracte de compravenda o adjudicació, o del valor de l'edificació més el valor del sòl en el cas de promotor per a ús propi.

Si el sol·licitant acredita en el moment de la sol·licitud de la subvenció haver constituït, almenys durant dos anys, un dipòsit de compte habitatge en una entitat que concedisca préstecs qualificats, per una quantia mínima del 10% del preu esmentat, a més de la subvenció anterior, se satisfarà a l'entitat de crèdit concedent del préstec qualificat la totalitat dels interessos meritats durant el primer any del període d'amortització.

A aquests efectes, es considerarà que es compleix el requisit establert en el paràgraf anterior quan el 10% del preu corresponga al saldo mitjà ponderat del darrer any.

No obstant això, es computaran a fi de determinar el saldo mitjà les quantitats extretes de l'esmentat compte com a lliuraments parcials del preu de l'habitatge.

Article 22. Ajudes a càrrec dels pressupostos de la Generalitat Valenciana

La Generalitat Valenciana, sempre que els beneficiaris complisquen els requisits establerts en el present Decret, i quan els ingressos ponderats no excedisquen de 2,5 vegades el salari mínim interprofessional, concedirà, a càrrec dels seus pressupostos subvencions a adquirents, adjudicataris i promotors per a ús propi del 5% del preu de l'habitatge més el garatge vinculat que figure en el contracte de compravenda o adjudicació o del valor de l'edificació sumat al del sòl, que constarà en l'escriptura de declaració d'obra nova, en el cas de promotors per a ús propi.

Per a ingressos entre 2,5 i 3,5 vegades el salari mínim interprofessional, la quantia de l'ajuda serà del 2,5% del preu de l'habitatge més el garatge vinculat.

Les subvencions establertes en els dos paràgrafs anteriors s'incrementaran en 2,5 punts, si el sol·licitant, a més de complir els requisits legalment exigibles en la data de la sol·licitud de les ajudes tinga més de 65 anys o una edat compresa entre els 18 i els 30 anys; en aquest darrer cas, haurà de ser un primer accés.

Així mateix s'aplicarà, a més de l'anterior, un increment de 2,5 punts quan es tracte d'actuacions protegibles d'habitatges de protecció oficial o d'habitatges de preu taxat en àrees de rehabilitació.

Article 23. Concessió de les subvencions

Per a la concessió de les subvencions caldrà acreditar el que estableixen els articles 9 i 11 d'aquest Decret, que s'efectuarà:

puestos del Ministerio de Fomento, reconocerá a los adquirentes, adjudicatarios y promotores para uso propio de viviendas de protección oficial en régimen general, y a los adquirentes o adjudicatarios de viviendas a precio tasado que hayan obtenido el préstamo cualificado, las siguientes ayudas:

a) El derecho a la subsidiación del préstamo cualificado.

El tipo de interés subsidiado será del 7,5 por 100 para aquellos cuyos ingresos familiares ponderados sean inferiores a 3.5 veces el salario mínimo interprofesional.

El tipo de interés subsidiado será del 9,5 por 100 para aquellos cuyos ingresos familiares ponderados sean inferiores a 4.5 veces el salario mínimo interprofesional y del 11 por 100 cuando sean inferiores a 5.5 veces veces el salario mínimo interprofesional.

Quando en el momento de reconocimiento del derecho a la subsidiación del préstamo, el tipo de interés subsidiado fuera igual o superior al tipo de interés de los convenios, fijado por el Consejo de Ministros, se entenderá que este último es el tipo de interés aplicable.

En el caso del primer acceso a una vivienda en propiedad el tipo de interés subsidiado será del 6,5 por 100, si la vivienda tiene una superficie útil igual o menor de 70 metros cuadrados.

b) Subvenciones para el primer acceso a la propiedad.

Quando los beneficiarios se acojan a este sistema, se otorgará una subvención por una cuantía equivalente al 5 por 100 del precio de venta de la vivienda más el garaje vinculado que figure en el contrato de compraventa o adjudicación, o del valor de la edificación más el valor del suelo en el caso de promotor para uso propio.

Si el solicitante acredita en el momento de la solicitud de la subvención haber constituido, al menos durante dos años, un depósito en cuenta-vivienda en una entidad que conceda préstamos cualificados, por una cuantía mínima del 10 por 100 del citado precio, además de la subvención anterior, se satisfará a la entidad de crédito concedente del préstamo cualificado la totalidad de los intereses devengados durante el primer año del período de amortización.

A estos efectos, se considerará que se cumple el requisito establecido en el párrafo anterior cuando el 10 por 100 del precio corresponda al saldo medio ponderado del último año.

No obstante, serán computables a efectos de determinar el saldo medio, las cantidades detruidas de la citada cuenta como entregas parciales del precio de la vivienda.

Artículo 22. Ayudas con cargo a los presupuestos de la Generalidad Valenciana.

La Generalidad Valenciana, siempre que los beneficiarios reúnan los requisitos establecidos en el presente Decreto, y cuando los ingresos ponderados no excedan de 2,5 veces el salario mínimo interprofesional, concederán con cargo a sus presupuestos subvenciones a adquirentes, adjudicatarios y promotores para uso propio del 5 por 100 del precio de la vivienda más el garaje vinculado que figure en el contrato de compraventa o adjudicación o del valor de la edificación sumado al del suelo, que constará en la escritura de declaración de obra nueva, en el caso de promotores para uso propio.

Para ingresos entre 2,5 y 3,5 veces el salario mínimo interprofesional la cuantía de la ayuda será del 2,5 por 100 del precio de la vivienda más el garaje vinculado.

Las subvenciones contempladas en los dos párrafos anteriores se verán incrementadas en 2,5 puntos, siempre que el solicitante, además de reunir los requisitos legalmente exigibles en la fecha de la solicitud de las ayudas tenga más de 65 años o una edad comprendida entre los 18 y 30 años, cuando en este último caso se trate de primer acceso.

Asimismo, se aplicará, además del anterior, un incremento de 2,5 puntos cuando se trate de actuaciones protegibles de viviendas de protección oficial o viviendas a precio tasado en Areas de Rehabilitación.

Artículo 23. Concesión de las subvenciones.

Para la concesión de las subvenciones deberá acreditarse lo establecido en los artículos 9 y 11 del presente Decreto; y la misma se efectuará:

1. En habitatges de protecció oficial de règim general
 - a) Quan es tracte del promotor per a ús propi, una volta obtinguda la qualificació definitiva.
 - b) En el cas d'adquirents i adjudicatari, quan s'aporté l'escriptura pública inscrita en el Registre de la Propietat que acredite la transmissió de l'habitatge i el certificat municipal d'empadronament.
2. En habitatges de preu taxat

Les ajudes econòmiques directes seran concedides quan l'adquirent o adjudicatari aporte l'escriptura pública inscrita en el Registre de la Propietat que acredite la transmissió, sempre que l'habitatge estiga en condicions d'habitabilitat i es justifique l'empadronament en aquest.
3. No obstant això, si en el moment en què s'aporta la documentació exigible, no hi haguera crèdit pressupostari, el Servei Territorial resoldrà només als efectes de declarar el compliment dels requisits exigits per la legislació vigent, i es condicionarà la subvenció al moment que existisca aquesta cobertura pressupostària.
4. La quantia de la subvenció a l'adquirent podrà ser pagada al promotor de l'habitatge si es descompta del preu de venda i sempre que així es reflectisca en l'escriptura corresponent.

Secció segona
Promoció d'habitatges de protecció oficial
en règim general per a arrendament

Article 24. Reconeixement d'ajudes a càrrec dels pressupostos del Ministeri de Foment

1. La Direcció General d'Arquitectura i Habitatge, a través dels seus Serveis Territorials, reconeixerà, en les condicions establertes en el Reial Decret 2.190/1995, i a càrrec dels pressupostos del Ministeri de Foment, als promotors d'habitatges de protecció oficial amb règim general destinats a lloguer, que hagen obtingut el préstec qualificat, aquestes ajudes:
 - a) El dret al subsidi del préstec qualificat

El tipus d'interès amb el subsidi serà del 7%, tant durant el període de mancaça com al llarg del període d'amortització.
 - b) Una subvenció equivalent al 10% del preu màxim de venda de l'habitatge més el garatge vinculat que correspondria a aquests habitatges en el moment de la qualificació definitiva.

Si la superfície dels habitatges no supera els 70 metres quadrats útils, l'import de la subvenció serà del 15%.
2. L'import de la subvenció s'aplicarà al reemborsament del préstec qualificat.

Article 25. Ajudes a càrrec dels pressupostos de la Generalitat Valenciana

1. La Generalitat Valenciana, a càrrec dels seus pressupostos, concedirà als promotors d'habitatges per a arrendament subvencions per un import del 7,5% del preu de venda de l'habitatge vinculat que correspondria en el moment de la qualificació definitiva.
2. Són condicions imprescindibles per a accedir a les subvencions establertes en el paràgraf següent:
 - a) La renda anual màxima inicial no podrà excedir del 6% del preu global màxim a què haguera pogut vendre's l'habitatge en el moment de la celebració del contracte d'arrendament.
 - b) Els ingressos ponderats dels arrendataris no podran superar 2,5 vegades el salari mínim interprofessional.

El promotor aportarà la declaració de l'impost sobre la Renda de les Persones Físiques dels arrendataris per a visar els contractes.

Aquestes condicions s'hauran de mantenir un mínim de 5 anys, tant per al primer arrendatari com per als següents, si n'hi ha, a comptar des de la formalització del primer contracte després de la concessió de la qualificació definitiva.
3. Quan els arrendataris siguin majors de 65 anys o tinguen una edat compresa entre els 18 i 30 anys en el moment de la presentació per part del promotor del contracte d'arrendament per al visat,

1. En Viviendas de protección oficial en régimen general:
 - a) Cuando se trate del promotor para uso propio, una vez obtenida la calificación definitiva.
 - b) En el caso de adquirentes y adjudicatarios, cuando se aporte la escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad que acredite la transmisión de la vivienda y el certificado municipal de empadronamiento.
2. En Viviendas a precio tasado.

Las ayudas económicas directas serán concedidas cuando el adquirente o adjudicatario aporte la escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad que acredite la transmisión, siempre que la vivienda esté en condiciones de habitabilidad y se justifique el empadronamiento en la misma.
3. No obstante, si en el momento en que se aporte la documentación exigible no existiera crédito presupuestario, el Servicio Territorial resolverá a los solos efectos de declarar el cumplimiento de los requisitos exigidos por la legislación vigente, condicionándose la concesión y abono de la subvención al momento en que dicha cobertura presupuestaria exista.
4. La cuantía de la subvención al adquirente podrá ser abonada al promotor de la vivienda si se descuenta del precio de venta de la misma y siempre que así se refleje en la escritura correspondiente.

Sección segunda
Promoción de viviendas de protección oficial
en régimen general para arrendamiento

Artículo 24. Reconocimiento de ayudas con cargo a los presupuestos del Ministerio de Fomento

1. La Dirección General de Arquitectura y Vivienda, a través de sus Servicios Territoriales, reconocerá, en las condiciones establecidas en el Real Decreto 2190/1995, y con cargo a los presupuestos del Ministerio de Fomento, a los promotores de viviendas de protección oficial con régimen general destinadas a alquiler, que hayan obtenido el préstamo cualificado, las siguientes ayudas:
 - a) El derecho a la subsidiación del préstamo cualificado.

El tipo de interés subsidiado será del 7 por 100, tanto durante el período de carencia como a lo largo del período de amortización.
 - b) Una subvención equivalente al 10 por 100 del precio máximo de venta de la vivienda más el garaje vinculado que correspondería a estas viviendas en el momento de su calificación definitiva.

Si la superficie de las viviendas no supera los 70 metros cuadrados útiles el importe de la subvención será del 15 por 100.
2. El importe de la subvención se aplicará al reembolso del préstamo cualificado.

Artículo 25. Ayudas con cargo a los presupuestos de la Generalidad Valenciana

1. La Generalidad Valenciana con cargo a sus presupuestos concederá a los promotores de viviendas para arrendamiento subvenciones por un importe del 7,5 por 100 del precio de venta de la vivienda más el garaje vinculado que correspondería en el momento de su calificación definitiva.
2. Son condiciones imprescindibles para acceder a las subvenciones establecidas en el párrafo anterior las siguientes:
 - a) La renta anual máxima inicial no podrá exceder del 6 por 100 del precio global máximo al que hubiera podido venderse la vivienda en el momento de la celebración del contrato de arrendamiento.
 - b) Los ingresos ponderados de los arrendatarios no podrán superar 2,5 veces el salario mínimo interprofesional.

El promotor aportará la declaración del Impuesto de Renta de las personas físicas de los arrendatarios para proceder al visado de los contratos.

Estas condiciones deberán mantenerse un mínimo de cinco años, tanto para el primer arrendatario como para los siguientes en su caso, a contar desde la formalización del primer contrato tras la concesión de la calificación definitiva.
3. Cuando los arrendatarios sean mayores de 65 años o tengan una edad comprendida entre los 18 y 30 años en el momento de la presentación por el promotor del contrato de arrendamiento para su

sobre el percentatge establert en l'apartat primer d'aquest article s'aplicarà un increment de 2,5 punts.

Així mateix, s'aplicarà aquest increment de 2,5 punts quan es tracte de promocions en àrees de rehabilitació.

Article 26. Concessió de les ajudes

1. Per a la concessió de les ajudes, el promotor haurà d'acreditar que està al corrent de les obligacions tributàries i de la Seguretat Social, i es practicarà una vegada obtinguda la qualificació definitiva, i es fraccionarà segons el nombre d'habitatges arrendats efectivament.

2. No obstant això, si en el moment que s'aporte la documentació exigible no hi haguera crèdit pressupostari, el Servei Territorial resoldrà només als efectes de declarar el compliment dels requisits exigits per la legislació vigent, i es condicionarà la concessió i el pagament de la subvenció al moment en què existisca aquesta cobertura pressupostària.

3. L'arrendament es justificarà mitjançant l'aportació del contracte i la certificació registral de la seua inscripció.

CAPÍTOL III

Promoció per a venda i arrendament i adquisició d'habitatges de protecció oficial de règim especial

Article 27. Ajudes públiques a càrrec dels pressupostos del Ministeri de Foment

1. Subsidi de préstecs

La Direcció General d'Arquitectura i Habitatge, a través dels seus Serveis Territorials d'Arquitectura i Habitatge, reconeixerà el dret al subsidi dels préstecs i promotors per a ús propi en actuacions en règim especial de protecció oficial, en les condicions establertes en el Reial Decret 2.190/1995.

Els tipus d'interés amb subsidi serà del 5% en cas d'habitatges qualificats provisionalment per a venda o ús propi, i del 4% en el cas d'arrendament.

2. Subvencions

Així mateix s'atorgaran, a càrrec dels pressupostos del ministeri de Foment, les subvencions següents:

a) Adquirents, adjudicatariis i promotors individuals per a ús propi, sempre que hagen obtingut el préstec qualificat, el 10% del preu de venda de l'habitatge més el garatge vinculat que figure en el contracte de compravenda o d'adjudicació, o del valor de l'edificació segons l'escriptura de declaració d'obra nova més el valor del sòl, en promocions d'habitatges per a ús propi.

La quantia de la subvenció a l'adquirent podrà ser satisfeta al promotor de l'habitatge si se'n descompta el preu de venda i sempre que així es reflectisca en l'escriptura corresponent.

Si el sol·licitant acredita en el moment de la sol·licitud de la subvenció haver constituït, almenys durant dos anys, un dipòsit en compte habitatge en una entitat que concedisca préstecs qualificats, per una quantia mínima del 5% del preu esmentat, a més de la subvenció anterior, se satisfarà a l'entitat de crèdit concedent del préstec qualificat la totalitat dels interessos meritats durant el primer any del període d'amortització.

A aquests efectes, es considerarà que es compleix el requisit establert en el paràgraf anterior quan el 5% del preu corresponga al saldo mitjà ponderat del darrer any.

b) Promotors o titulars d'habitatges per a arrendament, el 15% del preu màxim a què s'hauria pogut vendre en el moment de la qualificació definitiva.

Si els habitatges destinats a lloguer no superen els 70 metres quadrats de superfície útil la subvenció s'eleva al 25%.

La concessió de la subvenció es farà una volta obtinguda la qualificació definitiva i en funció dels habitatges arrendats i el seu import s'aplicarà el reemborsament del préstec qualificat.

visado, sobre el porcentaje establecido en el apartado primero de este artículo se aplicará un incremento de 2,5 puntos.

Asimismo, se aplicará este incremento de 2,5 puntos cuando se trate de promociones en Areas de Rehabilitación.

Artículo 26. Concesión de las ayudas.

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

2. No obstante, si en el momento en que se aporte la documentación exigible no existiera crédito presupuestario, el Servicio Territorial resolverá a los solos efectos de declarar el cumplimiento de los requisitos exigidos por la legislación vigente, condicionándose la concesión y abono de la subvención al momento en que dicha cobertura presupuestaria exista.

3. El arrendamiento se justificará mediante la aportación del contrato y la certificación registral de su inscripción.

CAPÍTULO III

Promoción para venta y arrendamiento y adquisición de viviendas de protección oficial en régimen especial

Artículo 27. Ayudas Públicas con cargo a los presupuestos del Ministerio de Fomento

1. Subsidiación de préstamos.

La Dirección General de Arquitectura y Vivienda, a través de sus Servicios Territoriales de Arquitectura y Vivienda, reconocerá el derecho a la subsidiación de los préstamos cualificados concedidos a promotores, adquirentes, adjudicatarios y promotores para uso propio en actuaciones en régimen especial de protección oficial, en las condiciones establecidas en el Real Decreto 2190/1995.

Los tipos de interés subsidiado serán del 5 por 100 en caso de viviendas calificadas provisionalmente para venta o uso propio, y del 4 por 100 en caso de arrendamiento.

2. Subvenciones.

Asimismo otorgarán, con cargo a los presupuestos del Ministerio de Fomento, las siguientes subvenciones:

a) Adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales para uso propio, siempre que hayan obtenido el préstamo cualificado, el 10 por 100 del precio de venta de la vivienda más el garaje vinculado que figure en el contrato de compraventa o de adjudicación, o del valor de la edificación conforme a la escritura de declaración de obra nueva más el valor del suelo, en promociones de viviendas para uso propio.

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

Si el solicitante acredita en el momento de la solicitud de la subvención haber constituido, al menos durante dos años, un depósito en cuenta-vivienda en una entidad que conceda préstamos cualificados, por una cuantía mínima del 5 por 100 del citado precio, además de la subvención anterior, se satisfará a la entidad de crédito concedente del préstamo cualificado la totalidad de los intereses devengados durante el primer año del período de amortización.

A estos efectos, se considerará que se cumple el requisito establecido en el párrafo anterior cuando el 5 por 100 del precio corresponda al saldo medio ponderado del último año.

b) Promotores o titulares de viviendas para arrendamiento, el 15 por 100 del precio máximo al que se habrían podido vender en el momento de la calificación definitiva.

Si las viviendas destinadas a alquiler no superan los 70 metros cuadrados de superficie útil la citada subvención se elevará al 25 por 100.

La concesión de la subvención se hará una vez obtenida la calificación definitiva y en función de las viviendas arrendadas y su importe se aplicará al reembolso del préstamo cualificado.

Article 28. Subvencions a càrrec dels pressupostos de la Generalitat Valenciana

1. La Generalitat Valenciana, a càrrec dels seus pressupostos concedirà als promotors d'habitatges per a arrendament en règim especial subvencions per un import del 10% del preu de venda que correspondria a aquests habitatges en el moment de la seua qualificació definitiva.

Aquest percentatge es veurà incrementat en un 2,5% més quan es tracte de promocions en àrees de rehabilitació.

2. Són condicions imprescindibles per a accedir a les subvencions establertes en el paràgraf anterior les següents:

a) La renda anual màxima inicial no podrà excedir del 4% del preu global màxim a què s'haguera pogut vendre l'habitatge i el garatge vinculat en el moment de la celebració del contracte d'arrendament.

b) Els ingressos ponderats dels arrendataris no podran superar 2 voltes el salari mínim interprofessional.

Aquestes condicions s'hauran de mantenir un mínim de 10 anys, tant per al primer arrendatari com per als següents, si n'hi ha, a comptar des de la formalització del primer contacte després de la concessió de la qualificació definitiva.

El promotor aportarà la declaració de l'impost sobre la Renda de les Persones Físiques dels arrendataris per a visar els contractes.

Article 29. Concessió de les ajudes

1. Per a la concessió de les ajudes per part del promotor caldrà acreditar estar al corrent de les obligacions tributàries i de la Seguretat Social, i es practicarà una volta obtinguda la qualificació definitiva, i es fraccionarà segons el nombre d'habitatges arrendades efectivament.

2. No obstant això, si en el moment que s'aporte la documentació exigible no hi haguera crèdit pressupostari, el Servei Territorial resoldrà només als efectes de declarar el compliment dels requisits exigits per la legislació vigent, i es condicionarà la concessió i el pagament de la subvenció al moment en què aquesta cobertura pressupostària existisca.

3. L'arrendament es justificarà amb l'aportació del contracte i la certificació registral de la seua inscripció.

Article 30. Drets de tempteig i retracte

1. La Generalitat Valenciana podrà fer ús dels drets de tempteig i retracte indicats en l'article 21 del Reial Decret 2.190/1995, de 28 de desembre.

2. La Generalitat Valenciana, amb la sol·licitud prèvia motivada, podrà ceder amb una resolució expressa del conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports, els drets de tempteig i retracte, a favor de les actuacions quan aquest siga d'una altra administració pública, organisme, ens autònom o empresa pública.

De la indicada resolució de cessió es donarà compte en el Registre de la Propietat.

CAPÍTOL IV

D'altres actuacions protegibles

Secció primera

Promocions d'habitatges destinats a arrendament o d'altres formes d'explotació justificades per raons social i d'habitatges per a universitaris

Article 31. Actuacions protegides

1. Es podran acollir al finançament qualificat regulat per aquest Decret per als habitatges de protecció oficial de règim general amb destinació a arrendament les persones físiques o jurídiques, públiques o privades, que promoguen la construcció o la remodelació d'edificis d'habitatges destinats a arrendament o d'altres formes d'explotació per raons socials, que complisquen les següents característiques:

a) Que la superfície útil dels habitatges no excedisca de 50 metres quadrats.

Artículo 28. Subvenciones con cargo a los presupuestos de la Generalidad Valenciana

1. La Generalidad Valenciana con cargo a sus presupuestos concederá a los promotores de viviendas para arrendamiento en régimen especial subvenciones por un importe del 10 por 100 del precio de venta que correspondería a esas viviendas en el momento de su calificación definitiva.

Este porcentaje se verá incrementado en un 2,5 por 100 más cuando se trate de promociones en Areas de Rehabilitación.

2. Son condiciones imprescindibles para acceder a las subvenciones establecidas en el párrafo anterior las siguientes:

a) La renta anual máxima inicial no podrá exceder del 4 por 100 del precio global máximo al que hubiera podido venderse la vivienda y el garaje vinculado en el momento de la celebración del contrato de arrendamiento.

b) Los ingresos ponderados de los arrendatarios no podrán superar 2 veces el salario mínimo interprofesional.

Estas condiciones deberán mantenerse un mínimo de diez años, tanto para el primer arrendatario como para los siguientes en su caso, a contar desde la formalización del primer contrato tras la concesión de la calificación definitiva.

El promotor aportará la declaración del Impuesto de Renta de las personas físicas de los arrendatarios para proceder al visado de los contratos.

Artículo 29. Concesión de las ayudas.

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

2. No obstante, si en el momento en que se aporte la documentación exigible no existiera crédito presupuestario, el Servicio Territorial resolverá a los solos efectos de declarar el cumplimiento de los requisitos exigidos por la legislación vigente, condicionándose la concesión y abono de la subvención al momento en que dicha cobertura presupuestaria exista.

3. El arrendamiento se justificará mediante la aportación del contrato y la certificación registral de su inscripción.

Artículo 30. Derechos de tanteo y retracto.

1. La Generalidad Valenciana podrá hacer uso de los derechos de tanteo y retracto indicados en el artículo 21 del Real Decreto 2190/1995 de 28 de diciembre.

2. La Generalidad Valenciana, previa solicitud motivada, podrá ceder mediante Resolución expresa del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, los derechos de tanteo y de retracto, a favor del promotor de las actuaciones cuando éste sea otra administración pública, organismo, ente Autónomo o empresa pública.

De la indicada Resolución de cesión se dará razón en el Registro de la Propiedad.

CAPÍTULO IV

Otras actuaciones protegibles

Sección primera

Promociones de viviendas destinadas a arrendamiento u otras formas de explotación justificadas por razones sociales y de viviendas para universitarios

Artículo 31. Actuaciones protegidas

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

a. Que la superficie útil de las viviendas no exceda de 50 metros cuadrados.

Aquesta superfície protegible es podrà incrementar fins un màxim del 15% en cas de nova construcció, o del 20% en cas que l'actuació protegida compreguera operacions de rehabilitació, per a incloure la corresponent als serveis comuns.

b) Les que puguen determinar-se amb una ordre del conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports, i comporten modificacions en les condicions establertes per la normativa d'habitabilitat vigent en la Comunitat Valenciana.

2. La superfície computable a fi d'obtenir el finançament qualificat estarà composta per la superfície útil dels habitatges incrementada amb la corresponent als serveis comuns, sense que puga excedir del 15% en cas de nova construcció, o del 20% en el de rehabilitació.

3. Les ajudes establertes per a aquests habitatges seran les que corresponguen als habitatges de protecció oficial en règim general per a arrendament, i s'atendran, pel que fa al reconeixement seu a càrrec dels pressupostos del Ministeri de Foment, de la Generalitat Valenciana i a la seua concessió, al que regulen els articles 24, 25 i 26 del Decret.

Article 32. Condicions i destinació dels habitatges

1. La vinculació al règim d'arrendament dels habitatges caldrà ajustar-se als terminis i a les condicions establerts per a l'habitatge de protecció oficial de règim general destinat a arrendament, amb la limitació de la renda anual del 6% del preu màxim de venda que corresponga segons la superfície útil de l'habitatge.

L'arrendador podrà percebre, a més de la renda inicial o revisada que corresponga, el cost real dels serveis que gaudisca l'inquilí i se satisfacen per part del propietari, i també la resta de repercussions autoritzades per la legislació aplicable.

2. Els destinataris dels habitatges hauran de complir les condicions següents:

- a) Que tinguen una edat compresa entre 18 i 30 anys, o més de 65 anys.
- b) Que no siguen propietaris de cap habitatge en la mateixa localitat.
- c) Que els habitatges es destinen a domicili habitual i permanent dels arrendataris. Està prohibit el subarrendament total o parcial.
- d) Que els seus ingressos familiars ponderats no superen 2,5 vegades el salari mínim interprofessional.

Es consideren ingressos familiars ponderats els de l'inquilí o els de la unitat familiar a què pertanyen.

3. Quan aquest tipus d'habitatges es destine a altres col·lectius per raons socials, amb resolució prèvia motivada del director general d'Arquitectura i Habitatge, s'establiran les característiques dels beneficiaris i el règim d'explotació dels habitatges, de manera que les ajudes a què puguen acollir-se seran les regulades per als habitatges de protecció oficial de règim general amb destinació a arrendament.

Article 33. Habitatges per a estudiants universitaris

1. Quan les actuacions protegibles establertes en aquesta secció siguen promogudes per la universitat, o entitats o empreses vinculades a ella, de titularitat pública o privada, i es destinen a estudiants universitaris, es podran acollir a les condicions de finançament qualificat establertes en els articles 31 i 32 del Decret, i no s'exigiran en aquest cas els límits a què es refereix l'article 32.2.d).

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

Secció segona
Experiències pilot

Article 34. Experiències pilot

Els promotors d'habitatges de protecció oficial de règim gene-

Dicha superficie protegible podrá incrementarse hasta un máximo del 15 por 100 en caso de nueva construcción, o del 20 por 100 en el caso de que la actuación protegida comprendiera operaciones de rehabilitación, para incluir la correspondiente a los servicios comunes.

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

2. La superficie computable a los efectos de obtención de la financiación cualificada estará compuesta por la superficie útil de las viviendas incrementadas con la correspondiente a los servicios comunes, sin que pueda exceder del 15 por 100 en caso de nueva construcción, o del 20 por 100 en el de rehabilitación.

3. Las ayudas establecidas para estas viviendas serán las que correspondan a las viviendas de protección oficial en régimen general para arrendamiento, ateniéndose en cuanto al reconocimiento de las mismas con cargo a los presupuestos del Ministerio de Fomento, de la Generalidad Valenciana y a su concesión a lo regulado por los artículos 24, 25 y 26 de este Decreto.

Artículo 32. Condiciones y destino de las viviendas

1. La vinculación al régimen de arrendamiento de las viviendas deberá ajustarse a los plazos y condiciones establecidos para la vivienda de protección oficial de régimen general destinada a arrendamiento, con la limitación de la renta anual del 6 por 100 del precio máximo de venta que correspondiera en función de la superficie útil de la vivienda.

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

2. Los destinatarios de las viviendas deberán reunir las siguientes condiciones:

- a. Que tengan una edad comprendida entre 18 y 30 años, o más de 65 años.
- b. Que no sean propietarios de ninguna vivienda en la misma localidad.
- c. Que las viviendas se destinen a domicilio habitual y permanente de los arrendatarios, estando prohibido el subarriendo total o parcial.
- d. Que sus ingresos familiares ponderados no superen 2,5 veces el salario mínimo interprofesional.

Se entenderán por ingresos familiares ponderados los del inquilino o en su defecto los de la unidad familiar a que pertenezcan.

3. Cuando este tipo de viviendas se destine a otros colectivos por razones sociales, previa Resolución motivada del Director General de Arquitectura y Vivienda, se establecerán las características de los beneficiarios y el régimen de explotación de las viviendas, de forma que las ayudas a que puedan acogerse serán las reguladas para las viviendas de protección oficial de régimen general con destino a arrendamiento.

Artículo 33. Viviendas para estudiantes universitarios

1. Cuando las actuaciones protegibles contempladas en esta sección sean promovidas por la Universidad, o entidades o empresas vinculadas a ella, de titularidad pública o privada, y se destinen a estudiantes universitarios, se podrán acoger a las condiciones de financiación cualificada establecidas en los artículos 31 y 32 de este Decreto, no siendo exigibles en este caso los límites de ingresos a que se refiere el artículo 32. 2. d).

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

Sección segunda
Experiencias pilotos 2ª

Artículo 34. Experiencias piloto

Los promotores de viviendas de protección oficial en régimen

ral i especial que constituïsquen experiències pilot o que superen el mínim del perfil de qualitat podran optar a una subvenció de fins el 10% del preu de venda, a càrrec dels pressupostos de la Generalitat Valenciana, la quantia de la qual estarà en funció de la tipologia de l'experiència pilot o del nivell aconseguit en el perfil de qualitat.

Es considera, als efectes d'aquesta disposició, que:

a) Les experiències pilot fomenten la racionalització de la construcció mitjançant l'aplicació de noves tècniques constructives, un menor ús de materials contaminants, un major estalvi d'energia i en el consum de recursos naturals. S'inclouen també els edificis d'habitatges adequats a les condicions bioclimàtiques de la zona en què se situen.

b) El perfil de qualitat és la qualificació dels edificis d'habitatges segons les seues prestacions referides a:

- L'estalvi energètic segons la disposició adicional cinquena del Reial Decret 2.190/1995, de 28 de desembre, i la normativa que el desplega.

- D'altres prestacions dels edificis, com la resistència mecànica i estabilitat; la seguretat en cas d'incendi; la higiene, la salut i el medi ambient; la seguretat d'utilització; la protecció front al soroll; l'ús i funcionalitat de l'habitatge; l'economia de manteniment de l'edifici, i l'accessibilitat, segons disposicions que la Generalitat Valenciana ha de desenvolupar.

Quan després de la publicació de les corresponents disposicions siga exigible, s'inclourà com a condició per a accedir al finançament qualificat, amb les qualificacions provisional i definitiva dels habitatges de protecció oficial. El perfil informarà d'un nivell mínim, exigible en tot cas, del compliment de les prestacions dels edificis, i també de nivells superiors que permeten accedir a les distintes quanties de subvenció.

Aquesta subvenció és compatible amb les que corresponguen com a habitatges de protecció oficial, regulades en aquest Decret. El preu màxim de venda i renda d'aquests habitatges per metre quadrat de superfície útil no podrà excedir del corresponent als habitatges de protecció oficial qualificats provisionalment en el mateix any i municipi en què se situe l'actuació.

Article 35. Procediment i requisits

Les característiques de les actuacions establertes en els dos articles precedents, el procediment per al reconeixement de les ajudes, tant d'estatals com d'autonòmiques, i els requisits per a accedir-hi, es regularan amb una ordre del conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports.

Secció tercera Actuacions arqueològiques

Article 36. Objecte de l'actuació protegible

Podran gaudir d'ajuda econòmica de la Generalitat Valenciana, en els termes que estableix el present capítol, les actuacions que tinguen com a objecte la remoció del subsòl dins de les àrees de rehabilitació integrada concertada, quan constituïska una exigència prèvia a l'obtenció de llicència per a la construcció d'edificis de nova planta d'habitatges de protecció oficial, determinada per raons arqueològiques.

Article 37. Beneficiaris

1. Podran ser beneficiaris de les presents ajudes les persones físiques o jurídiques de naturalesa estrictament privada que actuen com a promotors d'habitatges de protecció oficial de nova construcció, en qualsevol dels seus règims, amb destinació a la venda o cessió en arrendament.

2. S'exclouen expressament d'aquestes ajudes les actuacions de promoció d'habitatges de nova construcció en qualsevol altre règim, i també les de protecció oficial que les promoguen directament les administracions territorials o empreses en que aquelles tinguen, directament o indirectament, una participació única o majoritària.

Article 38. Condicions de l'actuació

1. L'actuació podrà consistir en la prospecció o sondeig del

general y especial que constituyan experiencias piloto o que superen el mínimo del perfil de calidad, podrán optar a una subvención de hasta el 10 por 100 del precio de venta, con cargo a los presupuestos de la Generalidad Valenciana cuya cuantía estará en función de la tipología de la experiencia piloto o del nivel alcanzado en el perfil de calidad.

Se entiende a los efectos de la presente disposición que:

a) Las experiencias piloto fomentan la racionalización de la construcción mediante la aplicación de nuevas técnicas constructivas, un menor uso de materiales contaminantes, un mayor ahorro en energía y en el consumo de recursos naturales. Se incluyen también los edificios de viviendas adecuados a las condiciones bioclimáticas de la zona en que se ubiquen.

b) El perfil de calidad es la cualificación de los edificios de viviendas según sus prestaciones referidas a:

- el ahorro energético según la disposición adicional quinta del Real Decreto 2190/1995, de 28 de diciembre y su normativa de desarrollo.

- otras prestaciones de los edificios como la resistencia mecánica y estabilidad; la seguridad en caso de incendio; la higiene, salud y medio ambiente; la seguridad de utilización; la protección frente al ruido; el uso y funcionalidad de la vivienda; la economía de mantenimiento del edificio; la accesibilidad, según disposiciones a desarrollar por la Generalidad Valenciana.

Cuando tras la publicación de las correspondientes disposiciones sea exigible, se incluirá como condición para acceder a la financiación cualificada, con las calificaciones provisional y definitiva de las viviendas de protección oficial. El perfil informará de un nivel mínimo, exigible en todo caso, del cumplimiento de las prestaciones de los edificios, así como de niveles superiores que permitan acceder a las distintas cuantías de subvención.

Esta subvención es compatible con las que correspondan como viviendas de protección oficial, reguladas en este Decreto. El precio máximo de venta y renta de estas viviendas por metro cuadrado de superficie útil no podrá exceder del correspondiente a las viviendas de protección oficial calificadas provisionalmente en el mismo año y municipio en que se ubique la actuación.

Artículo 35. Procedimiento y requisitos.

Las características de las actuaciones contempladas en los dos artículos precedentes, el procedimiento para el reconocimiento de las ayudas, tanto estatales como autonómicas, y los requisitos para acceder a las mismas, se regularán por Orden del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

Sección tercera Actuaciones arqueológicas

Artículo 36. Objeto de la actuación protegible

Podrán disfrutar de ayuda económica de la Generalidad Valenciana, en los términos que establece el presente capítulo, las actuaciones que tengan por objeto la remoción del subsuelo dentro de las áreas de rehabilitación integrada concertada, cuando aquella constituya una exigencia previa a la obtención de licencia para la construcción de edificios de nueva planta de viviendas de protección oficial, determinada por razones arqueológicas.

Artículo 37. Beneficiarios

1. Podrán ser beneficiarios de las presentes ayudas las personas físicas o jurídicas de naturaleza estrictamente privada que actúen como promotores de viviendas de protección oficial de nueva construcción, en cualquiera de sus regímenes, con destino a su venta o cesión en arrendamiento.

2. Se excluyen expresamente de estas ayudas las actuaciones de promoción de viviendas de nueva construcción en cualquier otro régimen; así como las de protección oficial que fuesen promovidas directamente por las administraciones territoriales o empresas en que aquellas ostenten, directa o indirectamente, una participación única o mayoritaria.

Artículo 38. Condiciones de la actuación.

1. La actuación podrá consistir en la prospección o sondeo del

subsòl dels terrenys destinats a la nova construcció o la seua excavació intensiva, en la manera que determine l'informe arqueològic previ emés amb aquesta finalitat pel servei municipal competent.

2. En qualsevol cas, l'actuació arqueològica se subjectarà a les disposicions de l'ordre de 31 de juliol de 1987, de la Conselleria de Cultura, Educació i Ciència, que regula la concessió d'autoritzacions per a la realització d'activitats arqueològiques a la Comunitat Valenciana.

3. Tant l'elaboració dels projectes d'actuació arqueològica com l'emissió de l'informe preliminar, la redacció de la memòria científica, els honoraris que es meriten amb aquest motiu i els derivats de la intervenció professional integraran el cost de l'actuació als efectes de la determinació de la subvenció que corresponga.

Article 39. Quantia de la subvenció

1. La quantia de la subvenció que han de rebre els promotors de les actuacions arqueològiques que complisquen les condicions establertes en el present capítol dependrà de la intensitat de l'actuació de remoció del subsòl que haja de dur-se a terme amb motiu del compliment de la normativa urbanística i patrimonial d'aplicació al cas concret.

a) En el cas de prospecció o sondeig:

Quan l'objecte de l'actuació principal siga la construcció d'habitatges de protecció oficial de règim general, l'import de la subvenció serà equivalent a un 6% del mòdul de venda vigent per la superfície edificable del solar.

Quan l'objecte de l'actuació principal siga la construcció d'habitatges de protecció oficial de règim especial, l'import de la subvenció serà equivalent a un 9% del mòdul de venda vigent per la superfície edificable del solar.

b) En el cas d'excavacions:

Quan l'objecte de l'actuació principal siga la construcció d'habitatges de protecció oficial de règim especial, l'import de la subvenció serà equivalent a un 18% del mòdul de venda vigent per la superfície edificable del solar.

Quan l'objecte de l'actuació principal siga la construcció d'habitatges de protecció oficial en règim general, l'import de la subvenció serà equivalent al 12% del mòdul de venda vigent per la superfície edificable del solar.

2. Les quanties expressades no tindran caràcter acumulatiu. De tal manera que si hagueren de succeir-se les actuacions de prospecció o sondeig i excavació, es concedirà únicament l'import corresponent a aquesta última.

3. Només als efectes de les ajudes econòmiques que regula el present Decret, es considerarà protegible la prospecció o sondeig no superficial que siga acompanyada per moviment de terra i així es definirà en l'informe previ emés amb aquesta finalitat pel servei municipal competent.

Article 40. Concessió de la subvenció

El dret a la subvenció es declararà simultàniament a la qualificació provisional de l'actuació principal i el pagament es farà efectiu amb subjecció al règim general que corresponga a la subvenció d'aquella actuació.

Això no obstant, si en el moment en què s'aporta la documentació exigible no hi ha crèdit pressupostar, el Servei Territorial resoldrà només als efectes de declarar el compliment dels requisits exigits per la legislació vigent, i es condicionarà la concessió i el pagament de la subvenció al moment en què existisca aquesta cobertura pressupostària.

CAPÍTOL V Rehabilitació

Secció primera Actuacions protegibles

Article 41. Actuacions protegibles

1. Es consideren actuacions protegibles, en les condicions establertes en el present Decret:

subsuelo de los terrenos destinados a la nueva construcción o su excavación intensiva, en los términos que determine el informe arqueológico previo emitido al efecto por el servicio municipal competente.

2. En cualquier caso, la actuación arqueológica se sujetará a las disposiciones de la Orden de 31 de julio de 1987, de la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia, por la que se regula la concesión de autorizaciones para la realización de actividades arqueológicas en la Comunidad Valenciana.

3. Tanto la elaboración de los proyectos de actuación arqueológica como la emisión del informe preliminar, la redacción de la memoria científica, los honorarios que se devenguen con este motivo y los derivados de la intervención profesional integrarán el coste de la actuación a efectos de la determinación de la subvención que corresponda.

Artículo 39. Cuantía de la subvención

1. La cuantía de la subvención a percibir por los promotores de las actuaciones arqueológicas que reúnan las condiciones establecidas en el presente capítulo dependerá de la intensidad de la actuación de remoción del subsuelo que deba llevarse a cabo con motivo del cumplimiento de la normativa urbanística y patrimonial de aplicación al caso concreto.

a) En el caso de prospección o sondeo:

Cuando el objeto de la actuación principal fuese la construcción de viviendas de protección oficial en régimen general, el importe de la subvención será equivalente a un 6 por 100 del módulo de venta vigente por la superficie edificable del solar.

Cuando el objeto de la actuación principal fuese la construcción de viviendas de protección oficial en régimen especial, el importe de la subvención será equivalente al 9 por 100 del módulo de venta vigente por la superficie edificable del solar.

b) En el caso de excavación:

Cuando el objeto de la actuación principal fuese la construcción de viviendas de protección oficial en régimen especial, el importe de la subvención será equivalente al 18 por 100 del módulo de venta vigente por la superficie edificable del solar.

Cuando el objeto de la actuación principal fuese la construcción de viviendas de protección oficial en régimen general, el importe de la subvención será equivalente al 12 por 100 del módulo de venta vigente por la superficie edificable del solar.

2. Las expresadas cuantías no tendrán carácter acumulativo. De tal forma que si hubieran de sucederse las actuaciones de prospección o sondeo y excavación, se concederá únicamente el importe correspondiente a esta última.

3. A los solos efectos de las ayudas económicas que regula el presente Decreto, se reputará como protegible la prospección o sondeo no superficial que fuese acompañada de movimiento de tierras y viniese así definido en el informe previo emitido al efecto por el servicio municipal competente.

Artículo 40. Concesión de la subvención.

El derecho a la subvención se declarará simultáneamente a la calificación provisional de la actuación principal y su abono se llevará a cabo con sujeción al mismo régimen que corresponda a la subvención de aquella actuación.

No obstante, si en el momento en que se aporte la documentación exigible no existiera crédito presupuestario, el Servicio Territorial resolverá a los solos efectos de declarar el cumplimiento de los requisitos exigidos por la legislación vigente, condicionándose la concesión y abono de la subvención al momento en que dicha cobertura presupuestaria exista.

CAPÍTULO V Rehabilitación

Sección primera Actuaciones protegibles

Artículo 41. Actuaciones protegibles

1. Se consideran actuaciones protegibles, en las condiciones establecidas en el presente Decreto:

- a) La rehabilitació d'edificis.
- b) La rehabilitació d'habitatges.
- c) La rehabilitació d'equipament comunitari primari.
- d) La rehabilitació de l'equipament social, cultural o educatiu.

2. La qualificació de qualsevol actuació protegible de rehabilitació es farà d'acord amb els criteris, condicions i limitacions regulats en aquest Decret, i determinarà la possibilitat d'acollir-se a les ajudes que s'hi estableixen i a les del Reial Decret 2.190/1995, de 28 de desembre, o la normativa que el substituïska.

3. No és actuació protegible, als efectes d'aquest Decret, la rehabilitació, en tot o en part, dels béns d'interés cultural declarats monuments conformement a la definició de l'article 14.1 de la Llei de Patrimoni Històric Espanyol, o aquells que tinguen expedient incoat per a la declaració com a tals.

Article 42. Objecte de les actuacions protegibles

1. La rehabilitació d'edificis tindrà com a objecte una d'aquestes actuacions, si més no:

a) L'adequació estructural, considerant com a tals les obres que proporcionen a l'edifici condicions de seguretat constructiva, de manera que quede garantida la seua estabilitat, resistència, fermesa i solidesa.

b) L'adequació funcional, considerant com a tal la realització d'obres que proporcionen a l'edifici condicions suficients respecte dels accessos, estanqueïtat front a la pluja i la humitat, aïllament tèrmic i acústic, xarxes generals d'aigua, gas, electricitat, telefonia i sanejament, ascensors, serveis generals, seguretat front a accidents i sinistres, i supressió de barreres arquitectòniques per a facilitar l'accés i l'ús de les persones amb minusvàlues.

c) La remodelació de l'edifici, considerada com la rehabilitació de la integritat de l'edifici, duta a terme amb la realització simultània de les adequacions estructural i funcional de l'edifici i d'habitabilitat de la totalitat d'habitatges i locals que l'integren, de manera que una vegada concloua la rehabilitació siguen destinades a venda o arrendament.

d) Adequació de façanes, considerant com a tal el tractament superficial o el sanejament integral d'aquestes en àrees de rehabilitació.

e) Adequació de cobertes, amb intervenció, o sense, sobre els elements estructurals, en l'àmbit de les àrees de rehabilitació.

Les actuacions de remodelació establertes en l'apartat c) podran acollir-se al règim d'habitatges de protecció oficial de nova construcció que corresponga, i en tal cas es podrà accedir a les ajudes que s'estableixen en el present capítol destinades a l'adequació de les façanes i cobertes de l'edifici que es remodele.

2. La rehabilitació d'habitatges tindrà com a objecte almenys una d'aquestes actuacions:

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

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

c) Les que tinguen com a objecte la supressió de barreres arquitectòniques per a facilitar l'accés i l'ús de l'habitatge a persones amb minusvàlues, d'acord amb la normativa aplicable.

d) L'ampliació de l'espai habitable d'un habitatge, sempre que la superfície útil resultant no excedisca de 120 metres quadrats, en els casos en què l'ampliació estiga justificada per no complir l'habitatge les Normes d'Habitabilitat i Disseny HD91, i siga condició pel al compliment l'ampliació de les superfícies dels estatges o la creació de nous, i aleshores es podrà ampliar l'habitatge en la superfície que en garantisca el compliment.

- a) La rehabilitación de edificios.
- b) La rehabilitación de viviendas.
- c) La rehabilitación de equipamiento comunitario primario.
- d) La rehabilitación del equipamiento social, cultural o educativo.

2. La calificación de cualquier actuación protegible de rehabilitación se realizará de acuerdo con los criterios, condiciones y limitaciones regulados en el presente Decreto, y determinará la posibilidad de acogerse a las ayudas en éste contempladas y a las previstas, en su caso, por el Real Decreto 2190/1995, de 28 de diciembre, o normativa que lo sustituya.

3. No es actuación protegible, a los efectos de este Decreto, la rehabilitación, en todo o en parte, de los bienes de interés cultural declarados monumentos conforme a la definición del artículo 14. 1. de la Ley del Patrimonio Histórico Español, o aquellos que se haya incoado expediente para su declaración como tales.

Artículo 42. Objeto de las actuaciones protegibles.

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

a.) La adecuación estructural, considerando como tal las obras que proporcionen al edificio condiciones de seguridad constructiva, de forma que quede garantizada su estabilidad, resistencia, firmeza y solidez.

b.) La adecuación funcional, entendiéndose como tal la realización de obras que proporcionen al edificio condiciones suficientes respecto a los accesos, estanqueidad frente a la lluvia y humedad, aislamiento térmico y acústico, redes generales de agua, gas, electricidad, telefonia y saneamiento, ascensores, servicios generales, seguridad frente a accidentes y siniestros, y supresión de barreras arquitectónicas para facilitar el acceso y uso de las personas con minusvalías.

c.) La remodelación del edificio, entendida como la rehabilitación de la integridad del edificio, llevada a cabo mediante la realización simultánea de las adecuaciones estructural y funcional del edificio y de habitabilidad de la totalidad de las viviendas y locales que lo integran, de modo que una vez concluida la rehabilitación vayan a ser destinadas a venta o arrendamiento.

d.) Adecuación de fachadas, entendiéndose como tal el tratamiento superficial o el saneamiento integral de las mismas en áreas de rehabilitación.

e.) Adecuación de cubiertas, con o sin intervención sobre los elementos estructurales de las mismas, en el ámbito de las áreas de rehabilitación.

Las actuaciones de remodelación contempladas en el apartado c) podrán acogerse al régimen de viviendas de protección oficial de nueva construcción que corresponda, pudiendo acceder en dicho caso a las ayudas que se establecen en el presente capítulo destinadas a la adecuación de las fachadas y cubiertas del edificio que se remodele.

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

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

b) Las obras que posibiliten en la vivienda el ahorro de consumo energético o permitan la adaptación a la normativa vigente de las instalaciones o de protección contra incendios.

c) Las que tengan por objeto la supresión de barreras arquitectónicas para facilitar el acceso y uso de la vivienda para personas con minusvalías de acuerdo con su normativa de aplicación.

d) La ampliación del espacio habitable de una vivienda, siempre que la superficie útil resultante no exceda de 120 metros cuadrados, en los casos en que la ampliación esté justificada por no cumplir la vivienda las Normas de Habitabilidad y Diseño HD91, y sea condición para su cumplimiento la ampliación de las superficies de las estancias o la creación de nuevas, en cuyo caso podrá ampliarse la vivienda en la superficie que garantice dicho cumplimiento.

Quan es tracte d'unitats familiars formades per més de 7 membres, podrà ampliar-se el límit de 120 metres quadrats en 15 metres quadrats útils més per cada membre que passe de 7.

En tot cas, una volta concloues les obres, l'habitatge complirà el que estableix el Decret 85/1989, de 12 de juliol, del Govern Valencià, i l'Ordre de 22 d'abril de 1991, del conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports, que desplega les Normes d'Habitabilitat i Disseny d'habitatges en l'àmbit de la Comunitat Valenciana (HD91).

3. L'adequació de l'equipament comunitari primari tindrà com a objecte l'adaptació o la creació d'espais lliures, vials i infraestructures (gas, aigua, energia elèctrica i clavegueram), que es destinen al servei exclusiu o preferent dels habitatges inclosos en l'àmbit de l'actuació.

4. L'adequació de l'equipament social, cultural o educatiu, tindrà com a objecte la rehabilitació d'edificis per a aquests fins, sempre que les actuacions siguen promogudes per entitats sense ànim de guany, en l'àmbit d'àrees de rehabilitació i que hi haja una resolució del director general d'Arquitectura i Habitatge que determine la viabilitat de l'actuació, les característiques i l'adequació a la finalitat social establerta, possibilitant l'accés a les ajudes regulades per aquest Decret.

Article 43. Àmbit de les actuacions protegibles

1. Per a poder accedir a les ajudes econòmiques directes regulades tant pel present capítol com pel capítol IV del Reial Decret 2.190/1995, de 28 de desembre, les actuacions protegibles enumerades en l'article 41 del Decret hauran de trobar-se en alguna d'aquestes situacions:

- a) Àrees de rehabilitació integrada concertada.
- b) Àrees de rehabilitació en conjunts historicoartístics declarats.
- c) Àrees de rehabilitació en zones degradades:
 - c.1. Zones urbanes perifèriques.
 - c.2. Centres històrics.
- d) Actuacions de protecció preferent:
 - d.1. Zones rurals.
 - d.2. Edificis catalogats.
 - d.3. Grups de promoció pública.
- e) Edificis afectats per patologies estructurals:
 - e.1. Derivades de l'ús del ciment aluminós.
 - e.2. D'altres.
- f) Actuacions fora dels àmbits anteriors.
- g) Promotors usuaris amb escassos recursos.

2. En cas que una mateixa actuació de rehabilitació es trobe en més d'una de les situacions anteriors, el criteri serà concedir l'ajuda econòmica més beneficiosa, sense que es puguen acumular les quanties.

3. La Direcció General d'Arquitectura i Habitatge, a través dels seus Serveis Territorials, sempre que els beneficiaris complisquen les condicions establertes en aquest Decret, reconeixeran en els supòsits que s'hi estableixen l'accés al finançament qualificat del Reial Decret 2.190/1995, a càrrec dels pressupostos del Ministeri de Foment, i les ajudes que s'establisquen a càrrec dels pressupostos de la Generalitat Valenciana.

Article 43. Promotors

1. Podran ser promotors de les actuacions protegibles les persones físiques o jurídiques, públiques o privades, tant si són usuàries com no dels habitatges o dels edificis per als quals es demane la qualificació de rehabilitació, en les condicions establertes en aquest capítol.

2. Als efectes establerts en aquest capítol, es considerarà promotor usuari la persona física que decideix, programa i impulsa la rehabilitació de l'edifici o de l'habitatge que constitueix els seu domicili habitual i permanent. Es consideraran promotors usuaris:

- a) Els propietaris dels habitatges.
- b) Els inquilins, arrendataris o usuaris dels habitatges per qualsevol títol amb el consentiment escaient del propietari.
- c) Les comunitats de propietaris en la rehabilitació d'edificis en els supòsits establerts.

Quando se trate de unidades familiares formadas por más de siete miembros, podrá ampliarse el límite de 120 metros cuadrados en 15 metros cuadrados útiles más por cada miembro que exceda de siete.

En todo caso, una vez concluidas las obras, la vivienda cumplirá lo establecido en el Decreto 85/1989, de 12 de junio, del Gobierno Valenciano, y la Orden de 22 de abril de 1991 del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes que desarrolla las Normas de Habitabilidad y Diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana (HD91).

3. La adecuación del equipamiento comunitario primario tendrá por objeto la adaptación o creación de espacios libres, viales e infraestructuras (gas, agua, energía eléctrica y alcantarillado), que se destinen al servicio exclusivo o preferente de las viviendas incluidas en ámbito de la actuación

4. La adecuación del equipamiento social, cultural o educativo, tendrá por objeto la rehabilitación de edificios para dicho fin siempre que las actuaciones sean promovidas por entidades sin ánimo de lucro en el ámbito de áreas de rehabilitación y que medie previa Resolución del Director General de Arquitectura y Vivienda por la que se determine la viabilidad de la actuación, sus características y su adecuación a la finalidad social establecida, posibilitando en su caso el acceso a las ayudas reguladas por este Decreto.

Artículo 43. Ámbito de las actuaciones protegibles.

1. Para poder acceder a las ayudas económicas directas reguladas tanto por el presente capítulo como por el capítulo IV del Real Decreto 2190/1995, de 28 de diciembre, las actuaciones protegibles enumeradas en el artículo 41 de este Decreto deberán encontrarse en alguna de las siguientes situaciones:

- a. Areas de Rehabilitación Integrada Concertada.
- b. Areas de Rehabilitación en Conjuntos Histórico-Artísticos declarados.
- c. Areas de Rehabilitación en zonas degradadas
 - c.1. Bordes Urbanos.
 - c.2. Centros Históricos.
- d. Actuaciones de Protección Preferente.
 - d.1. Zonas rurales.
 - d.2. Edificios catalogados.
 - d.3. Grupos de promoción pública.
- e. Edificios afectados por patologías estructurales.
 - e.1. Derivadas del uso del cemento aluminoso.
 - e.2. Otras.
- f. Actuaciones fuera de los ámbitos anteriores.
- g. Promotores usuarios con escasos recursos.

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

3. La Dirección General de Arquitectura y Vivienda, a través de sus Servicios Territoriales, siempre que los beneficiarios reúnan las condiciones establecidas por este Decreto, reconocerán en los supuestos contemplados en el mismo, el acceso a la financiación cualificada prevista en el Real Decreto 2190/1995 con cargo a los presupuestos del Ministerio de Fomento y las ayudas que se establecen con cargo a los presupuestos de la Generalidad Valenciana.

Artículo 44. Promotores

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

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

- a) Los propietarios de las viviendas.
- b) Los inquilinos, arrendatarios o usuarios de las viviendas por cualquier título con el debido consentimiento del propietario.
- c) Las Comunidades de Propietarios en la rehabilitación de edificios en los supuestos establecidos.

Article 45. Modalitats de les actuacions protegibles

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

- a) La rehabilitació de l'habitatge per part del promotor usuari.
- b) La rehabilitació dels elements comuns de l'edifici.
- c) L'adquisició i rehabilitació immediata de l'habitatge per a ús propi.
- d) La rehabilitació d'habitatges cedits en arrendament amb pròrroga forçosa.
- e) La remodelació d'edificis destinats a la venda.
- f) La remodelació d'edificis destinats a l'arrendament.
- g) L'adequació de l'equipament comunitari primari.
- h) L'adequació de l'equipament de caràcter social, cultural o educatiu.

2. Els locals de negoci podran accedir al finançament qualificat per a la rehabilitació dels elements comuns de l'edifici, d'acord amb la quota de participació que els corresponga, en els següents supòsits:

- en la rehabilitació d'edificis catalogats
- en edificis afectats per patologies derivades de l'ús de ciment aluminós
- en la rehabilitació d'edificis dins d'àrees de rehabilitació

3. Als següents elements dels habitatges unifamiliars: fonaments, estructura, cobertes, terrasses, patis, façanes interiors i exteriors, escales i xarxa de sanejament, els serà aplicable, només als efectes del present Decret, el que s'estableix per als elements comuns de l'edifici, considerant com a quota de participació el 100%.

Secció segona
Condicions

Article 46. Condicions per a la qualificació d'actuació protegible

1. Condicions generals. Les actuacions de rehabilitació, als efectes de la seua qualificació com a protegibles, hauran de complir aquestes condicions:

- a) Que l'edifici o l'habitatge tinga una antiguitat superior a 10 anys, excepte l'adaptació per a minusvàlids.
- b) Que les obres estiguen en condicions d'obtenir la llicència municipal, cosa que haurà de ser en tot cas abans de la qualificació definitiva.
- c) Que s'excloja la demolició de les façanes.
- d) Que s'excloja el buidatge total, llevat de les actuacions de remodelació d'edificis en àrees de rehabilitació integrada concertada. Se considera buidatge total quan afecte més del 50% de la superfície construïda de l'edifici.
- e) En rehabilitació d'edificis, llevat de les actuacions que tinguin com a finalitat l'adequació de façanes i cobertes en àrees de rehabilitació, que almenys el 70% de la superfície útil total de l'edifici es destine a habitatges, excloses d'aquest còmput la planta baixa i les superfícies sota rasant.
- f) En les actuacions de rehabilitació de façanes i cobertes en àrees de rehabilitació, que es tracte d'edificis construïts abans de 1950 o que es troben catalogats o protegits pel planejament.

g) En els supòsits de rehabilitació d'edificis destinats a equipament social, cultural i educatiu, aquests hauran de complir l'organització espacial i les característiques constructives que permeten l'adequació a l'ús previst com a equipament.

h) En el supòsit que l'actuació incloga l'adquisició de l'habitatge per a la immediata rehabilitació, el preu d'adquisició de l'habitatge no podrà excedir de 0,75 vegades el mòdul de rehabilitació per la superfície útil d'aquest. La superfície d'aquests habitatges tindrà un màxim de 120 metres quadrats.

2. Condicions de coherència. L'execució de les obres protegides haurà de garantir la coherència tècnica i constructiva amb l'estat de l'edifici i amb la resta d'obres que es puguin fer, d'acord amb aquestes condicions:

Artículo 45. Modalidades de las actuaciones protegibles

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

- a) La rehabilitación de la vivienda por el promotor usuario.
- b) La rehabilitación de los elementos comunes del edificio.
- c) La adquisición e inmediata rehabilitación de vivienda para uso propio.
- d) La rehabilitación de vivienda cedida en arrendamiento con prórroga forzosa.
- e) La remodelación de edificios con destino a venta.
- f) La remodelación de edificios con destino a arrendamiento.
- g) La adecuación del equipamiento comunitario primario.
- h) La adecuación del equipamiento de carácter social, cultural o educativo.

2. Los locales de negocio podrán acceder a la financiación cualificada para la rehabilitación de los elementos comunes del edificio de acuerdo con la cuota de participación que les corresponda en los siguientes supuestos:

- En la rehabilitación de edificios catalogados.
- En edificios afectados por patologías derivadas del uso de cemento aluminoso.
- En la rehabilitación de edificios dentro de áreas de rehabilitación.

3. A los siguientes elementos de las viviendas unifamiliares: cimentación, estructura, cubiertas, terrazas, patios, fachadas interiores y exteriores, escaleras y red de saneamiento, les será de aplicación, a los solos efectos del presente Decreto, lo establecido para los elementos comunes del edificio, considerando como cuota de participación el 100 por 100.

Sección segunda
Condiciones

Artículo 46. Condiciones para la calificación de actuación protegible.

1. Condiciones generales. Las actuaciones de rehabilitación, a los efectos de su calificación como protegibles, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a. Que el edificio o vivienda tenga una antigüedad superior a diez años, excepto su adaptación para minusválidos.
- b. Que las obras estén en condiciones de obtener la licencia municipal, que deberá ser obtenida en todo caso con anterioridad a su calificación definitiva.
- c. Que se excluya la demolición de las fachadas.
- d. Que se excluya el vaciado total, salvo las actuaciones de remodelación de edificios en Areas de Rehabilitación Integrada Concertada. Se considera vaciado total cuando afecte a más del 50 por 100 de la superficie construida del edificio.
- e. En rehabilitación de edificios, a excepción de las actuaciones que tengan por objeto la adecuación de fachadas y cubiertas en áreas de rehabilitación, que al menos el 70 por 100 de la superficie útil total del edificio se destine a viviendas, excluidas de este cómputo la planta baja y las superficies bajo rasante.
- f. En las actuaciones de rehabilitación de fachadas y cubiertas en áreas de rehabilitación, que se trate de edificios construidos con anterioridad a 1950 o que se encuentre catalogado o protegido por el planeamiento.

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

h. En el supuesto de que la actuación incluya la adquisición de la vivienda para su inmediata rehabilitación, el precio de adquisición de la vivienda no podrá exceder de 0,75 veces el módulo de rehabilitación por la superficie útil de la misma. La superficie de estas viviendas no podrá exceder de 120 metros cuadrados.

2. Condiciones de coherencia. La ejecución de las obras protegidas deberá garantizar su coherencia técnica y constructiva con el estado del edificio y con las restantes obras que pudieran realizarse de acuerdo con las siguientes condiciones:

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

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

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

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

e) Sempre que es facen obres d'adequacions estructural i/o funcional de l'edifici amb un cost que arribe al 50% del límit del pressupost protegible, s'exigirà la realització simultània de l'adequació de les façanes i les cobertes, llevat que se n'acredite el bon estat.

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

3. Altres condicions. A més del que estableixen els apartats anteriors, les obres de rehabilitació hauran de complir les condicions particulars que corresponguen a la modalitat i a l'objecte de l'actuació.

Secció tercera
Pressupost protegible

Límits al pressupost protegible
per a la determinació de les ajudes

Article 47. Pressupost protegible

Es considera pressupost protegible de les actuacions de rehabilitació, amb les limitacions que s'estableixen en els apartats següents, el cost real d'aquestes, determinat pel preu total del contracte d'execució d'obra, els honoraris facultatius i els tributs satisfets per raó de les actuacions, així com, si escau, el preu d'adquisició de l'edifici i/o habitatge i el cost dels sondejos, d'assajos de diagnòstic i d'excavacions arqueològiques fetes pel promotor.

Per a la determinació del pressupost protegible, la superfície útil màxima computable serà de 120 metres quadrats per cada habitatge o local comercial i de 90 metres quadrats per a tallers d'artesans i annexos d'habitatges de llauradors, ramaders i pescadors, vinculats registralment a l'habitatge que cal rehabilitar, amb independència que la superfície real siga major.

Per al còmput de la superfície útil dels habitatges, s'aplicaran els criteris d'amidament establerts per als habitatges de protecció oficial.

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

Quan l'actuació comporte la modificació de la superfície útil, el pressupost protegible es calcularà sobre la superfície útil computable que resulta de les obres de rehabilitació o remodelació.

Quan d'una rehabilitació estructural es deriven necessàriament obres en els elements privatis dels habitatges, es podrà incloure el cost d'aquestes en el pressupost protegible de la rehabilitació estructural.

Article 48. Límits al pressupost protegible

Caldrà aportar, prèviament a la qualificació provisional, el pressupost protegible desglossat de manera que permeti l'aplicació dels límits que es regulen en aquest article.

La distribució dels costos corresponents a honoraris facultatius, taxes, arbitris, sondejos o excavacions arqueològiques, en les actua-

a) Las obras utilizarán soluciones constructivas, tipológicas y formales coherentes con las características arquitectónicas originales y propias del edificio y su entorno.

b) La protección a la ejecución de obras de acabados privativos de las respectivas viviendas sólo se efectuará cuando se acredite previamente su mal estado, o cuando las obras fueran exigidas por la realización simultánea de otras obras de rehabilitación.

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

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

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

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

3. Otras condiciones. Además de lo dispuesto en los apartados anteriores, las obras de rehabilitación deberán cumplir las condiciones particulares que correspondan a la modalidad y objeto de la actuación.

Sección tercera
Presupuesto protegible

Límites al presupuesto protegible
para la determinación de ayudas

Artículo 47. Presupuesto protegible

Se considera presupuesto protegible de las actuaciones de rehabilitación, con las limitaciones que se establecen en los siguientes apartados, el coste real de aquellas, determinado por el precio total del contrato de ejecución de obra, los honorarios facultativos, y los tributos satisfechos por razón de las actuaciones, así como, en su caso, el precio de adquisición del edificio y/o vivienda y el coste de los sondeos, de ensayos de diagnóstico y de excavaciones arqueológicas realizadas por el promotor.

Para la determinación del presupuesto protegible, la superficie útil máxima computable será de 120 metros cuadrados por cada vivienda o local comercial y de 90 metros cuadrados para talleres de artesanos y anejos de viviendas de labradores, ganaderos y pescadores, vinculados registralmente a la vivienda a rehabilitar, con independencia de que la superficie real sea mayor.

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

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

Cuando la actuación suponga la modificación de la superficie útil, el presupuesto protegible se calculará sobre la superficie útil computable resultante de las obras de rehabilitación o remodelación.

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

Artículo 48. Límites al presupuesto protegible.

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

La distribución de los costes correspondientes a honorarios facultativos, tasas, arbitris, sondeos o excavaciones arqueológicas,

cions de rehabilitació, es farà de manera proporcional al cost de cada objecte de rehabilitació.

Les limitacions als costos de la rehabilitació, als efectes de la determinació del pressupost protegible, s'estableixen en les següents quantitats:

1. Rehabilitació d'edificis

a) 1 vegada el mòdul de rehabilitació per la superfície útil computable de l'edifici quan la rehabilitació afecte la integritat de l'edifici.

b) 0,6 vegades el mòdul de rehabilitació per la superfície útil computable de l'edifici quan la rehabilitació tinga com a finalitat l'adequació estructural i/o funcional de l'edifici.

c) 1,2 vegades el mòdul de rehabilitació per la superfície útil computable de l'edifici, quan es tracte d'actuacions de remodelació destinades a venda o arrendament que incloguen l'adquisició de l'edifici.

d) Adequació de façanes

- 0,05 vegades el mòdul de rehabilitació per la superfície útil de la façana en cas de tractament superficial.

- 0,15 vegades el mòdul de rehabilitació per la superfície útil de la façana en cas de sanejament integral de la façana.

- 0,25 vegades el mòdul de rehabilitació per la superfície útil de la façana, en cas de sanejament integral de la façana en edificis catalogats o protegits pel planejament.

e) Adequació de cobertes

- 0,08 vegades el mòdul de rehabilitació per la superfície útil de la coberta en cas de sanejament d'aquesta.

- 0,20 vegades el mòdul de rehabilitació per la superfície útil de la coberta en cas de sanejament de coberta amb intervenció sobre elements estructurals.

2. Rehabilitació d'habitatges

a) 0,4 vegades el mòdul de rehabilitació per la superfície útil computable de l'habitatge.

b) 1,2 vegades el mòdul de rehabilitació per la superfície útil computable de l'habitatge, quan s'inclou l'adquisició d'aquest per a la rehabilitació immediata. En aquest cas, el preu d'adquisició de l'habitatge no podrà excedir de 0,75 vegades el mòdul de rehabilitació per la superfície útil computable.

3. Rehabilitació d'edificis destinats a equipament social, cultural o educatiu

a) 1 vegada el mòdul de rehabilitació per la superfície útil computable de l'edifici.

b) En el supòsit que s'inclou l'adquisició de l'edifici, 1,2 vegades el mòdul de rehabilitació per la superfície útil computable.

Secció quarta

Dels beneficiaris de les ajudes

Requisits per a l'accés al finançament qualificat

Article 49. Beneficiaris de les ajudes

Serán beneficiaris de les ajudes els promotors de les actuacions protegibles de rehabilitació, de conformitat amb el que estableix el Decret.

Així mateix, podran ser beneficiaris de les ajudes les comunitats de propietaris quan promoguen actuacions de rehabilitació dels elements comuns de l'edifici.

Article 50. Requisits per a l'accés al finançament qualificat

1. Per a accedir al finançament qualificat corresponent a les actuacions protegibles en matèria de rehabilitació, hauran de complir-se els següents requisits:

a) Que els promotors usuaris no siguin titulars del domini o del dret real d'ús o gaudi sobre algun altre habitatge de protecció oficial, i, a més, en el cas d'adquisició d'habitatges per a la rehabilitació immediata, que no tinguin cap habitatge lliure en la mateixa localitat en què se situa l'habitatge objecte de l'actuació protegible, quan el valor de mercat d'aquest habitatge excedisca del 20% del preu de l'habitatge per al qual es demana finançament adequat.

b) Que els adquirents, adjudicatariis, promotors per a ús propi o

en las actuaciones de rehabilitación se realizará de manera proporcional al coste de cada objeto de rehabilitación.

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

1. Rehabilitación de edificios.

a) Una vez el módulo de rehabilitación por la superficie útil computable del edificio cuando la rehabilitación afecte a la integridad del edificio.

b) 0,6 veces el módulo de rehabilitación por la superficie útil computable del edificio cuando la rehabilitación tenga por objeto la adecuación estructural y/o funcional del edificio.

c) 1,2 veces el módulo de rehabilitación por la superficie útil computable del edificio, cuando se trate de actuaciones de remodelación destinadas a venta o arrendamiento que incluyan la adquisición del edificio.

d) Adequación de fachadas.

- 0,05 veces el módulo de rehabilitación por la superficie útil de la fachada en caso de tratamiento superficial.

- 0,15 veces el módulo de rehabilitación por la superficie útil de la fachada en caso de saneamiento integral de la fachada.

- 0,25 veces el módulo de rehabilitación por la superficie útil de la fachada en caso de saneamiento integral de la fachada en edificios catalogados o protegidos por el planeamiento.

e) Adequación de cubiertas.

- 0,08 veces el módulo de rehabilitación por la superficie útil de la cubierta en caso de saneamiento de la misma.

- 0,20 veces el módulo de rehabilitación por la superficie útil de la cubierta en caso de saneamiento de cubierta con intervención sobre elementos estructurales.

2. Rehabilitación de viviendas.

a) 0,4 veces el módulo de rehabilitación por la superficie útil computable de la vivienda.

b) 1,2 veces el módulo de rehabilitación por la superficie útil computable de la vivienda cuando se incluya la adquisición de la misma para su inmediata rehabilitación. En este caso el precio de adquisición de la vivienda no podrá excedir de 0,75 veces el módulo de rehabilitación por la superficie útil computable de la misma.

3. Rehabilitación de edificios destinados a equipamiento social, cultural o educativo.

a) Una vez el módulo de rehabilitación por la superficie útil computable del edificio.

b) En el supuesto de que se incluya la adquisición del edificio 1,2 veces el módulo de rehabilitación por la superficie útil computable.

Sección cuarta

De los beneficiarios de las ayudas.

Requisitos para el acceso a la financiación cualificada

Artículo 49. Beneficiarios de las ayudas.

Serán beneficiarios de las ayudas los promotores de las actuaciones protegibles de rehabilitación, de conformidad con lo establecido en el presente Decreto.

Asimismo, podrán ser beneficiarios de las ayudas las comunidades de propietarios cuando promuevan actuaciones de rehabilitación de los elementos comunes del edificio.

Artículo 50. Requisitos para el acceso a la financiación cualificada.

1. Para acceder a la financiación cualificada correspondiente a las actuaciones protegibles en materia de rehabilitación, deberán reunirse los siguientes requisitos:

a) Que los promotores usuarios no sean titulares del dominio o derecho real de uso o disfrute sobre alguna otra vivienda de protección oficial, y además, en el caso de adquisición de vivienda para su inmediata rehabilitación, que no dispongan de ninguna vivienda libre en la misma localidad en la que se sitúa la vivienda objeto de la actuación protegible, cuando el valor de mercado de dicha vivienda exceda del 20 por ciento del precio de aquella para la que se solicita financiación cualificada.

b) Que los adquirentes, adjudicatarios, promotores para uso

arrendataris dels habitatges, tinguen ingressos ponderats que no excedisquen de 5,5 vegades el salari mínim interprofessional per a accedir al finançament qualificat, i inferiors a 3,5 vegades per a accedir a les ajudes econòmiques directes.

c) Que els habitatges rehabilitats es destinen a residència habitual i permanent i que siguen ocupades dins del termini establert en la secció sisena d'aquest capítol.

d) Que els beneficiaris de les ajudes, siguen o no usuaris dels habitatges, acrediten estar al corrent de les obligacions tributàries i davant la Seguretat Social.

2. Excepcions

S'exceptua del compliment dels requisits a), b) i c) les actuacions de rehabilitació d'edificis que es duguen a terme en àrees de rehabilitació integrada concertada, àrees de rehabilitació en conjunts historicoartístics, en qualsevol altra àrea de rehabilitació que tinga una declaració que ho determine, i d'edificis catalogats, només als efectes de cobrar les subvencions per a les quals no es requereix tenir un determinat nivell d'ingressos, que, a càrrec dels pressupostos de la Generalitat Valenciana, s'estableixen en aquest Decret.

També s'exceptua del compliment dels requisits a), b) i c) les actuacions de rehabilitació d'edificis afectats per patologies derivades de la utilització de ciment aluminós, només als efectes de percebre les subvencions que, a càrrec dels pressupostos de la Generalitat Valenciana, s'estableixen en aquest Decret.

3. Si en el moment en què corresponga la resolució de concessió de les ajudes, no existira crèdit pressupostari, el Servei Territorial resoldrà només als efectes de declarar el compliment dels requisits exigits per la legislació vigent, i es condicionaran la concessió i el pagament de la subvenció al moment en què aquesta cobertura pressupostària existisca.

Secció cinquena Limitacions a l'ús i cessió Preus de venda i renda Garanties

Article 51. Limitacions a l'ús i cessió d'habitatges rehabilitats

1. Limitacions per a les actuacions realitzades per promotors usuaris. En el cas de promotors d'actuacions de rehabilitació d'habitatges per a ús propi que hagen rebut qualsevol ajuda econòmica, els habitatges no podran ser objecte de cessió «inter vivos», totalment o parcialment, per cap títol durant el termini de 5 anys a partir de la data de la qualificació definitiva de l'expedient de rehabilitació.

2. Limitacions per a les actuacions de remodelació d'edificis destinats a arrendament, quan no s'opte per qualificar l'actuació d'habitatges de protecció oficial:

a) Els habitatges hauran de vincular-se a aquest règim d'ús durant un període mínim de 10 anys.

b) El preu màxim de renda d'aquests habitatges no podrà excedir, per metre quadrat de superfície útil, de la renda màxim fixada per als habitatges de protecció oficial de règim general de la zona en què es troben, en el moment de la qualificació definitiva.

c) Que els arrendataris dels habitatges tinguen uns ingressos familiars ponderats que no depassen les 3,5 vegades el salari mínim interprofessional.

3. Limitacions per a les actuacions de remodelació d'edificis destinats a la venda, quan no s'opte per qualificar l'actuació d'habitatges de protecció oficial:

a) El preu màxim de venda dels habitatges no podrà excedir, per metre quadrat de superfície útil, del preu dels habitatges de preu taxat de la zona en què es trobe l'actuació.

b) La segona transmissió «inter vivos» no es podrà fer abans de complir-se 5 anys des de la primera.

4. En els supòsits de rehabilitació d'edificis destinats a equipament social, cultural i educatiu, els immobles sobre els quals recaiga l'actuació protegible hauran de vincular-se a la destinació que motiva la subvenció concedida durant un període mínim de 10 anys.

propio o arrendatarios de las viviendas, tengan ingresos ponderados que no excedan de 5,5 veces el salario mínimo interprofesional para acceder a la financiación cualificada, e inferiores a 3,5 veces para acceder a las ayudas económicas directas.

c) Que las viviendas rehabilitadas se destinen a residencia habitual y permanente y que sean ocupadas dentro del plazo establecido en la Sección 6ª de este Capítulo.

d) Que los beneficiarios de las ayudas, sean o no usuarios de las viviendas, acrediten estar al corriente de las obligaciones tributarias y ante la Seguridad Social.

2. Excepciones.

Se exceptúa del cumplimiento de los requisitos a) b) y c) a las actuaciones de rehabilitación de edificios que se lleven a cabo en Areas de Rehabilitación Integrada Concertada, Areas de Rehabilitación en Conjuntos Históricos-Artísticos, en cualquier otra área de rehabilitación en cuya declaración así se determine y de edificios catalogados, a los solos efectos de percibir las subvenciones para las que no se requiere tener un determinado nivel de ingresos, que con cargo a los presupuestos de la Generalidad Valenciana se establecen en el presente Decreto.

También se exceptúa del cumplimiento de dichos requisitos a) b) y c) a las actuaciones de rehabilitación de edificios afectados por patologías derivadas de la utilización del cemento aluminoso, a los solos efectos de percibir las subvenciones que con cargo a los presupuestos de la Generalidad Valenciana se establecen en el presente Decreto.

3. Si en el momento en que corresponda la resolución de concesión de las ayudas, no existiera crédito presupuestario, el Servicio Territorial resolverá a los solos efectos de declarar el cumplimiento de los requisitos exigidos por la legislación vigente, condicionándose la concesión y abono de la subvención al momento en que dicha cobertura presupuestaria exista.

Sección quinta Limitaciones al uso y cesión. Precios de venta y renta. Garantías

Artículo 51. Limitaciones al uso y cesión de viviendas rehabilitadas

1. Limitaciones para las actuaciones realizadas por promotores usuarios. En el caso de promotores de actuaciones de rehabilitación de viviendas para uso propio que hayan recibido cualquier ayuda económica, las viviendas no podrán ser objeto de cesión intervivos, total o parcialmente, por ningún título durante el plazo de cinco años a partir de la fecha de la calificación definitiva del expediente de rehabilitación.

2. Limitaciones para las actuaciones de remodelación de edificios con destino a arrendamiento, cuando no se opte por calificar la actuación como viviendas de protección oficial:

a) Las viviendas deberán vincularse a este régimen de uso durante un periodo mínimo de diez años.

b) El precio máximo de renta de estas viviendas no podrá exceder, por metro cuadrado de superficie útil, de la renta máxima fijada para las viviendas de protección oficial en régimen general de la zona en la que se encuentren, en el momento de su calificación definitiva.

c) Que los arrendatarios de las viviendas tengan unos ingresos familiares ponderados que no excedan de 3,5 veces el salario mínimo interprofesional.

3. Limitaciones para las actuaciones de remodelación de edificios con destino a venta, cuando no se opte por calificar la actuación como viviendas de protección oficial:

a) El precio máximo de venta de las viviendas no podrá exceder, por metro cuadrado de superficie útil, del precio de las viviendas a precio tasado de la zona en que se encuentre la actuación.

b) La segunda transmisión intervivos no podrá realizarse antes de cumplirse cinco años desde la primera.

4. En los supuestos de rehabilitación de edificios destinados a equipamiento social, cultural y educativo, los inmuebles sobre los que recaiga la actuación protegible deberán vincularse al destino que motiva la subvención concedida durante un periodo mínimo de diez años

Article 52. Garanties

1. Per a garantir el compliment del que estableix l'article anterior, l'òrgan competent de l'Administració podrà exigir al beneficiari de les ajudes constància en el Registre de la Propietat de les limitacions establertes.

2. El canvi d'ús o la cessió abans del venciment dels terminis assenyalats o l'incompliment d'aquestes condicions comportarà l'obligació de reintegrar els beneficis econòmics rebuts, incrementats amb els interessos legals corresponents, més la sanció que es poguera establir.

3. El promotor acreditarà, en acabar les obres, el cost de la rehabilitació aportant els justificants de les despeses que formen la totalitat del pressupost protegible.

Secció sisena
Terminis

Article 53. Terminis per a la qualificació d'actuació protegible

1. No es podrà concedir una qualificació de rehabilitació si no han transcorregut almenys 10 anys des de la data d'atorgament de la darrera qualificació obtinguda pel mateix objecte de rehabilitació.

2. No es podrà concedir una qualificació de rehabilitació sobre un habitatge de preu taxat en el termini de 5 anys des de la data del visat del contracte, llevat del supòsit que les obres s'hagen de fer com a conseqüència de l'adaptació de l'habitatge per al seu ús per persones amb minusvàlues.

Article 54. Terminis per a la sol·licitud del finançament qualificat

1. La sol·licitud de les ajudes econòmiques directes es farà simultàniament a la sol·licitud de la qualificació provisional.

2. La sol·licitud de préstec davant les entitats de crèdit s'haurà de formalitzar en tot cas abans de la data de qualificació definitiva de l'actuació per a la qual es demana el préstec.

Article 55. Termini per a demanar la qualificació de rehabilitació incloent-hi l'adquisició de l'habitatge

Quan l'actuació incloga l'adquisició de l'habitatge per a la immediata rehabilitació el termini màxim per a demanar la qualificació provisional serà de 3 mesos des de la data del contracte o escriptura que justifique l'adquisició.

Article 56. Termini per a ocupar l'habitatge

El promotor usuari d'un habitatge rehabilitat haurà d'ocupar-lo efectivament abans dels 3 mesos des de la data de la qualificació definitiva.

En cas d'adquisició d'un habitatge rehabilitat, el termini per a ocupar-lo serà l'establert per als habitatges de protecció oficial en règim general.

Article 57. Terminis per a concedir les qualificacions

1. L'òrgan competent haurà d'expedir la qualificació provisional en el termini màxim de 2 mesos des de la data de la sol·licitud, i es considerarà estimada en cas que no es resolga la concessió en aquest termini.

2. Així mateix caldrà expedir la qualificació definitiva en el termini màxim de 3 mesos des de la data de sol·licitud o del comunicat del final de les obres, i es considerarà desestimada en cas de no resoldre's en aquest termini.

Secció setena
Àrees de rehabilitació

Article 58. Àrees de rehabilitació integrada concertada**1. Definició**

Són àrees que per tractar-se de zones o barris en procés de degradació es declaren com a tals per part del Govern Valencià, amb un decret, a proposta conjunta del conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports i del conseller de Cultura, Educació i Ciència, amb un conveni previ amb l'ajuntament afectat.

Artículo 52. Garantías.

1. Para garantizar el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo anterior, el órgano competente de la Administración podrá exigir al beneficiario de las ayudas constancia en el Registro de la Propiedad de las limitaciones establecidas.

2. El cambio de uso o la cesión con anterioridad al vencimiento de los plazos señalados o el incumplimiento de estas condiciones supondrá la obligación de reintegrar los beneficios económicos percibidos, incrementados con los intereses legales correspondientes, más la sanción que en su caso pudiera establecerse.

3. El promotor acreditará, al finalizar las obras, el coste de la rehabilitación aportando los justificantes de los gastos que conforman la totalidad del presupuesto protegible.

Sección sexta
Plazos

Artículo 53. Plazos para la calificación de actuación protegible.

1. No se podrá conceder una calificación de rehabilitación si no han transcurrido al menos diez años desde la fecha del otorgamiento de la última calificación definitiva obtenida por el mismo objeto de rehabilitación.

2. No se podrá conceder una calificación de rehabilitación sobre una vivienda de precio tasado en el plazo de cinco años desde la fecha del visado del contrato, salvo en el supuesto de que las obras se tengan que realizar como consecuencia de la adaptación de la vivienda para su uso por personas con minusvalías.

Artículo 54. Plazos para la solicitud de la financiación cualificada.

1. La solicitud de las ayudas económicas directas se realizará simultáneamente a la solicitud de la calificación provisional.

2. La solicitud de préstamo ante las entidades de crédito deberá formalizarse en todo caso con anterioridad a la fecha de la calificación definitiva de la actuación para la cual se solicita el préstamo.

Artículo 55. Plazo para solicitar la calificación de rehabilitación incluyendo la adquisición de la vivienda.

Cuando la actuación incluya la adquisición de la vivienda para su inmediata rehabilitación el plazo máximo para solicitar la calificación provisional será de tres meses desde la fecha del contrato o escritura que justifique la adquisición.

Artículo 56. Plazo para ocupar la vivienda.

El promotor usuario de una vivienda rehabilitada deberá ocuparla efectivamente antes de los tres meses desde fecha de la calificación definitiva.

En el caso de adquisición de una vivienda rehabilitada, el plazo para ocuparla será el establecido para las viviendas de protección oficial en régimen general.

Artículo 57. Plazos para conceder las calificaciones.

1. El órgano competente deberá expedir la calificación provisional en el plazo máximo de dos meses desde la fecha de la solicitud, entendiéndose estimada en caso de no resolverse la concesión en dicho plazo.

2. Asimismo deberá expedir la calificación definitiva en el plazo máximo de tres meses desde la fecha de la solicitud o del comunicado del final de las obras, entendiéndose desestimada en caso de no resolverse en dicho plazo.

Sección séptima
Áreas de rehabilitación

Artículo 58. Áreas de Rehabilitación Integrada Concertada.**1. Definición.**

Son áreas que por tratarse de zonas o barrios en proceso de degradación sean así declaradas por el Gobierno Valenciano, mediante Decreto, a propuesta conjunta del Conseller de Obras Públicas Urbanismo y Transportes y del Conseller de Cultura, Educación y Ciencia, previo convenio con el Ayuntamiento afectado.

2. Contingut de la declaració

Aquesta declaració està determinada per la delimitació d'una àrea urbana concreta, a fi d'establir un programa tendent a la seua rehabilitació amb l'actuació coordinada de les administracions públiques i el foment de la iniciativa privada, amb el contingut i efectes següents:

a) L'àrea tindrà el caràcter d'àrea de rehabilitació integrada, establerta en el Reial Decret 2.329/1983, de 28 de juliol, i d'àrea de rehabilitació, establerta pel Reial Decret 2.190/1995, de 28 de desembre, i hi és aplicable el que regula l'article 99 de la Llei 6/1994, de 15 de novembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de l'Activitat Urbanística, respecte dels drets de tempteig i retracte.

b) Les actuacions derivades de l'execució de determinacions legals o contingudes en plans d'ordenació o projectes aprovats per les administracions competents, que tinguen com a finalitat la rehabilitació integral de l'àrea delimitada, en la mesura que impliquen privació singular de la propietat privada o de drets o interessos patrimonials legítims, gaudiran, en la zona delimitada, del règim d'urgència als efectes establerts en la Llei d'Expropiació Forçosa.

3. Criteris per a la declaració d'àrees

Els criteris preferencials per a la declaració de l'àrea de rehabilitació integrada concertada són aquests:

a) Que es referisquen a àrees o zones degradades o en procés de degradació, amb un interès social que requerisca una intervenció renovadora integral.

b) Que es referisca a zones predominantment de primera residència, i que tinguen un valor històric significatiu.

c) Que l'àrea posseïska un interès urbanístic, arquitectònic i ambiental.

d) Que l'ajuntament tinga un planejament adequat per a la realització de les actuacions de renovació urbana, ordenances específiques de suport i ajudes complementàries d'aquestes actuacions i acords o convenis amb altres administracions públiques per a dur a terme les actuacions incloses en l'àrea.

4. Actuacions protegibles i finançament qualificat

La Generalitat Valenciana reconeixerà per a les modalitats que s'estableixen tot seguit l'accés al finançament qualificat que regula el Reial Decret 2.190/1995, de 28 de desembre, a càrrec dels fons del Ministeri de Foment i les subvencions que es regulen en aquest article, a càrrec dels dons propis, sempre que els beneficiaris complisquen els requisits establerts en el present Decret.

4.a. Rehabilitació de l'habitatge per part del promotor usuari

Les quanties de les ajudes són:

- Quan els ingressos familiars ponderats del beneficiari no passen de 3,5 vegades el salari mínim interprofessional, el 10% del pressupost protegible.

- Quan no passen de 2,5 vegades el salari mínim interprofessional, el 20% del pressupost protegible.

En el supòsit que els beneficiaris de les ajudes tinguen edats compreses entre els 18 i 30 anys o siguen majors de 65 anys, els percentatges anteriors s'incrementaran en 5 punts.

4.b. Rehabilitació dels elements comuns de l'edifici

b.1. Podran optar a una subvenció del 10% del pressupost protegible, d'acord amb la quota de participació que els corresponga, tant els propietaris dels habitatges com els promotors usuaris d'aquests, i també els propietaris dels locals comercials.

b.2. Per als promotors usuaris dels habitatges en què hagen constituït el seu domicili habitual i permanent, aquesta subvenció serà de:

- quan els ingressos familiars ponderats del beneficiari no passen de 3,5 vegades el salari mínim interprofessional, el 20% del pressupost protegible

- quan no passen de 2,5 vegades, el 30% del pressupost protegible

b.3. Si l'habitatge està arrendat amb contracte subjecte a pròrroga forçosa, la quantia de la subvenció serà del 20% del pressupost protegible.

2. Contenido de la declaración

Dicha declaración viene determinada por la delimitación de un área urbana concreta, con el objeto de establecer un programa tendente a su rehabilitación mediante la actuación coordinada de las administraciones públicas y el fomento de la iniciativa privada, con el contenido y efectos siguientes:

a) El área tendrá el carácter de área de rehabilitación integrada, prevista en el Real Decreto 2329/1983, de 28 de julio, y de área de rehabilitación prevista por el Real Decreto 2190/1995, de 28 de diciembre, siendo de aplicación lo dispuesto por el artículo 99 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre de la Generalidad Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, respecto a los derechos de tanteo y retracto.

b) Las actuaciones derivadas de la ejecución de determinaciones legales o contenidas en planes de ordenación o proyectos aprobados por las administraciones competentes, que tengan por objeto la rehabilitación integral del área delimitada, en la medida que impliquen privación singular de la propiedad privada o de derechos o intereses patrimoniales legítimos, gozarán, en la zona delimitada, del régimen de urgencia a los efectos prevenidos por la Ley de Expropiación Forzosa.

3. Criterios para la declaración de áreas

Los criterios preferenciales para la declaración del Área de Rehabilitación Integrada Concertada son los siguientes:

a) Que se refieran a áreas o zonas degradadas o en proceso de degradación, con un interès social que requiera una intervención renovadora integral.

b) Que venga referida a zonas predominantemente de primera residencia, y que tengan un valor histórico significativo.

c) Que dicha área posea un interès urbanístico, arquitectónico y ambiental.

d) Que por parte del Ayuntamiento se disponga de un planeamiento adecuado para la realización de las actuaciones de renovación urbana. Ordenanzas específicas de apoyo y ayudas complementarias a dichas actuaciones y acuerdos o convenios con otras administraciones públicas para llevar a cabo las actuaciones incluidas en el área.

4. Actuaciones protegibles y financiación cualificada

La Generalidad Valenciana reconocerá para las modalidades que se contemplan a continuación el acceso a la financiación cualificada que establece el Real Decreto 2190/1995 de 28 de diciembre, con cargo a los fondos del Ministerio de Fomento, y las subvenciones que se regulan en el presente artículo con cargo a sus propios fondos, siempre que los beneficiarios reúnan los requisitos establecidos en el presente Decreto.

4. a. Rehabilitación de la vivienda por el promotor usuario.

Las cuantías de las ayudas son las siguientes:

- Cuando los ingresos familiares ponderados del beneficiario no excedan de 3,5 veces el salario mínimo interprofesional, el 10 por 100 del presupuesto protegible.

- Cuando no excedan de 2,5 veces el salario mínimo interprofesional, el 20 por 100 del presupuesto protegible.

En el supuesto de que los beneficiarios de las ayudas tengan edades comprendidas entre los 18 y 30 años o sean mayores de 65 años, los porcentajes anteriores se incrementarán 5 puntos.

4. b. Rehabilitación de los elementos comunes del edificio.

b.1. Podrán optar a una subvención del 10 por 100 del presupuesto protegible, de acuerdo con la cuota de participación que les corresponda, tanto los propietarios de las viviendas como los promotores usuarios de las mismas, así como los propietarios de los locales comerciales.

b.2. Para los promotores usuarios de las viviendas en las que tengan constituido su domicilio habitual y permanente, dicha subvención será la siguiente:

- Cuando los ingresos familiares ponderados del beneficiario no excedan de 3,5 veces el salario mínimo interprofesional, el 20 por 100 del presupuesto protegible.

- Cuando no excedan de 2,5 veces el salario mínimo interprofesional, el 30 por 100 del presupuesto protegible.

b.3. Si la vivienda está arrendada con contrato sujeto a prórroga forzosa, la cuantía de la subvención será del 20 por 100 del presupuesto protegible.

b.4. En el cas que l'actuació tinga com a finalitat l'adequació de les façanes i/o cobertes, podrà optar a les ajudes, en la quota de participació que corresponga, el promotor de l'actuació de rehabilitació siga el que siga el règim d'ús i el nivell d'ingressos familiars del beneficiari de les ajudes o dels usuaris dels habitatges. La quantia de la subvenció serà del 60% del pressupost protegible de la façana i/o coberta.

4.c. Adquisició i rehabilitació immediata d'habitatges per a ús propi

L'actuació d'adquisició i immediata rehabilitació d'habitatges requerirà la qualificació prèvia de protegible, d'acord amb els criteris assenyalats en el Decret. Les ajudes seran:

a) Per a les actuacions de rehabilitació, les que corresponguen d'acord amb les establertes en l'apartat 4.a) d'aquest article.

b) Per a l'adquisició, les ajudes s'estableixen sobre el preu d'adquisició, d'acord amb l'article 48.2.b).

- Quan els ingressos familiars ponderats del beneficiari no passen de 3,5 vegades el salari mínim interprofessional, el 5% del preu d'adquisició.

- Quan no passen del 2,5%, el 7,4% del preu d'adquisició.

En el supòsit que els beneficiaris de les ajudes tinguen una edat compresa entre els 18 i 30 anys i que l'adquisició constituïska el primer accés a la propietat d'un habitatge; que siguen majors de 65 anys, o que l'habitatge siga adquirit per l'arrendatari amb contracte subjecte a pròrroga, els percentatges anteriors s'incrementaran en 2,5 punts.

4.d. Rehabilitació d'habitatges cedits en arrendament amb pròrroga forçosa

La quantia de la subvenció al propietari serà del 20% del pressupost protegible.

4.e. Remodelació d'edificis destinats a la venda

La quantia de la subvenció serà del 10% del pressupost protegible que corresponga als elements comuns, llevat del pressupost, si s'escau, de les façanes i/o cobertes de l'edifici.

En cas que l'actuació incloga l'adequació de les façanes i/o cobertes, la quantia de la subvenció serà del 60% del pressupost protegible de façana i/o coberta.

4.f. Remodelació d'edificis destinats a arrendament

La quantia de la subvenció serà del 15% del pressupost protegible que corresponga als elements comuns, llevat del pressupost, si s'escau, de les façanes i/o cobertes de l'edifici.

En cas que l'actuació incloga l'adequació de les façanes i/o cobertes, la quantia de la subvenció serà del 60% del pressupost protegible de façana i/o coberta.

4.g. Adequació de l'equipament comunitari primari

El promotor podrà optar a les ajudes establertes pel Reial Decret 2.190/1995, de 28 de desembre, sempre que l'actuació s'incloga dins de l'àrea de rehabilitació, de conformitat amb l'esmentat Reial Decret i el Conveni Marc subscrit entre el Ministeri de Foment i la Generalitat Valenciana.

4.h. Adequació de l'equipament de caràcter social, cultural o educatiu

La quantia de la subvenció serà del 25% del pressupost protegible.

En cas que l'actuació incloga l'adequació de les façanes i/o cobertes, la quantia de la subvenció serà per a aquestes del 60% del pressupost protegible seu.

En tot cas, la suma de les subvencions anteriors no podrà passar del 25% del mòdul de rehabilitació per la superfície útil de l'edifici.

5. Pagament fraccionat de la subvenció

Quan es preveja que la durada de les obres objecte de l'actuació de rehabilitació haja de ser de més d'un any, les ajudes econòmiques que concedisca la Generalitat Valenciana i que es duguen a terme en àrees de rehabilitació integrada concertada, es fraccionaran en dos lliuraments equivalents cada un al 50% de l'obra objecte de l'actuació per part del director tècnic. El pagament de l'import corresponent a la liquidació de les obres es verificarà una vegada

b.4. En el caso de que la actuación tenga por objeto la adecuación de las fachadas y/o cubiertas podrá optar a las ayudas, en la cuota de participación que corresponda, el promotor de la actuación de rehabilitación sea cual fuere el régimen de uso de éstas y el nivel de ingresos familiares del beneficiario de las ayudas o de los usuarios de las viviendas. La cuantía de la subvención será del 60 por 100 del presupuesto protegible de la fachada y/o cubierta.

4. c. Adquisición e inmediata rehabilitación de vivienda para uso propio.

La actuación de adquisición e inmediata rehabilitación de viviendas requerirá la previa calificación de protegible de acuerdo con los criterios señalados por este Decreto, las ayudas serán:

a) Para las actuaciones de rehabilitación, las que en su caso correspondan de acuerdo con las establecidas en el apartado 4.a de este artículo.

b) Para la adquisición, las ayudas se establecen sobre el precio de adquisición de acuerdo con lo previsto en el artículo 48.2 b).

- Cuando los ingresos familiares ponderados del beneficiario no excedan de 3,5 veces el salario mínimo interprofesional, el 5 por 100 del precio de adquisición.

- Cuando no excedan de 2,5 veces el salario mínimo interprofesional, el 7,5 por 100 del precio de adquisición.

En el supuesto de que los beneficiarios de las ayudas tengan una edad comprendida entre los 18 y 30 años y que la adquisición constituya el primer acceso a la propiedad de una vivienda, sean mayores de 65 años, o que la vivienda sea adquirida por el arrendatario de la misma con contrato sujeto a prórroga forzosa, los porcentajes anteriores se incrementarán 2,5 puntos.

4. d. Rehabilitación de vivienda cedida en arrendamiento con prórroga forzosa.

La cuantía de la subvención al propietario será el 20 por 100 del presupuesto protegible.

4. e. Remodelación de edificios con destino a venta.

La cuantía de la subvención será el 10 por 100 del presupuesto protegible que corresponda a los elementos comunes, excluyendo en su caso el presupuesto de las fachadas y/o cubiertas del edificio.

En el caso de que la actuación incluya la adecuación de las fachadas y/o cubiertas la cuantía de la subvención será del 60 por 100 del presupuesto protegible de la fachada y/o cubierta.

4. f. Remodelación de edificios con destino a arrendamiento.

La cuantía de la subvención será el 15 por 100 del presupuesto protegible que corresponda a los elementos comunes, excluyendo en su caso el presupuesto de las fachadas y/o cubiertas del edificio.

En el caso de que la actuación incluya la adecuación de las fachadas y/o cubiertas la cuantía de la subvención será del 60 por 100 del presupuesto protegible de la fachada y/o cubierta.

4. g. Adequación del equipamiento comunitario primario.

El promotor podrá optar a las ayudas establecidas por el Real Decreto 2190/1995, de 28 de diciembre, siempre que la actuación se incluya dentro del área de rehabilitación de conformidad con el mencionado Real Decreto y el Convenio Marco suscrito entre el Ministerio de Fomento y la Generalidad Valenciana.

4. h. Adequación del equipamiento de carácter social, cultural o educativo.

La cuantía de la subvención será el 25 por 100 del presupuesto protegible.

En el caso de que la actuación incluya la adecuación de las fachadas y/o cubiertas la cuantía de la subvención será para éstas del 60 por 100 del presupuesto protegible de la fachada y/o cubierta.

En todo caso, la suma de las subvenciones anteriores no podrá exceder del 25 por 100 del módulo de rehabilitación por la superficie útil del edificio.

5. Pago fraccionado de la subvención.

Cuando se prevea que la duración de las obras objeto de la actuación de rehabilitación vaya a tener una duración superior a un año, las ayudas económicas que conceda la Generalidad Valenciana y que se lleven a cabo en Áreas de Rehabilitación Integrada Concertada, se fraccionaran en dos entregas equivalentes cada una al cincuenta por cien del importe total de la subvención, una vez certificada la ejecución del 50 por 100 de la obra objeto de la actuación

certificada la total i satisfactòria conclusió d'aquestes per part de la direcció tècnica i formalitzada la seua recepció per part del promotor de l'actuació.

Article 59. Àrees de rehabilitació en conjunts historicoartístics

1. Definició

Són els conjunts històrics declarats com a tals de la Comunitat Valenciana, d'acord amb la definició que se'n fa de l'article 15.3 de la Llei de Patrimoni Històric Espanyol, que tinguen un pla especial de protecció o un pla de reforma interior.

Els conjunts històrics declarats que no tinguen un planejament especial aprovat podran, a sol·licitud de l'ajuntament interessat i amb una ordre del conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports, acollir-se al sistema d'ajudes regulat en l'article 60 del Decret per a les àrees de rehabilitació en zones degradades.

2. Actuacions protegibles i finançament qualificat

La Generalitat Valenciana reconeixerà per a les modalitats que es detallen tot seguit l'accés al finançament qualificat que estableix el Reial Decret 2.190/1995, de 28 de desembre, a càrrec dels fons del Ministeri de Foment, i les subvencions que es regulen en aquest article, a càrrec dels fons propis, sempre que els beneficiaris complisquen els requisits establerts en el present Decret.

2.a. Rehabilitació de l'habitatge per part del promotor usuari

Les quanties de les ajudes són les següents:

- Quan els ingressos familiars ponderats del beneficiari no pasen de 3,5 vegades el salari mínim interprofessional, el 5% del pressupost protegible.
- Quan no excedisquen de 2,5 vegades el salari mínim interprofessional, el 10% del pressupost protegible.

En el supòsit que els beneficiaris de les ajudes tinguen edats compreses entre els 18 i 30 anys o siguen majors de 65, els percentatges anteriors s'incrementaran en 5 punts.

2.b. Rehabilitació dels elements comuns de l'edifici

b.1. Podran optar a una subvenció del 10% del pressupost protegible, d'acord amb la quota de participació que els corresponga, tant els propietaris dels habitatges com els promotors usuaris d'aquests, i també els propietaris dels locals comercials.

b.2. Per als promotors usuaris dels habitatges en què hagen constituït el seu domicili habitual i permanent, aquesta subvenció serà:

- Quan els ingressos familiars ponderats del beneficiari no pasen de 3,5 vegades el salari mínim interprofessional, el 15% del pressupost protegible.
- Quan els ingressos no passen de 2,5 vegades el salari mínim interprofessional, el 25% del pressupost protegible.

b.3. Si l'habitatge està arrendada amb contracte subjecte a pròrroga forçosa, el 20% del pressupost protegible.

b.4. En cas que l'actuació tinga com a finalitat l'adequació de les façanes i/o cobertes, podrà optar a les ajudes en la quota de participació que corresponga el promotor de l'actuació de rehabilitació, siga el que siga el règim d'ús i el nivell d'ingressos familiars del beneficiari de les ajudes o dels usuaris dels habitatges. La quantia de la subvenció serà del 60% del pressupost protegible de la façana i/o coberta.

2.c. Adquisició i rehabilitació immediata d'habitatges per a ús propi

L'actuació d'adquisició i rehabilitació immediata d'habitatges requerirà la qualificació prèvia de protegible d'acord amb els criteris indicats per aquest Decret. Les ajudes seran:

a) Per a les actuacions de rehabilitació, les que corresponguen d'acord amb les establertes en l'apartat 2.a) d'aquest article.

b) Per a l'adquisició, les ajudes s'estableixen sobre el preu d'adquisició d'acord amb el que estableix l'article 48.2.b).

- Quan els ingressos familiars ponderats del beneficiari no pasen de 3,5 vegades el salari mínim interprofessional, el 5% del preu d'adquisició.

por el director técnico de las mismas. El abono del importe correspondiente a la liquidación de las obras se verificará una vez certificada la total y satisfactoria conclusión de éstas por la dirección técnica y formalizada su recepción por el promotor de la actuación.

Artículo 59. Areas de Rehabilitación en Conjuntos Histórico-Artísticos.

1. Definición.

Son los Conjuntos Históricos declarados como tales de la Comunidad Valenciana, de acuerdo con la definición del artículo 15.3 de la Ley de Patrimonio Histórico Español, que dispongan de Plan Especial de Protección o Plan de Reforma Interior.

Los Conjuntos Históricos declarados que no dispongan de planeamiento especial aprobado podrán, a solicitud del Ayuntamiento interesado y mediante Orden del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, acogerse al sistema de ayudas regulado en el artículo 60 de este Decreto para las áreas de rehabilitación en zonas degradadas.

2. Actuaciones protegibles y financiación cualificada.

La Generalidad Valenciana reconocerá para las modalidades que se contemplan a continuación el acceso a la financiación cualificada que establece el Real Decreto 2190/1995 de 28 de diciembre, con cargo a los fondos del Ministerio de Fomento, y las subvenciones que se regulan en el presente artículo con cargo a sus propios fondos, siempre que los beneficiarios reúnan los requisitos establecidos en el presente Decreto.

2. a. Rehabilitación de la vivienda por el promotor usuario.

Las cuantías de las ayudas son las siguientes:

- Cuando los ingresos familiares ponderados del beneficiario no excedan de 3,5 veces el salario mínimo interprofesional, el 5 por 100 del presupuesto protegible.
- Cuando no excedan de 2,5 veces el salario mínimo interprofesional, el 10 por 100 del presupuesto protegible.

En el supuesto de que los beneficiarios de las ayudas tengan edades comprendidas entre los 18 y 30 años o sean mayores de 65 años, los porcentajes anteriores se incrementarán 5 puntos.

2. b. Rehabilitación de los elementos comunes del edificio.

b.1. Podrán optar a una subvención del 10 por 100 del presupuesto protegible, de acuerdo con la cuota de participación que les corresponda, tanto los propietarios de las viviendas como los promotores usuarios de las mismas, así como los propietarios de los locales comerciales.

b.2. Para los promotores usuarios de las viviendas en las que tengan constituido su domicilio habitual y permanente, dicha subvención será la siguiente:

- Cuando los ingresos familiares ponderados del beneficiario no excedan de 3,5 veces el salario mínimo interprofesional, el 15 por 100 del presupuesto protegible.
- Cuando no excedan de 2,5 veces el salario mínimo interprofesional, el 25 por 100 del presupuesto protegible.

b.3. Si la vivienda está arrendada con contrato sujeto a prórroga forzosa, el 20 por 100 del presupuesto protegible.

b.4. En el caso de que la actuación tenga por objeto la adecuación de las fachadas y/o cubiertas, podrá optar a las ayudas en la cuota de participación que corresponda, el promotor de la actuación de rehabilitación sea cual fuere el régimen de uso de éstas y el nivel de ingresos familiares del beneficiario de las ayudas o de los usuarios de las viviendas. La cuantía de la subvención será del 60 por 100 del presupuesto protegible de la fachada y/o cubierta.

2. c. Adquisición e inmediata rehabilitación de vivienda para uso propio.

La actuación de adquisición e inmediata rehabilitación de viviendas requerirá la previa calificación de protegible de acuerdo con los criterios señalados por este Decreto, las ayudas serán:

a) Para las actuaciones de rehabilitación, las que en su caso correspondan de acuerdo con las establecidas en el apartado 2.a de este artículo.

b) Para la adquisición, las ayudas se establecen sobre el precio de adquisición de acuerdo con lo previsto en el artículo 48.2 b).

- Cuando los ingresos familiares ponderados del beneficiario no excedan de 3,5 veces el salario mínimo interprofesional, el 5 por 100 del precio de adquisición.

– Quan no passen de 2,5 vegades el salari mínim interprofessional, el 7,5% del preu d'adquisició.

En el supòsit que els beneficiaris de les ajudes tinguen edats compreses entre els 18 i els 30 anys, i que l'adquisició constituïska el primer accés a la propietat d'un habitatge; siguen majors de 65 anys, o l'habitatge l'adquirisca l'arrendatari amb contracte subjecte a pròrroga forçosa, els percentatges anteriors s'incrementaran en 2,5 punts.

2.d. Rehabilitació d'habitatges cedits en arrendament amb pròrroga forçosa

La quantia de la subvenció al propietari serà del 20% del pressupost protegible.

2.e. Remodelació d'edificis destinats a la venda

La quantia de la subvenció serà el 5% del pressupost protegible que corresponga als elements comuns, però amb l'exclusió, si és el cas, del pressupost de les façanes i/o cobertes de l'edifici.

En cas que l'actuació incloga l'adequació de les façanes i/o cobertes, la quantia de la subvenció serà del 60% del pressupost protegible de la façana i/o coberta.

2.f. Remodelació d'edificis destinats a l'arrendament

La quantia de la subvenció serà el 10% del pressupost protegible que corresponga als elements comuns, però amb l'exclusió, si és el cas, del pressupost de les façanes i/o cobertes de l'edifici.

En cas que l'actuació incloga l'adequació de les façanes i/o cobertes, la quantia de la subvenció serà del 60% del pressupost protegible de la façana i/o coberta.

2.g. Adequació de l'equipament comunitari primari

El promotor podrà optar a les ajudes establertes pel Reial decret 2.190/1995, de 28 de desembre, sempre que l'actuació s'incloga dins de l'àrea de rehabilitació, de conformitat amb l'esmentat Reial Decret i el Conveni Marc subscrit entre el Ministeri de Foment i la Generalitat Valenciana.

2.h. Adequació de l'equipament de caràcter social, cultural o educatiu

La quantia de la subvenció serà del 20% del pressupost protegible

En cas que l'actuació incloga l'adequació de les façanes i/o cobertes la quantia de la subvenció serà per a aquestes del 60% del pressupost protegible de la façana i/o coberta.

En tot cas, la suma de les subvencions anteriors no podrà passar del 20% del mòdul de rehabilitació per la superfície útil de l'edifici.

Article 60. Àrees de rehabilitació en zones degradades

1. Definició

Són les àrees urbanes centrals o perifèriques que tenen un programa d'actuació municipal on s'estableixen incentius a la iniciativa privada per a la conservació, renovació i millora del patrimoni residencial i del planejament adequat i que siguen declarades com a tals amb un ordre del conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transportes, a petició motivada de l'ajuntament i d'acord amb la convocatòria que es puga fer.

Les àrees de rehabilitació en zones degradades podran referir-se a centres històrics o a àrees perifèriques de les ciutats.

2. Són criteris per a la declaració de les àrees de declaració en les zones urbanes perifèriques:

a) Que la zona es trobe situada en la perifèria de les ciutats de la Comunitat Valenciana o en zones degradades amb marcat interès social.

b) Que es referisca a zones destinades a primera residència.

c) Que la majoria dels edificis del seu àmbit s'hagen construït entre els anys 1940 i 1970.

d) Que hi haja importants mancances d'equipaments.

e) Que la població de la zona que s'ha de rehabilitar estiga constituïda principalment per famílies amb ingressos escassos.

f) Que es donen altres circumstàncies de caràcter social que aconsellen una actuació innovadora.

3. Són criteris per a la declaració d'àrees de rehabilitació en centres històrics:

– Cuando no excedan de 2,5 veces el salario mínimo interprofesional, el 7,5 por 100 del precio de adquisición.

En el supuesto de que los beneficiarios de las ayudas tengan edades comprendidas entre los 18 y 30 años y que la adquisición constituya el primer acceso a la propiedad de una vivienda, sean mayores de 65 años, o que la vivienda sea adquirida por el arrendatario de la misma con contrato sujeto a prórroga forzosa, los porcentajes anteriores se incrementarán 2,5 puntos.

2. d. Rehabilitación de vivienda cedida en arrendamiento con prórroga forzosa.

La cuantía de la subvención al propietario será el 20 por 100 del presupuesto protegible.

2. e. Remodelación de edificios con destino a venta.

La cuantía de la subvención será el 5 por 100 del presupuesto protegible que corresponda a los elementos comunes, excluyendo en su caso el presupuesto de las fachadas y/o cubiertas del edificio.

En el caso de que la actuación incluya la adecuación de las fachadas y/o cubiertas la cuantía de la subvención será del 60 por 100 del presupuesto protegible de la fachada y/o cubierta.

2. f. Remodelación de edificios con destino a arrendamiento.

La cuantía de la subvención será el 10 por 100 del presupuesto protegible que corresponda a los elementos comunes, excluyendo en su caso el presupuesto de las fachadas y/o cubiertas del edificio.

En el caso de que la actuación incluya la adecuación de las fachadas y/o cubiertas la cuantía de la subvención será del 60 por 100 del presupuesto protegible de la fachada y/o cubierta.

2. g. Adequación del equipamiento comunitario primario.

El promotor podrá optar a las ayudas establecidas por el Real Decreto 2190/1995, de 28 de diciembre, siempre que la actuación se incluya dentro del área de rehabilitación de conformidad con el mencionado Real Decreto y el Convenio Marco suscrito entre el Ministerio de Fomento y la Generalidad Valenciana.

2. h. Adequación del equipamiento de carácter social, cultural o educativo.

La cuantía de la subvención será el 20 por 100 del presupuesto protegible.

En el caso de que la actuación incluya la adecuación de las fachadas y/o cubiertas la cuantía de la subvención será para éstas del 60 por 100 del presupuesto protegible de la fachada y/o cubierta.

En todo caso, la suma de las subvenciones anteriores no podrá exceder del 20 por 100 del módulo de rehabilitación por la superficie útil del edificio.

Artículo 60. Areas de Rehabilitación en zonas degradadas.

1. Definición.

Son aquellas áreas urbanas centrales o periféricas, que disponiendo de un programa de actuación municipal en el que se contemplan incentivos a la iniciativa privada para la conservación, renovación y mejora del patrimonio residencial y del planeamiento adecuado sean así declaradas mediante Orden del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, a petición motivada del Ayuntamiento y de acuerdo con la convocatoria que en su caso se establezca.

Las áreas de rehabilitación en zonas degradadas podrán referirse a centros históricos o a áreas periféricas de las ciudades.

2. Son criterios para la declaración de las Areas de Rehabilitación en los Bordes Urbanos:

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

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

c. Que la mayoría de los edificios de su ámbito hayan sido construidos entre los años 1940 y 1970.

d. Que haya importantes carencias de equipamientos.

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

f. Que concurran otras circunstancias de carácter social que aconsejen una actuación renovadora.

3. Son criterios para la declaración de Áreas de Rehabilitación en Centros Históricos:

a) Que la zona tinga interès històric, urbanístic, arquitectònic i ambiental.

b) Que l'ajuntament tinga un pla especial de protecció o un pla de reforma interior.

4. Declaració

La declaració d'àrea de rehabilitació en centres històrics o en àrees urbanes perifèriques requerirà, en qualsevol cas, un acord previ protocol·litzat amb l'ajuntament corresponent, on, segons les característiques de la convocatòria, s'aplicarà el règim d'ajudes previst, i s'establiran les actuacions directes sobre el parc residencial o altres de caràcter urbanístic.

En la declaració d'àrees de rehabilitació en zones urbanes perifèriques, es podrà establir que li són aplicables les ajudes que tot seguit es regulen per a les actuacions de façanes i cobertes, segons l'interès històric, arquitectònic, ambiental o social.

5. Actuacions protegibles i finançament qualificat

La Generalitat Valenciana reconeixerà per a les modalitats que s'estableixen tot seguit l'accés al finançament qualificat que estableix el Reial Decret 2.190/1995, de 28 de desembre, a càrrec dels fons del Ministeri de Foment, i les subvencions que es regulen en el present article a càrrec dels seus fons propis, sempre que els beneficiaris complisquen els requisits establerts en el present Decret.

5.a. Rehabilitació de l'habitatge per part del promotor usuari

Les quanties de les ajudes són les següents:

– Quan els ingressos familiars ponderats del beneficiari no excedisquen de 3,5 vegades el salari mínim interprofessional, el 2,5% del pressupost protegible.

– Quan no passen de 2,5 vegades el salari mínim interprofessional, el 5% del pressupost protegible.

En el supòsit que els beneficiaris de les ajudes tinguen edats compreses entre els 18 i els 30 anys o siguen majors de 65 anys, els percentatges anteriors s'incrementaran en 2,5 punts.

5.b. Rehabilitació dels elements comuns de l'edifici

b.1. Les subvencions per als promotors usuaris dels habitatges en els que tinguen constituït el domicili habitual i permanent són les següents:

– Quan els ingressos familiars ponderats del beneficiaris no passen de 3,5 vegades el salari mínim interprofessional, el 10% del pressupost protegible.

– Quan no excedisquen de 2,5 vegades el salari mínim interprofessional, el 20% del pressupost protegible.

b.2. Podran optar a una subvenció del 10% del pressupost protegible, d'acord amb la quota de participació que els corresponga, els propietaris dels habitatges que estiguen arrendades amb contractes subjectes a pròrroga forçosa.

b.3. En cas que l'actuació tinga com a finalitat l'adequació de les façanes i/o cobertes, es podrà optar a les ajudes en la quota de participació que corresponga, el promotor de l'actuació de rehabilitació siga el que siga el règim d'ús d'aquests i el nivell d'ingressos familiars del beneficiari de les ajudes o dels usuaris dels habitatges. En les àrees de rehabilitació en centres històrics la quantia de la subvenció serà del 40% del pressupost protegible de la façana i/o coberta.

5.c. Adquisició i rehabilitació immediata d'habitatges per a ús propi

L'actuació d'adquisició i rehabilitació immediata d'habitatges requerirà la qualificació prèvia de protegible, d'acord amb els criteris indicats per aquest Decret. Les ajudes seran:

a) Per a les actuacions de rehabilitació, les que corresponguen d'acord amb el que estableix el Reial Decret 2.190/1995, de 28 de desembre.

b) Per a l'adquisició, les ajudes s'estableixen sobre el preu d'adquisició d'acord amb el que estableix l'article 48.2.b.

– Quan els ingressos familiars ponderats del beneficiari no siguen superiors a 3,5 vegades el salari mínim interprofessional, el 2,5% del preu d'adquisició.

– Quan no siguen superiors a 2,5 vegades el salari mínim interprofessional, el 5% del preu d'adquisició.

En el supòsit que els beneficiaris de les ajudes tinguen edats compreses entre els 18 i 30 anys i que l'adquisició constituïssa el

a. Que la zona posea interès històric, urbanístic, arquitectònic i ambiental.

b. Que por parte del Ayuntamiento se disponga de Plan Especial de Protección o Plan de Reforma Interior.

4. Declaración

La declaración de área de rehabilitación en centro histórico o en bordes urbanos requerirá, en cualquier caso, de un acuerdo previo protocolizado con el ayuntamiento correspondiente donde, en función de las características de la convocatoria, se aplicará el régimen de ayudas previsto y se establecerán, en su caso, las actuaciones directas sobre el parque residencial u otras de carácter urbanístico.

En la declaración de áreas de rehabilitación en bordes urbanos se podrá establecer que le son de aplicación las ayudas que a continuación se regulan para las actuaciones de fachadas y cubiertas, en función de su interés histórico, arquitectónico, ambiental o social.

5. Actuaciones protegibles y financiación cualificada

La Generalidad Valenciana reconocerá para las modalidades que se contemplan a continuación el acceso a la financiación cualificada que establece el Real Decreto 2190/1995 de 28 de diciembre, con cargo a los fondos del Ministerio de Fomento, y las subvenciones que se regulan en el presente artículo con cargo a sus propios fondos, siempre que los beneficiarios reúnan los requisitos establecidos en el presente Decreto.

5. a. Rehabilitación de la vivienda por el promotor usuario.

Las cuantías de las ayudas son las siguientes:

– Cuando los ingresos familiares ponderados del beneficiario no excedan de 3,5 veces el salario mínimo interprofesional, el 2,5 por 100 del presupuesto protegible.

– Cuando no excedan de 2,5 veces el salario mínimo interprofesional, el 5 por 100 del presupuesto protegible.

En el supuesto de que los beneficiarios de las ayudas tengan edades comprendidas entre los 18 y 30 años o sean mayores de 65 años, los porcentajes anteriores se incrementarán en 2,5 puntos.

5. b. Rehabilitación de los elementos comunes del edificio.

b.1. Las subvenciones para los promotores usuarios de las viviendas en las que tengan constituido su domicilio habitual y permanente son las siguientes:

– Cuando los ingresos familiares ponderados del beneficiario no excedan de 3,5 veces el salario mínimo interprofesional, el 10 por 100 del presupuesto protegible.

– Cuando no excedan de 2,5 veces el salario mínimo interprofesional, el 20 por 100 del presupuesto protegible.

b.2. Podrán optar a una subvención del 10 por 100 del presupuesto protegible, de acuerdo con la cuota de participación que les corresponda, los propietarios de las viviendas que se encuentren arrendadas con contratos sujetos a prórroga forzosa.

b.3. En el caso de que la actuación tenga por objeto la adecuación de las fachadas y/o cubiertas, podrá optar a las ayudas en la cuota de participación que corresponda, el promotor de la actuación de rehabilitación sea cual fuere el régimen de uso de éstas y el nivel de ingresos familiares del beneficiario de las ayudas o de los usuarios de las viviendas. En las áreas de rehabilitación en centros históricos la cuantía de la subvención será del 40 por 100 del presupuesto protegible de la fachada y/o cubierta.

5. c. Adquisición e inmediata rehabilitación de vivienda para uso propio.

La actuación de adquisición e inmediata rehabilitación de viviendas requerirá la previa calificación de protegible de acuerdo con los criterios señalados por este Decreto, las ayudas serán:

a) Para las actuaciones de rehabilitación, las que en su caso correspondan de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto 2190/1995, de 28 de diciembre.

b) Para la adquisición, las ayudas se establecen sobre el precio de adquisición de acuerdo con lo previsto en el artículo 48.2 b).

– Cuando los ingresos familiares ponderados del beneficiario no excedan de 3,5 veces el salario mínimo interprofesional, el 2,5 por 100 del precio de adquisición.

– Cuando no excedan de 2,5 veces el salario mínimo interprofesional, el 5 por 100 del precio de adquisición.

En el supuesto de que los beneficiarios de las ayudas tengan edades comprendidas entre los 18 y 30 años y que la adquisición

primer accés a la propietat d'un habitatge; siguen majors de 65 anys, o l'habitatge siga adquirida per l'arrendatari amb contracte subjecte a pròrroga forçosa, els percentatges anteriors s'incrementaran en 2,5 punts.

5.d. Rehabilitació d'habitatges cedits en arrendament amb pròrroga forçosa

La quantia de la subvenció al propietari serà del 10% del pressupost protegible.

5.e. Remodelació d'edificis amb destinació a venda o lloguer

En les àrees de rehabilitació en centres històrics, quan l'actuació incloga l'adequació de les façanes i/o cobertes la quantia de la subvenció serà del 40% del pressupost protegible de la façana i/o coberta.

5.f. Adequació de l'equipament comunitari primari

El promotor podrà optar a les ajudes establertes pel Reial Decret 2.190/1995, de 28 de desembre, sempre que l'actuació s'incloga dins de l'àrea de rehabilitació de conformitat amb l'esmentat Reial Decret i el Conveni Marc subscrit entre el Ministeri de Foment i la Generalitat Valenciana.

Secció vuitena Actuacions de protecció preferent

Article 61. En zones rurals

1. Són les actuacions de rehabilitació en edificis o habitatges situats en municipis o nuclis de població de menys de 2.000 habitants.

2. Actuacions protegibles i finançament qualificat

La Generalitat Valenciana reconeixerà per a les modalitats que es regulen tot seguit l'accés al finançament qualificat que estableix el Reial Decret 2.190/1995, de 28 de desembre, a càrrec dels fons del Ministeri de Foment, i les subvencions que es regulen en aquest article a càrrec dels seus fons propis, sempre que els beneficiaris complisquen els requisits establerts en el Decret.

2.a. Rehabilitació de l'habitatge per part del promotor usuari

Les quanties de les ajudes són les següents:

- Quan els ingressos familiars ponderats del beneficiari no passen de 3,5 vegades el salari mínim interprofessional, el 2,5% del pressupost protegible.

- Quan no passen de 2,5 vegades el salari mínim interprofessional, el 5% del pressupost protegible.

En el supòsit que els beneficiaris de es ajudes tinguen edats compreses entre els 18 i 30 anys o siguen majors de 65 anys, els percentatges anteriors s'incrementaran en 2,5 punts.

2.b. Rehabilitació dels elements comuns de l'edifici

Les subvencions per als promotors usuaris dels habitatges en què tinguen constituït el domicili habitual i permanent són:

- Quan els ingressos familiars ponderats del beneficiari no passen de 3,5 vegades el salari mínim interprofessional, el 5% del pressupost protegible.

- Quan no excedisquen de 2,5 vegades el salari mínim interprofessional, el 10% del pressupost protegible.

2.c. Adquisició i rehabilitació immediata d'habitatges per a ús propi

L'actuació d'adquisició i rehabilitació immediata d'habitatges requerirà la qualificació prèvia de protegible, d'acord amb els criteris assenyalats pel Decret, les ajudes seran:

a) Per a les actuacions de rehabilitació, les que corresponguen d'acord amb les establertes en el Reial Decret 2.190/1995, de 28 de desembre.

b) Per a l'adquisició, les ajudes s'estableixen sobre el preu d'adquisició, d'acord amb el que regula l'article 48.2.b.

- quan els ingressos familiars ponderats del beneficiari no excedisquen de 3,5 vegades el salari mínim interprofessional, el 2,5% del preu d'adquisició.

- Quan no excedisquen de 2,5 vegades el salari mínim interprofessional, el 5% del preu d'adquisició.

En el supòsit que els beneficiaris de les ajudes tinguen edats

constituya el primer acceso a la propiedad de una vivienda, sean mayores de 65 años, o que la vivienda sea adquirida por el arrendatario de la misma con contrato sujeto a prórroga forzosa, los porcentajes anteriores se incrementarán 2,5 puntos.

5. d. Rehabilitación de vivienda cedida en arrendamiento con prórroga forzosa.

La cuantía de la subvención al propietario será el 10 por 100 del presupuesto protegible.

5. e. Remodelación de edificios con destino a venta o a arrendamiento.

En las áreas de rehabilitación en centros históricos, cuando la actuación incluya la adecuación de las fachadas y/o cubiertas la cuantía de la subvención será del 40 por 100 del presupuesto protegible de la fachada y/o cubierta.

5. f. Adequación de l'equipamiento comunitari primari.

El promotor podrá optar a las ayudas establecidas por el Real Decreto 2190/1995, de 28 de diciembre, siempre que la actuación se incluya dentro del área de rehabilitación de conformidad con el mencionado Real Decreto y el Convenio Marco suscrito entre el Ministerio de Fomento y la Generalidad Valenciana.

Sección octava Actuaciones de protección preferente

Artículo 61. En zonas rurales.

1. Son las actuaciones de rehabilitación en edificios o viviendas situadas en municipios o núcleos de población de menos de 2.000 habitantes.

2. Actuaciones protegibles y financiación cualificada.

La Generalidad Valenciana reconocerá para las modalidades que se contemplan a continuación el acceso a la financiación cualificada que establece el Real Decreto 2190/1995 de 28 de diciembre, con cargo a los fondos del Ministerio de Fomento, y las subvenciones que se regulan en el presente artículo con cargo a sus propios fondos, siempre que los beneficiarios reúnan los requisitos establecidos en el presente Decreto.

2. a. Rehabilitación de la vivienda por el promotor usuario.

Las cuantías de las ayudas son las siguientes:

- Cuando los ingresos familiares ponderados del beneficiario no excedan de 3,5 veces el salario mínimo interprofesional, el 2,5 por 100 del presupuesto protegible.

- Cuando no excedan de 2,5 veces el salario mínimo interprofesional, el 5 por 100 del presupuesto protegible.

En el supuesto de que los beneficiarios de las ayudas tengan edades comprendidas entre los 18 y 30 años o sean mayores de 65 años, los porcentajes anteriores se incrementarán en 2,5 puntos.

2. b. Rehabilitación de los elementos comunes del edificio.

Las subvenciones para los promotores usuarios de las viviendas en las que tengan constituido su domicilio habitual y permanente son las siguientes:

- Cuando los ingresos familiares ponderados del beneficiario no excedan de 3,5 veces el salario mínimo interprofesional, el 5 por 100 del presupuesto protegible.

- Cuando no excedan de 2,5 veces el salario mínimo interprofesional, el 10 por 100 del presupuesto protegible.

2. c. Adquisición e inmediata rehabilitación de vivienda para uso propio.

La actuación de adquisición e inmediata rehabilitación de viviendas requerirá la previa calificación de protegible de acuerdo con los criterios señalados por este Decreto, las ayudas serán:

a) Para las actuaciones de rehabilitación, las que en su caso correspondan de acuerdo con las establecidas en el Real Decreto 2190/1995, de 28 de diciembre.

b) Para la adquisición, las ayudas se establecen sobre el precio de adquisición de acuerdo con lo previsto en el artículo 48.2 b).

- Cuando los ingresos familiares ponderados del beneficiario no excedan de 3,5 veces el salario mínimo interprofesional, el 2,5 por 100 del precio de adquisición.

- Cuando no excedan de 2,5 veces el salario mínimo interprofesional, el 5 por 100 del precio de adquisición.

En el supuesto de que los beneficiarios de las ayudas tengan

compreses entre els 18 i els 30 anys i que l'adquisició constituïska el primer accés a la propietat d'un habitatge; siguen majors de 65 anys, o que l'habitatge siga adquirit per l'arrendatari amb contracte subjecte a pròrroga forçosa, els percentatges anteriors s'incrementaran en 2,5 punts.

Article 62. Edificis catalogats

1. Es consideraran edificis catalogats, als efectes d'aquest Decret, els que figuren en el Catàleg de Béns i Espais Protegits, o les que dins del planejament aprovat corresponent tinguen algun nivell de protecció.

2. Actuacions protegibles i finançament qualificat

La Generalitat Valenciana reconeixerà per a les modalitats que s'estableixen tot seguit l'accés al finançament qualificat que regula el Reial Decret 2.190/1995, de 28 de desembre, a càrrec dels fons del Ministeri de Foment, i les subvencions que es regulen en el present article a càrrec dels seus propis fons, sempre que els beneficiaris complisquen els requisits establerts en el present Decret.

2.a. Rehabilitació dels elements comuns de l'edifici

Podran optar a una subvenció del 10% del pressupost protegible tant els propietaris dels habitatges com els promotors usuaris d'aquests, d'acord amb la quota de participació que els corresponga.

Per als propietaris dels locals comercials, la quantia d'aquesta ajuda serà el 5% del pressupost protegible.

Article 63. Grups de promoció pública

1. Són les actuacions de rehabilitació dutes a terme en conjunts formats per les edificacions construïdes en règim de promoció pública en l'àmbit de la Comunitat Valenciana.

2. Actuacions protegibles i finançament qualificat

La Generalitat Valenciana reconeixerà per a les modalitats que tot seguit es detallen l'accés al finançament qualificat que estableix el Reial Decret 2.190/1995, de 28 de desembre, a càrrec dels fons del Ministeri de Foment, i les subvencions que es regulen en el present article a càrrec dels seus propis fons, sempre que els beneficiaris complisquen els requisits establerts en el present Decret.

2.a. Rehabilitació de l'habitatge per part del promotor usuari

El finançament qualificat serà l'establert pels articles 47 i 48 del Reial Decret 2.190/1995, de 28 de desembre.

2.b. Rehabilitació dels elements comuns de l'edifici

Les subvencions per als promotors usuaris dels habitatges en què hagen constituït el domicili habitual i permanent són aquestes:

- Quan els ingressos familiars ponderats del beneficiari no passen de 3,5 vegades el salari mínim interprofessional, el 5% del pressupost protegible.

- Quan no passen de 2,5 vegades el salari mínim interprofessional, el 10% del pressupost protegible.

Secció novena Edificis amb patologies estructurals

Article 64. Edificis afectats per patologies estructurals derivades de l'ús de ciment aluminós

1. Són les actuacions de rehabilitació que tinguen com a finalitat l'adequació estructural en edificis d'habitatges de promoció privada construïts entre 1950 i 1980, tots dos inclosos, quan hi haja risc estructural produït per la utilització de ciment aluminós.

Per a qualificar de protegible l'actuació s'haurà d'acreditar l'existència de deteriorament estructural amb un informe d'inspecció de l'estructura de l'edifici. el contingut d'aquest informe s'haurà d'ajustar a les condicions tècniques establertes en el Conveni subscrit entre la Conselleria d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports i el Col·legi d'Arquitectes de la Comunitat Valenciana o altres convenis similars que s'establisquen. El cost dels informes serà a càrrec de la Generalitat Valenciana, sempre que vagen referits a edificis d'habitatges construïts en el període esmentat.

edades comprendidas entre los 18 y 30 años y que la adquisición constituya el primer acceso a la propiedad de una vivienda, sean mayores de 65 años, o que la vivienda sea adquirida por el arrendatario de la misma con contrato sujeto a prórroga forzosa, los porcentajes anteriores se incrementarán 2,5 puntos.

Artículo 62. Edificios catalogados.

1. Se consideran edificios catalogados a los efectos del presente Decreto, los que figuren en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, o en su caso los que dentro del planeamiento aprobado correspondiente tengan algún nivel de protección.

2. Actuaciones protegibles y financiación cualificada.

La Generalidad Valenciana reconocerá para las modalidades que se contemplan a continuación el acceso a la financiación cualificada que establece el Real Decreto 2190/1995 de 28 de diciembre, con cargo a los fondos del Ministerio de Fomento, y las subvenciones que se regulan en el presente artículo con cargo a sus propios fondos, siempre que los beneficiarios reúnan los requisitos establecidos en el presente Decreto.

2. a. Rehabilitación de los elementos comunes del edificio.

Podrán optar a una subvención del 10 por 100 del presupuesto protegible, tanto los propietarios de las viviendas como los promotores usuarios de las mismas, de acuerdo con la cuota de participación que les corresponda.

Para los propietarios de los locales comerciales, la cuantía de dicha ayuda será el 5 por 100 del presupuesto protegible.

Artículo 63. Grupos de promoción pública.

1. Son las actuaciones de rehabilitación llevadas a cabo en conjuntos formados por las edificaciones construidas en régimen de promoción pública en el ámbito de la Comunidad Valenciana.

2. Actuaciones protegibles y financiación cualificada.

La Generalidad Valenciana reconocerá para las modalidades que se contemplan a continuación el acceso a la financiación cualificada que establece el Real Decreto 2190/1995 de 28 de diciembre, con cargo a los fondos del Ministerio de Fomento, y las subvenciones que se regulan en el presente artículo con cargo a sus propios fondos, siempre que los beneficiarios reúnan los requisitos establecidos en el presente Decreto.

2. a. Rehabilitación de la vivienda por el promotor usuario.

La financiación cualificada será la establecida por los artículos 47 y 48 del Real Decreto 2190/1995, de 28 de diciembre.

2. b. Rehabilitación de los elementos comunes del edificio.

Las subvenciones para los promotores usuarios de las viviendas en las que tengan constituido su domicilio habitual y permanente son las siguientes:

- Cuando los ingresos familiares ponderados del beneficiario no excedan de 3,5 veces el salario mínimo interprofesional, el 5 por 100 del presupuesto protegible.

- Cuando no excedan de 2,5 veces el salario mínimo interprofesional, el 10 por 100 del presupuesto protegible.

Sección novena Edificios con patologías estructurales

Artículo 64. Edificios afectados por patologías estructurales derivadas del uso de cemento aluminoso.

1. Son las actuaciones de rehabilitación que tengan por objeto la adecuación estructural en edificios de viviendas de promoción privada construidos entre 1950 y 1980, ambos inclusive, cuando exista riesgo estructural producido por la utilización de cemento aluminoso.

Para calificar como protegible la actuación deberá acreditarse la existencia de deterioro estructural mediante un informe de inspección de la estructura del edificio. El contenido de dicho informe deberá ajustarse a las condiciones técnicas establecidas en el Convenio suscrito entre la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes y el Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana, u otros Convenios similares que se establezcan. El coste de los informes será a cargo de la Generalidad Valenciana siempre que vayan referidos a edificios de viviendas construidos en el citado periodo.

2. Actuacions protegibles i finançament qualificat

La Generalitat Valenciana reconeixerà per a les modalitats que tot seguit es detallen l'accés al finançament qualificat que estableix el Reial Decret 2.190/1995, de 28 de desembre, a càrrec dels fons del Ministeri de Foment, i les subvencions que es regulen en el present article a càrrec dels seus propis fons, sempre que els beneficiaris complisquen els requisits establerts en el Decret.

2.a. Rehabilitació dels elements comuns de l'edifici

La quantia de la subvenció serà:

– Quan els ingressos familiars ponderats del beneficiari excedisquen de 5,5 vegades el salari mínim interprofessional, el 20% del pressupost protegible.

– Quan no excedisquen de 5,5 vegades el salari mínim interprofessional, el 40% del pressupost protegible.

– Locals comercials, el 5% del pressupost protegible.

3. Pagament fraccionat de la subvenció

Quan es preveja que les obres hagen de tenir una durada superior a un any, les ajudes econòmiques que es reconeguen tant a càrrec dels fons de la Generalitat Valenciana com del Ministeri de Foment, si és el cas, es podran fraccionar a sol·licitud dels interessats en dos lliuraments equivalents, cada un amb el 50% de l'import total de la subvenció, una volta certificada l'execució del 50% de l'obra objecte de l'actuació per part del director tècnic d'aquestes. El pagament de l'import corresponent a la liquidació de les obres es verificarà una volta certificada la total i satisfactòria conclusió per part de la direcció tècnica i formalitzada la seua recepció per part del promotor de l'actuació.

4. Procediment simplificat. Quan el pressupost protegible de l'actuació no supere les 750.000 pessetes per habitatge, la comunitat de propietaris podrà demanar una única ajuda del 40% del pressupost protegible. Aquesta ajuda serà incompatible amb qualsevol altra que poguera correspondre pel mateix concepte.

Article 65. Edificis afectats per patologies estructural

1. Són les actuacions de rehabilitació que tinguen com a finalitat l'adequació estructural en edificis d'habitatges de promoció privada, quan hi haja risc estructural.

2. Actuacions protegibles i finançament qualificat

La Generalitat Valenciana reconeixerà per a les modalitats que es detallen tot seguit l'accés al finançament qualificat que estableix el Reial Decret 2190/1995, de 28 de desembre, a càrrec dels fons del Ministeri de Foment, i les subvencions que es regulen en el present article a càrrec dels seus propis fons, sempre que els beneficiaris complisquen els requisits establerts en el present Decret.

2.a. Rehabilitació dels elements comuns de l'edifici

La quantia de la subvenció serà:

– Quan els ingressos familiars ponderats del beneficiari no pasen de 3,5 vegades el salari mínim interprofessional, el 10% del pressupost protegible.

3. Procediment simplificat. Quan el pressupost protegible de l'actuació no supere les 750.000 pessetes per habitatge, la comunitat de propietaris podrà demanar una única ajuda del 20% del pressupost protegibles. Aquesta ajuda serà incompatible amb qualsevol altra regulada en el present Decret i en el Reial Decret 2.190/1995, de 28 de desembre, que poguera correspondre pel mateix concepte.

Secció desena

Actuacions de rehabilitació fora dels àmbits anteriors

Article 66. Rehabilitació d'edificis

Les actuacions de rehabilitació d'edificis que no estiguen en les situacions previstes en l'article 43 d'aquest Decret podran optar al finançament qualificat previst en el Reial Decret 2190/1995, de 28 de desembre.

Article 67. Rehabilitació d'habitatges.

Les actuacions de rehabilitació d'habitatges que no estiguen

2. Actuaciones protegibles y financiación cualificada.

La Generalidad Valenciana reconocerá para las modalidades que se contemplan a continuación el acceso a la financiación cualificada que establece el Real Decreto 2190/1995 de 28 de diciembre, con cargo a los fondos del Ministerio de Fomento, y las subvenciones que se regulan en el presente artículo con cargo a sus propios fondos, siempre que los beneficiarios reúnan los requisitos establecidos en el presente Decreto.

2. a. Rehabilitación de los elementos comunes del edificio.

La cuantía de la subvención será:

– Cuando los ingresos familiares ponderados del beneficiario excedan de 5,5 veces el salario mínimo interprofesional, el 20 por 100 presupuesto protegible.

– Cuando no excedan de 5,5 veces el salario mínimo interprofesional, el 40 por 100 presupuesto protegible.

– Locales comerciales, el 5 por 100 del presupuesto protegible.

3. Pago fraccionado de la subvención.

Quando se prevea que las obras vayan a tener una duración superior a un año, las ayudas económicas que se reconozcan tanto con cargo a los fondos de la Generalidad Valenciana como, en su caso, a los del Ministerio de Fomento, se podrán fraccionar a solicitud de los interesados en dos entregas equivalentes cada una al cincuenta por cien del importe total de la subvención, una vez certificada la ejecución del 50 por 100 de la obra objeto de la actuación por el director técnico de las mismas. El abono del importe correspondiente a la liquidación de las obras se verificará una vez certificada la total y satisfactoria conclusión de éstas por la dirección técnica y formalizada su recepción por el promotor de la actuación.

4. Procedimiento simplificado. Cuando el presupuesto protegible de la actuación no supere las 750.000 pesetas por vivienda, la comunidad de propietarios podrá solicitar una única ayuda del 40 por 100 del presupuesto protegible. Dicha ayuda será incompatible con cualquier otra que pudiera corresponder por el mismo concepto.

Artículo 65. Edificios afectados por patologías estructurales.

1. Son las actuaciones de rehabilitación que tengan por objeto la adecuación estructural en edificios de viviendas de promoción privada, cuando exista riesgo estructural.

2. Actuaciones protegibles y financiación cualificada.

La Generalidad Valenciana reconocerá para las modalidades que se contemplan a continuación el acceso a la financiación cualificada que establece el Real Decreto 2190/1995 de 28 de diciembre, con cargo a los fondos del Ministerio de Fomento, y las subvenciones que se regulan en el presente artículo con cargo a sus propios fondos, siempre que los beneficiarios reúnan los requisitos establecidos en el presente Decreto.

2. a. Rehabilitación de los elementos comunes del edificio.

La cuantía de la subvención será:

– Cuando los ingresos familiares ponderados del beneficiario no excedan de 3,5 veces el salario mínimo interprofesional, el 10 por 100 presupuesto protegible.

3. Procedimiento simplificado. Cuando el presupuesto protegible de la actuación no supere las 750.000 pesetas por vivienda, la comunidad de propietarios podrá solicitar una única ayuda del 20 por 100 del presupuesto protegible. Dicha ayuda será incompatible con cualquier otra regulada en el presente Decreto y en el Real Decreto 2190/1995, de 28 de diciembre, que pudiera corresponder por el mismo concepto.

Sección diez

Actuaciones de rehabilitación fuera de los ámbitos anteriores

Artículo 66. Rehabilitación de edificios.

Las actuaciones de rehabilitación de edificios que no se encuentren en las situaciones contempladas en el artículo 43 de este Decreto, podrán optar a la financiación cualificada establecida en el Real Decreto 2190/1995, de 28 de diciembre.

Artículo 67. Rehabilitación de viviendas.

Las actuaciones de rehabilitación de viviendas que no se

expressament previstes en el present Decret no podran optar al finançament qualificat previst en el Reial Decret 2.190/1995, de 28 de desembre, llevat de quan es tracte de l'adaptació de l'habitatge a persones amb minusvàlues.

Podran obtenir, això no obstant, la qualificació d'actuació protegible a altres efectes.

Secció onze

Promotors usuaris amb escassos recursos

Article 68. Promotors usuaris amb escassos en àrees de rehabilitació i en actuacions de rehabilitació d'edificis afectats per patologies estructurals derivades de l'ús del ciment aluminós

1. Quan els usuaris dels habitatges afectats acrediten tenir ingressos insuficients per a emprendre les obres de rehabilitació, s'estableix un règim específic d'ajudes que serà aplicable en les àrees de rehabilitació integrada concertada, en les àrees de rehabilitació en conjunts històric-artístics, en les altres àrees de rehabilitació la declaració de les quals així ho determine i en la rehabilitació d'edificis afectats per patologies estructurals derivades de l'ús del ciment aluminós.

2. Requisits dels beneficiaris

a) Podran ser beneficiaris els promotors usuaris d'actuacions de rehabilitació d'edificis i/o habitatges que constituïsquen el seu domicili habitual i permanent durant almenys els dos darrers anys i no tinguen cap altra propietat susceptible de ser utilitzada com a habitatge.

b) Els ingressos familiars ponderats del sol·licitant no podran excedir d'una vegada el salari mínim interprofessional més 0,3 vegades el salari mínim interprofessional per cada membre de la unitat familiar que passe d'un.

3. Quantia de les ajudes

La quantia de les ajudes serà l'establerta pel Reial Decret 2.190/1995, de 28 de desembre, a càrrec dels pressupostos del Ministeri de Foment.

La Generalitat Valenciana reconeixerà, a càrrec dels seus pressupostos una ajuda, que sumada a l'anterior, no podrà passar del 100% del pressupost protegible de l'actuació.

Així mateix, la suma de les subvencions anteriors no podrà passar dels següents límits:

a) 750.000 pessetes per habitatge, per a obres que tinguen com a finalitat l'adequació estructural i/o funcional de l'edifici.

b) 500.000 pessetes per habitatge, per a obres que tinguen com a finalitat l'adequació d'habitabilitat.

c) 1.250.000 pessetes per habitatge, per a obres en que siga simultània l'adequació estructural i funcional de l'edifici amb l'habitabilitat de l'habitatge.

4. Aquestes quanties seran actualitzades anualment en la mateixa proporció en què varie el mòdul ponderat corresponent a l'àrea geogràfica 1 que anualment estableix el Ministeri de Foment i seran incompatibles amb les establertes amb caràcter general en matèria de rehabilitació, amb excepció de les destinades a sufragar els honoraris professionals corresponents a redacció de memòries, projectes tècnics i direcció d'actuacions de rehabilitació.

5. La declaració formal d'actuació protegible s'atorgarà amb una resolució del cap del servei territorial corresponent, que exercirà prerrogatives de supervisió i fiscalització de l'execució de les obres i comprovació de l'efectiva aplicació de la subvenció a la realització d'aquelles.

6. El pagament de la subvenció es farà efectiu amb dos lliuraments parcials. El primer, contra certificació d'haver-se executat el 50% de les obres, emés amb la conformitat del contractista i directament a aquest darrer. El pagament de l'import corresponent a la liquidació de les obres es verificarà una volta certificada la total i satisfactoria conclusió d'aquestes per la direcció tècnica i formalitzada la seua recepció pel promotor de l'actuació.

En relació amb això, el contracte d'execució d'obres, a subscriure entre el beneficiari de la subvenció i el contractista, haurà

encuentren expresamente contempladas en el presente Decreto no podrán optar a la financiación cualificada prevista en el Real Decreto 2190/1995, de 28 de diciembre, excepto cuando se trate de la adaptación de la vivienda a personas con minusvalías.

Podrán obtener, no obstante, la calificación de actuación protegible a otros efectos.

Sección once

Promotores usuarios con escasos recursos

Artículo 68. Promotores usuarios con escasos recursos en áreas de rehabilitación y en actuaciones de rehabilitación de edificios afectados por patologías estructurales derivadas del uso del cemento aluminoso.

1. Cuando los usuarios de las viviendas afectadas, acrediten tener ingresos insuficientes para acometer las obras de rehabilitación, se establece un régimen específico de ayudas que será aplicable en las Áreas de Rehabilitación Integrada Concertada, en las Áreas de Rehabilitación en Conjuntos Histórico-Artísticos, en aquellas otras áreas de rehabilitación cuya declaración así lo determine y en la rehabilitación de edificios afectados por patologías estructurales derivadas del uso del cemento aluminoso.

2. Requisitos de los beneficiarios.

a. Podrán ser beneficiarios los promotores usuarios de actuaciones de rehabilitación de edificios y/o viviendas que constituyan su domicilio habitual y permanente durante al menos los dos últimos años y no dispongan de ninguna otra propiedad susceptible de ser utilizada como vivienda.

b. Los ingresos familiares ponderados del solicitante, no podrán exceder de 1 vez el salario mínimo interprofesional más 0'3 veces el salario mínimo interprofesional por cada miembro de la unidad familiar que exceda de 1.

3. Cuantía de las ayudas.

La cuantía de las ayudas será la establecida por el Real Decreto 2190/1995, de 28 de diciembre, con cargo a los presupuestos del Ministerio de Fomento.

La Generalidad Valenciana reconocerá con cargo a sus presupuestos una ayuda, que sumada a la anterior no podrá exceder del 100 por 100 del presupuesto protegible de la actuación.

Asimismo, la suma de las subvenciones anteriores no podrá exceder de los siguientes límites:

a) 750.000 pesetas por vivienda, para obras que tengan por objeto la adecuación estructural y/o funcional del edificio.

b) 500.000 pesetas por vivienda, para obras que tengan por objeto la adecuación de habitabilidad.

c). 1.250.000 pesetas por vivienda, para obras en las que se simultanee la adecuación estructural y funcional del edificio con la habitabilidad de la vivienda.

4. Estas cuantías serán actualizadas anualmente en la misma proporción en que varie el módulo ponderado correspondiente al área geográfica 1 que anualmente establece el Ministerio de Fomento y serán incompatibles con las establecidas con carácter general en materia de rehabilitación, con excepción de las destinadas a sufragar los honorarios profesionales correspondientes a redacción de memorias, proyectos técnicos y dirección de actuaciones de rehabilitación.

5. La declaración formal de actuación protegible se otorgará mediante resolución única del Jefe del Servicio Territorial correspondiente, que ostentará prerrogativas de supervisión y fiscalización de la ejecución de las obras y comprobación de la efectiva aplicación de la subvención a la realización de aquellas.

6. El abono de la subvención se hará efectivo mediante dos entregas parciales, la primera, contra certificación de haberse ejecutado el cincuenta por cien de las obras emitida por el director técnico de las mismas con el conforme del contratista y directamente a este último. El abono del importe correspondiente a la liquidación de las obras se verificará una vez certificada la total y satisfactoria conclusión de éstas por la dirección técnica y formalizada su recepción por el promotor de la actuación.

A tal efecto, el contrato de ejecución de obras, a suscribir entre el beneficiario de la subvención y el contratista, deberá incorporar

d'incorporar la corresponent cessió de drets per part d'aquell a favor d'aquest darrer, cosa que haurà de ser verificada i convalidada pel servei territorial que corresponga amb l'oportú visat del contracte.

Article 69. Ajudes per a la redacció de memòries o projectes tècnics d'obres de rehabilitació en àrees de rehabilitació integrada concertada i edificis afectats per patologies derivades de l'ús de ciment aluminós

1. Objecte de l'actuació protegible

Les actuacions que es porten a terme en àrees de rehabilitació integrada concertada, o en edificis afectats per patologies derivades de l'ús de ciment aluminós, consistents en la redacció de memòries, projectes tècnics i direcció d'obres en actuacions de rehabilitació que hagen obtingut la qualificació provisional als efectes del que estableix el present Decret.

2. Beneficiaris

Podran ser beneficiaris d'aquestes ajudes els propietaris o usuaris, per qualsevol títol jurídic, d'habitatges o locals, considerats individualment o agrupats en comunitats de propietaris, sempre que el sol·licitant, a més de complir els requisits que els siguen exigibles per raó de l'actuació protegible principal, acredite uns ingressos familiars, ponderats conformement al que estableix el present Decret, que no excedisquen de 2,5 vegades el salari mínim interprofessional.

En el supòsit d'edificis serà exigible el compliment dels requisits per a l'accés a les ajudes respecte de, si més no, el 50% dels promotors usuaris.

3. Condicions que han de complir les actuacions

L'encàrrec de redacció de la memòria o projecte tècnic de les obres haurà de verificar-se a favor d'un professional competent amb el coneixement del servei territorial que corresponga.

A tal efecte, els sol·licitants d'aquestes ajudes econòmiques autoritzaran la percepció de l'import corresponent a favor del tècnic, conformement a les condicions que s'establisquen entre la Generalitat Valenciana i els col·legis professionals corresponents, si es dona el cas.

4. Quantia de les ajudes

L'import de la subvenció serà del 100% dels honoraris meritats per la redacció de la memòria o projecte tècnic i direcció de les actuacions de rehabilitació, en les condicions fixades en virtut del corresponent conveni entre la Generalitat Valenciana i els respectius col·legis professionals.

5. Concessió de la subvenció

El dret a la subvenció es declararà simultàniament a la qualificació provisional de l'actuació protegible principal i serà pagat directament al redactor de la memòria o projecte tècnic i/o responsable de la direcció de les obres, amb subjecció al règim de pagament que s'establisca a través dels convenis abans esmentats.

CAPÍTOL VI

Actuacions en matèria de finançament conjunta d'habitatges de promoció pública

Article 70

D'acord amb el que regula l'article vint-i-dos del Reial Decret 2.190/1995, de 28 de desembre, la Generalitat Valenciana podrà promoure habitatges de promoció pública, en virtut de la seua pròpia normativa, i es podrà plantejar el cofinançament d'aquestes basant-se en els paràmetres de cost i assignació d'objectius establerts en el Conveni Marc per al període 1996-1999 entre el Ministeri de Foment i la Generalitat Valenciana.

CAPÍTOL VII

Actuacions protegibles en matèria de sòl

Article 71

La Generalitat Valenciana reconeixerà el dret al finançament

la correspondiente cesión de derechos por parte de aquél a favor de este último; extremo este que deberá ser verificado y convalidado por el Servicio Territorial que corresponda mediante el oportuno visado del contrato.

Artículo 69. Ayudas para la Redacción de memorias o proyectos técnicos de obras de rehabilitación en Areas de Rehabilitación Integrada Concertada y Edificios afectados por patologías derivadas del uso de cemento aluminoso.

1. Objeto de la actuación protegible

Las actuaciones que se lleven a cabo en Areas de Rehabilitación Integrada Concertada, o en edificios afectados por patologías derivadas del uso de cemento aluminoso, consistentes en la redacción de memorias, proyectos técnicos y dirección de obras en actuaciones de rehabilitación que hayan obtenido la calificación provisional a los efectos de lo dispuesto por el presente Decreto.

2. Beneficiarios

Podrán ser beneficiarios de estas ayudas los propietarios o usuarios, por cualquier título jurídico, de viviendas o locales, considerados individualmente o agrupados en comunidades de propietarios, siempre que el solicitante, además de reunir los requisitos que le sean exigibles por razón de la actuación protegible principal, acredite unos ingresos familiares, ponderados conforme a lo dispuesto en el presente Decreto, que no excedan de 2,5 veces el salario mínimo interprofesional.

En el supuesto de edificios será exigible el cumplimiento de los requisitos para el acceso a las ayudas respecto de, al menos, el 50 por 100 de los promotores usuarios

3. Condiciones que deben reunir las actuaciones

El encargo de redacción de la memoria o proyecto técnico y dirección de las obras deberá verificarse a favor de profesional competente por razón de las mismas con el conocimiento del Servicio Territorial que en su caso corresponda.

A tal efecto, los solicitantes de estas ayudas económicas autorizarán la percepción del importe correspondiente a favor del técnico, conforme a las condiciones que se establezcan, en su caso, entre la Generalidad Valenciana y los colegios profesionales correspondientes.

4. Cuantía de las ayudas

El importe de la subvención será del cien por cien de los honorarios devengados por la redacción de la memoria o proyecto técnico y dirección de las actuaciones de rehabilitación, en las condiciones fijadas por virtud del correspondiente convenio entre la Generalidad Valenciana y los respectivos colegios profesionales.

5. Concesión de la subvención

El derecho a la subvención se declarará simultáneamente a la calificación provisional de la actuación protegible principal y será abonado directamente al redactor de la memoria o proyecto técnico y/o responsable de la dirección de las obras, con sujeción al régimen de abono que se establezca a través de los convenios antes mencionados.

CAPÍTULO VI

Actuaciones en materia de financiación conjunta de viviendas de promoción pública

Artículo 70

De acuerdo con lo regulado por el artículo 22 del Real Decreto 2190/1995, de 28 de diciembre, la Generalidad Valenciana podrá promover viviendas de promoción pública en virtud de su propia normativa, pudiendo plantear la cofinanciación de las mismas en base a los parámetros de coste y asignación de objetivos establecidos en el Convenio Marco para el periodo 1996-1999 entre el Ministerio de Fomento y la Generalidad Valenciana.

CAPÍTULO VII

Actuaciones protegibles en materia de suelo

Artículo 71

La Generalidad Valenciana reconocerá el derecho a la financia-

qualificat de les actuacions protegibles en les condicions establertes en el capítol V del Reial Decret 2.190/1995, de 28 de desembre.

El promotor d'un actuació protegible en matèria de sòl que no siga titular dels terrenys s'haurà de comprometre a formular el corresponent programa per al desenvolupament d'actuació integrada en un termini no superior a 3 mesos des de la comunicació de la resolució de la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge, reconeixent l'accés al finançament qualificat.

Per a la formalització del préstec que se sol·licite, i també per a l'atorgament de qualsevol garantia d'aquest, serà requisit indispensable l'aprovació definitiva del programa.

DISPOSICIONS ADICIONALS

Primera

Amb un ordre del conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports es regularà el procediment per a l'obtenció de finançament qualificat.

Segona

S'autoritza el conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports a subscriure els convenis amb entitats públiques o privades que siguen necessàries per a l'aplicació d'aquest Decret.

Tercera

S'atribueix als caps del serveis territorials competents en matèria d'habitatge i al gerent de l'Oficina RIVA-Ciutat Vella la facultat de resolució de concessió de les subvencions establertes en el Reial Decret 2.190/1995, de 28 de desembre, i en el present Decret.

Quarta

De conformitat amb el que estableixen els convenis firmats entre el Ministeri de Foment i les entitats de crèdit acollides al Reial Decret 2.190/1995, de 28 de desembre, les entitats de crèdit hauran de notificar a la Conselleria d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports la formalització, disposició i subrogació de préstecs amb subsidi o sense, a l'empara dels esmentats convenis.

Així mateix la Conselleria d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports podrà demanar tota la informació que considere oportuna a les entitats de crèdit als efectes de control i seguiment dels programes de finançament.

Cinquena

En allò que no regula aquest Decret, caldrà ajustar-se al que estableix el Reial Decret 2.190/1995, de 28 de desembre, i a la resta de disposicions concordants.

Sisena

La concessió de les qualificacions provisionals d'habitatges de protecció oficial i rehabilitació, i també els visats de contractes d'habitatges de preu taxat quedarà limitada per l'esgotament del volum de recursos assignats a càrrec dels pressupostos de l'Estat, d'acord amb el que estableix el darrer paràgraf de l'article primer del Reial Decret 2.190/1995, de 28 de desembre. En aquest sentit es faculta el conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports per a dictar les ordres que garantisquen el compliment d'aquest punt.

Setena

En les promocions d'habitatges de protecció oficial, els garatges i altres annexos, independentment de la seua vinculació en projecte i registralment, i de l'obtenció de finançament qualificat tindran un premi màxim de venda per metre quadrat útil que no podrà excedir del 60% del mòdul de venda vigent.

El que estableix el paràgraf anterior no s'aplicarà a les promocions d'habitatges de protecció oficial el finançament qualificat dels quals siga l'establert per al Pla 1992-1995, bé per haver obtin-

ció qualificada de les actuacions protegibles en las condiciones establecidas por el Capítulo V del Real Decreto 2190/1995, de 28 de diciembre.

El promotor de una actuació protegible en materia de suelo que no sea titular de los terrenos deberá comprometerse a formular el correspondiente Programa para el Desarrollo de Actuación Integrada en un plazo no superior a tres meses desde la comunicación de la resolución de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda reconociendo el acceso a la financiación cualificada.

Para la formalización del préstamo que se solicite así como para el otorgamiento de cualquier garantía del mismo será requisito indispensable la aprobación definitiva del Programa.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera

Mediante Orden del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes se regulará el procedimiento para la obtención de financiación cualificada.

Segunda

Se autoriza al Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes para suscribir los convenios con entidades públicas o privadas que sean necesarias para la aplicación de este Decreto.

Tercera

Se atribuye a los Jefes de los Servicios Territoriales competentes en materia de vivienda y al Gerente de la Oficina RIVA Ciudad Vella, la facultad de resolución de concesión de las subvenciones previstas en el Real Decreto 2190/1995 de 28 de diciembre y en el presente Decreto.

Cuarta

De conformidad con lo dispuesto en los convenios firmados entre el Ministerio de Fomento y las entidades de crédito acogidas al Real Decreto 2190/1995 de 28 de diciembre, las entidades de crédito deberán notificar a la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes la formalización, disposición y subrogación de préstamos con o sin subsidiación, al amparo de los citados convenios.

Asimismo la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, podrá recabar cuanta información considere oportuna de las entidades de crédito a efectos de control y seguimiento de los programas de financiación.

Quinta

En lo no previsto en este Decreto se estará a lo dispuesto en el Real Decreto 2190/1995 de 28 de diciembre y demás disposiciones concordantes.

Sexta

La concesión de las calificaciones provisionales de viviendas de protección oficial y rehabilitación, así como los visados de contratos de viviendas a precio tasado, quedará limitada por el agotamiento del volumen de recursos asignados con cargo a los presupuestos del Estado, de acuerdo con lo dispuesto en el último párrafo del artículo primero del Real Decreto 2190/1995 de 28 de diciembre. En este sentido se faculta al Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes para dictar las Ordenes que garanticen el cumplimiento de este extremo.

Séptima

En las promociones de viviendas de protección oficial, los garajes y otros anexos, independientemente de su vinculación en proyecto y registralmente, y de la obtención de financiación cualificada tendrán un precio máximo de venta por metro cuadrado útil que no podrá exceder del 60 por cien del módulo de venta vigente.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no será aplicable a las promociones de viviendas de protección oficial cuya financiación cualificada sea la establecida para el Plan 1992-1995, bien por haber

gut el préstec qualificat durant la seua vigència, bé per haver-se acollit al que estableix la disposició transitòria primera del Reial Decret 2.190/1995, de 28 de desembre.

Vuitena

Només als efectes d'actualització del preu màxim de venda d'habitatges de protecció oficial en primeres i segones transmissions, les referències al mòdul ponderat que s'anaven fent per la legislació aplicable en matèria d'habitatge hauran de considerar-se referides al mòdul de venda en els termes establerts en l'article 13 d'aquest Decret.

Novena

Havent transcorregut sis mesos des de la presentació per part del beneficiari de la documentació preceptiva per a poder dictar resolució, sense que aquesta s'haja emés expressament, es considerarà desestimada la sol·licitud d'ajudes per silència administratiu.

Desena

1. Les promocions públiques d'habitatges de protecció oficial que ha de dur a terme la Generalitat Valenciana, a través de la Conselleria d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports, que es realitzen en l'àmbit d'àrees de rehabilitació integrada concertada, ja siga per nova construcció, rehabilitació o adquisició a terceres persones, es consideraran promocions excepcionals als efectes del que estableix l'article 1.2.b i concordants del Decret 26/1989, de 27 de febrer, del Govern Valencià, i el que regule la normativa estatal en la matèria.

2. El preu d'adquisició dels habitatges no excedirà, per metre quadrat de superfície útil, d'un vegada el valor del mòdul d'habitatges de protecció oficial que es trobe vigent en la data de celebració del contracte.

Quan es tracte d'habitatges, nous o usats, subjectes a algun règim de protecció oficial, el preu serà el que corresponga d'acord amb el seu règim.

Als efectes d'aquest apartat, no es computarà el cost de la inversió en l'adequació estructural i funcional de l'edifici.

3. En qualsevol cas, la superfície útil de l'habitatge no serà superior a 90 metres quadrats, però el director general d'Arquitectura i Habitatge podrà exceptuar aquesta condició quan es donen circumstàncies justificades com cal o es dispensara d'aquest límit a causa de disposicions de caràcter general.

Onze

La Conselleria d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports, i, i s'escau, l'ajuntament, dins de les àrees de rehabilitació, a més de les actuacions generals de reurbanització i adequació d'espais públics podran assumir a càrrec seua intervencions externes de caràcter puntual sobre edificis i/o zones específiques, que pel seu interès es consideren necessàries per a la requalificació mediambiental de l'entorn o per raons de caràcter social, per a la qual cosa demanarà l'autorització dels propietaris dels immobles.

Dotze

Les persones que, en aplicació del que estableix la disposició transitòria segona de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans, es veguen privades del dret a la subrogació «mortis causa» que els reconeixia el text refós de la Llei d'Arrendaments Urbans, aprovada pel Decret 4.104/1964, de 24 de desembre, sempre que es complisquen els requisits establerts en el present Decret, tindran prioritat per a l'obtenció de les ajudes.

Tretze

Es constituirà una comissió de seguiment, als efectes de vetlar pel compliment dels objectius convinguts i facilitar als agents implicats la informació sobre el desenvolupament de les mesures de finançament de les actuacions protegibles en matèria d'habitatge durant el període 1996-1999.

obtenido el préstamo cualificado durante su vigencia, bien por haberse acogido a lo previsto en la disposición transitoria primera del Real Decreto 2190/1995, de 28 de diciembre.

Octava

A los efectos de actualización del precio máximo de venta de viviendas de protección oficial en primeras y segundas transmisiones, las referencias al módulo ponderado que se venían haciendo por la legislación aplicable en materia de vivienda deberán entenderse referidas al módulo de venta en los términos establecidos en el artículo 13 de este Decreto.

Novena

Transcurridos seis meses desde la presentación por parte del beneficiario de la documentación preceptiva para poder dictar resolución, sin que ésta se haya emitido expresamente, se entenderá desestimada la solicitud de ayudas por silencio administrativo.

Diez

1. Las promociones públicas de viviendas de protección oficial a llevar a cabo por la Generalidad Valenciana, a través de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, que se realizan en el ámbito de áreas de rehabilitación integrada concertada, ya sea por nueva construcción, rehabilitación o adquisición a terceras personas, tendrán la consideración de promociones excepcionales a los efectos de lo dispuesto en el artículo 1.2.b) y concordantes del Decreto 26/1989, de 27 de febrero, del Gobierno Valenciano, y lo que disponga la normativa estatal en la materia.

2. El precio de adquisición de las viviendas no excederá, por metro cuadrado de superficie útil, de una vez el valor del módulo de viviendas de protección oficial que se halle vigente en la fecha de celebración del contrato.

Cuando se trate de viviendas, nuevas o usadas, sujetas a algún régimen de protección oficial, el precio será el que corresponda con arreglo a su régimen.

A los efectos de este apartado no se computará el coste de la inversión en la adecuación estructural y funcional del edificio.

3. En cualquier caso, la superficie útil de la vivienda no excederá de 90 metros cuadrados, pudiendo exceptuar esta condición el Director General de Arquitectura y Vivienda cuando concurren circunstancias debidamente justificadas o se dispensase de dicho límite por virtud de disposiciones de carácter general.

Once

La Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes y en su caso el Ayuntamiento, dentro de áreas de rehabilitación, además de las actuaciones generales de reurbanización y adecuación de espacios públicos podrán asumir a su cargo intervenciones externas de carácter puntual sobre edificios y/o zonas específicas, que por su interès se consideren necesarias para la recalificación medioambiental del entorno o por razones de carácter social, recabando para ello la autorización de los propietarios de los inmuebles.

Doce

Las personas que, en aplicación de lo que establece la disposición transitoria segunda de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, se vean privadas del derecho a la subrogación mortis causa que les reconocía el Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos, aprobada por el Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, siempre que reúnan los requisitos establecidos en el presente Decreto, tendrán prioridad para la obtención de las ayudas.

Trece

Se constituirá una comisión de seguimiento, a efectos de velar por el cumplimiento de los objetivos convenidos y facilitar a los agentes implicados la información sobre el desarrollo de las medidas de financiación de las actuaciones protegibles en materia de vivienda durante el periodo 1996-1999.

Per ordre del conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports, es regularà la composició i el funcionament d'aquesta Comissió.

Catorze

Es consideren àrees de rehabilitació integrada concertada amb els efectes establerts per aquest Decret les àrees de rehabilitació urbana declarades a València i Alacant, mitjançant el Decret 27/93, de 22 de febrer, del Govern Valencià, respectivament.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera

Mentre no es publique l'ordre que desplegue el present Decret, a la qual es refereix la disposició adicional primera, seguirà en vigor l'Ordre de 27 de juliol de 1994 del conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports.

Segona

a) Les subvencions corresponents a actuacions protegibles d'habitatges de protecció oficial qualificades abans del 16 d'octubre de 1995, quan hagen obtingut préstec d'acord amb el Pla 1992-1995, seran les establertes en el Decret 55/92, de 30 de març, sempre que la seua sol·licitud es presente en el Servei Territorial d'Arquitectura i habitatge abans del 31 de desembre de 1996.

En el cas que la sol·licitud de les subvencions siga posterior al 31 de desembre de 1996, aquestes seran les regulades en aquest Decret.

b) Les qualificacions provisionals concedides abans del 16 d'octubre de 1995, que no hagueren sigut diligenciades acollint-se a la disposició transitòria primera del Reial Decret 2.190/1995, de 28 de desembre, podran acollir-se a la disposició transitòria segona de l'esmentat Reial Decret. En aqueix supòsit, les ajudes econòmiques directes seran les establertes en el present Decret.

Tercera

Les subvencions corresponents a actuacions d'habitatges de protecció oficial i rehabilitació qualificades provisionalment després del 16 d'octubre de 1995, seran les establertes en el present Decret.

Quarta

Les adquisicions d'habitatges de preu taxat visats abans del 16 d'octubre de 1995 sense préstec qualificat podran accedir a les ajudes de la Generalitat Valenciana establertes en el Decret 55/1992, de 30 de març, sempre que complisquen el que estableix l'article 1, punt 3, de l'Ordre de 10 d'octubre de 1995, i presenten la documentació corresponent abans del 30 de setembre de 1996.

Cinquena

Les adquisicions d'habitatges de preu taxat demanats abans del 16 d'octubre de 1995 i visats després d'aqueixa data podran accedir a les ajudes regulades en el present Decret, sempre que les actuacions complisquen les condicions establertes en el Decret 55/1992, de 30 de març, i el Reial Decret 1932/91, de 20 de desembre, i acrediten la disposició del préstec qualificat.

Sisena

Es podran acollir al Reial decret 2.190/1995, de 28 de desembre, les sol·licituds de visat de contracte d'habitatges de preu taxat adquirits i amb obres acabades entre el 15 de setembre i el 31 de desembre de 1995, sempre que l'esmentada sol·licitud es formule en el termini de 15 dies des de l'entrada en vigor del present Decret.

Per a aquest supòsit, les ajudes econòmiques directes, a càrrec

Por Orden del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, se regulará la composición y funcionamiento de esta Comisión.

Catorce

Se consideran Areas de Rehabilitación Integrada Concertada con los efectos establecidos por este Decreto las Áreas de Rehabilitación Urbana declaradas en Valencia y Alicante, mediante Decreto 158/92 de 14 de septiembre y Decreto 27/93 de 22 de febrero del Gobierno Valenciano, respectivamente.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera

En tanto no se publique la Orden desarrollando el presente Decreto a que se refiere la Disposición Adicional Primera, seguirá en vigor la Orden de 27 de julio de 1994 del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

Segunda

a) Las subvenciones correspondientes a actuaciones protegibles de viviendas de protección oficial calificadas con anterioridad al 16 de octubre de 1995, cuando hayan obtenido préstamo con arreglo al Plan 1992-1995, serán las establecidas en el Decreto 55/92, de 30 de marzo, siempre que su solicitud se presente en el Servicio Territorial de Arquitectura y Vivienda antes del 31 de diciembre de 1996.

En el caso de que la solicitud de las subvenciones sea posterior al 31 de diciembre de 1996, éstas serán las contempladas en el presente Decreto.

b) Las calificaciones provisionales concedidas con anterioridad al 16 de octubre de 1995 que no hubiesen sido diligenciadas acogiéndose a la Disposición Transitoria Primera del Real Decreto 2190/1995, de 28 de diciembre, podrán acogerse a la Disposición Transitoria Segunda del citado Real Decreto. En este supuesto, las ayudas económicas directas serán las establecidas en el presente Decreto.

Tercera

Las subvenciones correspondientes a actuaciones de viviendas de protección oficial y rehabilitación calificadas provisionalmente con posterioridad al 16 de octubre de 1995, serán las establecidas en el presente Decreto.

Cuarta

Las adquisiciones de viviendas a precio tasado visadas con anterioridad al 16 de octubre de 1995 sin préstamo cualificado podrán acceder a las ayudas de la Generalidad Valenciana establecidas en el Decreto 55/1992, de 30 de marzo, siempre que cumplan lo dispuesto en el artículo 1. 3º de la Orden de 10 de octubre de 1995, y presenten la documentación correspondiente antes del 30 de septiembre de 1996.

Quinta

Las adquisiciones de viviendas a precio tasado solicitadas con anterioridad al 16 de octubre de 1995 y visadas con posterioridad a esta fecha podrán acceder a las ayudas previstas en el presente Decreto, siempre que las actuaciones cumplan las condiciones establecidas en el Decreto 55/1992, de 30 de marzo y el Real Decreto 1932/91, de 20 de diciembre y acrediten la disposición del préstamo cualificado.

Sexta

Podrán acogerse al Real Decreto 2190/1995, de 28 de diciembre, las solicitudes de visado de contrato de viviendas a precio tasado adquiridas y con obras finalizadas entre el 15 de septiembre y el 31 de diciembre de 1995, siempre que la citada solicitud se formule en el plazo de quince días desde la entrada en vigor del presente Decreto.

Para este supuesto, las ayudas económicas directas con cargo a

dels pressupostos de la Generalitat Valenciana, seran les que estableix el present Decret, si bé les condicions a tenir en compte seran les exigides pel Reial Decret 1932/1991, de 20 de novembre, i el decret 55/1992, de 30 de març, del Govern Valencià, llevat el termini de dos mesos per a presentar la sol·licitud d'ajudes des de la data de l'adquisició.

Setena

Les sol·licituds formulades abans del 20 de febrer de 1996, relatives a les actuacions de rehabilitació estructural especial i actuacions d'habitatges de protecció oficial i rehabilitació incloses en els àmbits dels plans RIVA i RACHA tindran un termini de 3 mesos per a l'obtenció de la qualificació provisional, i els correspondran les ajudes a càrrec de la Generalitat Valenciana que els eren aplicables en el moment de la presentació de la sol·licitud.

Vuitena

Únicament per als supòsits d'habitatges de preu taxat visats abans del dia 16 d'octubre de 1995, s'amplia fins a 15 dies més tard de l'entrada en vigor del present Decret el termini de presentació de sol·licituds per a acollir-se a la disposició transitòria primera del Reial Decret 2.190/1995, de 28 de desembre, establert per l'ordre de 12 de febrer de 1996, de la Conselleria d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports.

Novena

Els promotors de les actuacions d'habitatges de protecció oficial i de rehabilitació qualificats provisionalment abans del dia 16 d'octubre de 1995, i també els adquirents d'habitatges de preu taxat amb contracte visat després d'aquesta data, podran demanar l'aplicació del que estableixen els articles 12 i 13 d'aquest Decret, sense perjudici, en el cas d'habitatges de protecció oficial, dels contractes de venda realitzats, el preu dels qual caldrà sempre respectar.

Desena

Les actuacions declarades d'excepcionalitat, conformement al que estableix la disposició adicional dotze del Decret 23/94 i el que regula per a la subvenció de projectes tècnics i direcció d'obres el Decret 9/1995, mantindran el règim d'ajudes establert per l'esmentada resolució, i s'acolliran, si s'escau, al finançament qualificat d'acord amb les característiques dels préstecs regulats pel Reial Decret 2.190/1995, de 28 de desembre.

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

A partir de l'entrada en vigor del present Decret, queden derogades totes les disposicions relatives a actuacions protegibles de promoció privada regulades per:

- Decret 55/1992, de 30 de març, però deixant vàlids els supòsits expressos en què, en compliment de les disposicions transitòries del Decret continuen sent aplicables.
- Decret 23/1994, de 8 de febrer.
- Decret 9/1995, de 10 de gener.
- Decret 158/1992, de 14 de setembre (la secció segona del capítol I, el capítol II i el capítol III).
- Decret 78/1993, de 28 de juny.
- Decret 27/1993, de 22 de febrer (secció segona del capítol I, el II, el III).
- Decret 205/1987, de 21 de desembre.
- Decret 294/1995, de 24 d'octubre (tots del Govern Valencià)
- Ordres de 2 de desembre de 1994 i de 12 de febrer de 1996, de la Conselleria d'Obres Públiques, Urbanisme i Transport.

I totes les disposicions de rang igual o inferior que s'hi oposen.

Los presupuestos de la Generalidad Valenciana serán las que establece el presente Decreto, si bien las condiciones a tener en cuenta serán las exigibles por el Real Decreto 1932/1991, de 20 de diciembre y el Decreto 55/1992, de 30 de marzo, del Gobierno Valenciano, salvo el plazo de dos meses para presentar la solicitud de ayudas desde la fecha de la adquisición.

Séptima

Las solicitudes formuladas con anterioridad al 20 de febrero de 1996, relativas a actuaciones de rehabilitación estructural especial y actuaciones de viviendas de protección oficial y rehabilitación incluidas en los ámbitos de los Planes RIVA y RACHA dispondrán de un plazo de 3 meses para la obtención de la calificación provisional, correspondiéndoles las ayudas a cargo de la Generalidad Valenciana que les eran de aplicación en el momento de presentación de la solicitud.

Octava

Únicamente para los supuestos de viviendas a precio tasado visadas antes de 16 de octubre de 1995, se amplía hasta 15 días después de la entrada en vigor del presente Decreto el plazo de presentación de solicitudes para acogerse a la disposición transitoria primera del Real Decreto 2190/1995, de 28 de diciembre, establecido por la Orden de 12 de febrero de 1996 de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

Novena

Los promotores de las actuaciones de viviendas de protección oficial y de rehabilitación calificadas provisionalmente con posterioridad al 16 de octubre de 1995, así como los adquirentes de viviendas a precio tasado con contrato visado después de dicha fecha, podrán solicitar la aplicación de lo dispuesto en los artículos 12 y 13 de este Decreto, sin perjuicio, en el caso de viviendas de protección oficial, de los contratos de venta realizados, cuyo precio deberá siempre respetarse.

Diez

Las actuaciones declaradas de excepcionalidad conforme a lo establecido por la Disposición Adicional Doce del Decreto 23/94 y lo regulado para la subvención de los proyectos técnicos y dirección de obras del Decreto 9/1995, mantendrán el régimen de ayudas establecido por la citada resolución, y se acogerán en su caso, a la financiación cualificada de acuerdo con las características de los préstamos regulados por el Real Decreto 2190/1995 de 28 de diciembre.

DISPOSICIÓ DEROGATORIA

A partir de la entrada en vigor del presente Decreto quedan derogadas todas las disposiciones relativas a actuaciones protegibles de promoción privada reguladas por:

- Decreto 55/1992 de 30 de marzo, dejando a salvo los supuestos expresos en que, en cumplimiento de las disposiciones transitorias de este Decreto, siga siendo aplicable.
- Decreto 23/1994, de 8 de febrero.
- Decreto 9/1995, de 10 de enero.
- Decreto 158/1992, de 14 de septiembre (la sección 2ª del capítulo I, el capítulo II y el capítulo III).
- Decreto 78/1993, de 28 de junio.
- Decreto 27/1993 de 22 de febrero, la sección 2ª del capítulo I, el capítulo II, el capítulo III;
- Decreto 205/1987, de 21 de diciembre.
- Decreto 294/1995, de 24 de octubre, del Gobierno Valenciano.
- y por las Órdenes de 2 de diciembre de 1994 y de 12 de febrero de 1996, de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.
- Cuantas disposiciones de igual e inferior rango se opongan al mismo.

DISPOSICIONS FINALS

Primera

Es faculta el conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports, per a dictar totes les disposicions que calga per al desenvolupament i execució d'aquest Decret.

Segona

El present Decret entrarà en vigor als 15 dies de la seua publicació en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*.

Castelló de la Plana, 5 de juny de 1996

El president de la Generalitat Valenciana
EDUARDO ZAPLANA HERNANDEZ-SORO

El conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports
LUIS FERNANDO CARTAGENA TRAVESEDO

DISPOSICIONES FINALES

Primera

Se faculta al Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes para dictar cuantas disposiciones sean precisas para el desarrollo y ejecución de este Decreto.

Segunda

El presente Decreto entrará en vigor a los quince días de su publicación en el *Diari Oficial de la Generalidad Valenciana*.

Castellón de la Plana, 5 de junio de 1996

El presidente de la Generalitat Valenciana,
EDUARDO ZAPLANA HERNÁNDEZ-SORO

El conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes,
LUIS FERNANDO CARTAGENA TRAVESEDO

Annex del Decret

Relació de municipis pertanyents a cada una de les zones definides:

VALÈNCIA	ALAQUÀS	ALGEMESÍ	CARCAIXEN	XERACO	ALBAIDA
	ALBAL	ALZIRA	EL PUIG	BENIFAÍO	ALBALAT SORELLS
	ALBORAIA	MASSAMAGRELL	LLÍRIA	BÈTERA	ALBUIXECH
	ALDAJA	MONCADA	OLIVA	BUÑOL	ALFARA P.
	ALFAFAR		ONTINYEN	CANALS	ALMÀSSERA
	BENETÚSSER		SUECA	CARLET	ALMUSSAFES
	BENIPARRELL		XÀTIVA	L'ELIANA	AYORA
	BURJASSOT			MELIÀNA	BONREPOS M. RAMBELL
	CATARROJA			POBLA V.	CASTELLO RUGAT
	CULLERA			PUÇOL	CHIVA
	GANDIA			REQUENA	EMPERADO
	GODELLA			RIBA-ROJA	ESTIVELLA
	LLOC NOU			UTIEL	FOIÓS
	MANISES			TABERNES VALLD.	GILET
	MASSANASSA			LA POBLA DE FARNALS R.	MASSALFARRA
	MISLATA				MIRAMAR
	PAÏPORTA				MONTSERRAT
	PATERNA				MUSERÓS
	PICANYA				NAQUERA
	PICASSENT				RAFELBUNOL
	QUART DE POBLET				SERRA
	ROCAFORT				TORREBAJA
	SAGUNT				TURIS
	SEDAVI				VILLAR ARZO
	SILLA				BISPO
	TABERNES BLANQ.				VINALESA
	XIRIVELLA				
	ALCÀCER				

Reste provincia València

ZONA 0	ZONA 1	ZONA 2	ZONA 3	ZONA 4	ZONA 5
ALACANT	EL CAMPELLO	DÉNIA	SANTA POLA	ALTEA	
	MUTXAMEL	TORREVIEJA	CREVILLEN	ASPETE	
	SAN JUAN	LA VILA	IBI	CALP	
	JOIOSA				
	SANT VICENT	VILLENA	NOVELDA	CALLOSA	
	ELX			SEGURA	
	ALCOI			COCENTAINA	
	ELDA			XÀBIA	
	PETRE			MONÓVER	
	ORIHUELA			ALMORADÍ	
	BENIDORM				
					Reste provincia
					Alcaine
CASTEL LÓ	VILA-REAL	BURRIANA	ALMASSORA	NULES	ALCALA
		VINARÓS	BORRIOL	ONDA	VERT
			LA VALL		L'ALCORA
			BENICARLÓ		ALQUERIAS
			BENICÀSSEM		BETXI
					MONCOFA
					MORELLA
					OROPESA
					PEÑISCOLA
					RIBESALBES
					SEGORBE
					Reste provincia
					Castelló

RELACION DE MUNICIPIOS PERTENECIENTES A CADA UNA DE LAS ZONAS DEFINIDAS:

ZONA 0	ZONA 1	ZONA 2	ZONA 3	ZONA 4	ZONA 5
VALENCIA	ALAQUÀS	ALGEMESI	CARCAIXEN	XERACO	ALBAIDA
	ALBAL	ALZIRA	EL PUIG	BENIFAIO	ALBALAT SORELS
	ALBORAIA	MASSAMAGRELL	LLIRIA	BÈTERA	ALBUIXECH
	ALDAIA	MONCADA	OLIVA	BUÑOL	ALFARA P.
	ALFAR		ONTINYEN	CANALS	ALMASERA
	BENETUSER		SUBCA	CARLET	ALMUSSAPES
	BENIPARRELL		XÀTIVA	LA ELIANA	AYORA
	BURJASSOT			MELIANA	BONREPOS MIRAMBELL
	CATARROIA			PUEBLA V	CASTELLÓ RUGAT
	CULLERA			PUZOL	CHIVA
	GANDÍA			REQUENA	EMPERADOR
	GODELLA			RIBARROJA	ESTIVELLA
	LLOC NOU			UTIEL	FOIOS
	MANISES			TABERNES	GILET
	MASSANASA			VALLD.	
	MISLATA			LA POBLA DE FARNALS	MASSALFASSA
	PAIPORTA				MIRAMAR
	PATERNA				MONTSEKAT
	PICANYA				MUSEROS
	PICASSENT				NAQUERA
	QUART DE POBLET				RAFELBUNOL



ROCAFORT					SERRA
SAGUNT					TORREBAJA
SEDAVI					TURIS
SILLA					VILLAR ARZO-
					BISPO
TAVERNES					VINALESA
BLANQ					
XTRIVELLA					
ALCACER					
					Resto Provincia
					Valencia
ALICANTE	EL CAMPELLO	DENIA	STA. POLA	ALTEA	
	MUTXAMEL	TORREVIEJA	CREVILLENTE	ASPE	
	SAN JUAN	VILAJUIOSA	IBI	CALP	
	SAN VICENTE	VILLENA	NOVELDA	CALLOSA	
	ELCHE			SEGURA	
	ALCOI			COCENTAINA	
	ELDA			XABIA	
	PETRE			MONOVER	
	ORIHUELA			ALMORADI	
	BENDORM				
					Resto Provincia
					Alicante
CASTELLÓN	VILA-REAL	BURRIANA	ALMASSORA	NULES	ALCALA XIVERT
		VINAROS	BORRIOL	ONDA	ALCORA
			LA VALL		ALQUERIAS
			BENICARLÓ		BETXI
			BENICASSIM		MONCOFAR
					MORELLA
					OROPESA
					PEÑISCOLA
					RIBESALBES
					SEGORBE
					Resto Provincia
					Castellón

CONSELLERIA DE SANITAT I CONSUM

1138 *CORRECCIÓ d'errades de la correcció d'errades de l'Ordre de 19 de gener de 1996, de la Conselleria de Sanitat i Consum, la qual amplia el Calendari de Vacunacions Sistemàtiques infantils en la Comunitat Valenciana. [96/4698]*

Advertides errades en l'annex de la correcció d'errades de l'Ordre de 19 de gener de 1996, publicada en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* núm. 2.722, de 3 d'abril de 1996, en la pàgina 3631, en la versió en valencià, on diu, en el quadre, a l'edat de sis anys: «DTP 5a dosi»;

Ha de dir: «DT-pòlio 5a dosi»

On diu, al peu del quadre: «* Tres dosis amb pauta: 0-16 mesos»;

Ha de dir: «*Tres dosis amb pauta: 0-1-6 mesos».

Amb això, l'annex queda com s'indica en el nou annex.

València, 2 de maig de 1996.- El conseller de Sanitat i Consum: Joaquín Farnós Gauchía.

CONSELLERIA DE SANIDAD Y CONSUMO

1138 *CORRECCIÓN de errores de la corrección de errores de la Orden de 19 de enero de 1996, de la Conselleria de Sanidad y Consumo, por la que se amplía el calendario de vacunaciones sistemáticas infantiles en la Comunidad Valenciana. [96/4698]*

Advertidos los errores existentes en el anexo de la corrección de errores de la Orden de 19 de enero de 1.996, publicada en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* número 2.722, de 3 de abril de 1996, en la pàgina 3631, en la versió en valenciano, donde dice, en el cuadro, a la edad de 6 años: «DTP 5a dosi»;

Debe decir: «DT-pòlio 5a dosi».

Donde dice, al pie del cuadro: «*Tres dosis amb pauta: 0-16 mesos»;

Debe decir: «*Tres dosis amb pauta: 0-1-6 mesos».

Por consiguiente, el anexo queda como se indica en el nuevo anexo.

Valencia, 2 de mayo de 1996.- El conseller de Sanidad y Consumo: Joaquín Farnós Gauchía.