

**Conselleria de Medi Ambient,
Aigua, Urbanisme i Habitatge**

*DECRET 66/2009, de 15 de maig, del Consell, pel qual
s'aprova el Pla Autonòmic d'Habitatge de la Comunitat
Valenciana 2009-2012. [2009/5535]*

ÍNDIX

Preàmbul
Capítol I. Disposicions generals
Article 1. Objecte
Article 2. Ciutadans beneficiaris de les ajudes del pla
Article 3. Ingressos familiars i ingressos mínims, condicions dels demandants
Article 4. Registre de demandants
Article 5. Limitació del preu dels habitatges usats en les segones i posteriors transmissions
Article 6. Superfícies màximes
Article 7. Preus
Capítol II. Promoció d'habitatges protegits per a arrendament i ajudes a l'inquilí
Article 8. Renda màxima per als habitatges destinats a lloguer
Article 9. Subvencions al promotor
Article 10. Assegurances per als habitatges oferits en arrendament mitjançant la Xarxa de mediació, Agència Valenciana de Lloguer
Article 11. Condicions d'ús i gestió d'allotjaments
Article 12. Ajudes a l'inquilí d'habitatge
Capítol III. Subvencions per a l'adquisició d'habitatge
Article 13. Subvencions per a l'adquisició d'habitatge
Capítol IV. Ajudes per a la millora de la qualitat i eficiència energètica
Article 14. Concessió d'ajudes per a la millora de la qualitat i eficiència energètica als habitatges amb protecció pública de nova construcció
Capítol V. Àrees de rehabilitació i renovació
Article 15. Àrees de Rehabilitació Integral (ARIS)
Article 16. Ajudes de la Generalitat per a les Àrees de Rehabilitació Integral (ARIS)
Article 17. Àrees de Renovació Urbana (ARUS)
Article 18. Ajudes de la Generalitat per a Àrees de Renovació Urbana (ARUS)
Capítol VI. Pla Renove
Article 19. Rehabilitació d'edificis i habitatges (Pla Renove)
Article 20. Ajudes de la Generalitat per a la rehabilitació d'edificis i habitatges
Article 21. L'Informe de Conservació de l'Edifici (ICE)
Article 22. Ajudes de la Generalitat per a la inspecció de l'estat de conservació de l'edifici
Article 23. Limitació de transmissió i cessió
Capítol VII. Àmbits específics de rehabilitació
Article 24. Programes Preferents de Rehabilitació Urbana (PPRU)

Article 25. Condicions per a la declaració d'un PPRU
Article 26. Ajudes de la Generalitat en els Programes Preferents de Rehabilitació Urbana
Article 27. Grups d'Habitatges de Rehabilitació Preferent (GVRP)

Article 28. La reedificació
Article 29. Ajudes de la Generalitat a la reedificació
Capítol VIII. Sòl
Article 30. L'adquisició i urbanització de sòl per a habitatge protegit
Capítol IX. Instruments d'informació i gestió del pla
Article 31. Ajudes de la Generalitat a instruments d'informació i gestió del pla
Disposició addicional primera. Ordre per a la millora de les condicions energètiques
Disposició addicional segona. Valor del sòl

**Conselleria de Medio Ambiente,
Agua, Urbanismo y Vivienda**

*DECRETO 66/2009, de 15 de mayo, del Consell, por
el que se aprueba el Plan Autonómico de Vivienda de la
Comunitat Valenciana 2009-2012. [2009/5535]*

ÍNDICE

Preámbulo
Capítulo I. Disposiciones generales
Artículo 1. Objeto
Artículo 2. Ciudadanos beneficiarios de las ayudas del Plan
Artículo 3. Ingresos familiares e ingresos mínimos, condiciones de los demandantes
Artículo 4. Registro de demandantes
Artículo 5. Limitación del precio de las viviendas usadas en las segundas y posteriores transmisiones
Artículo 6. Superficies máximas
Artículo 7. Precios
Capítulo II. Promoción de viviendas protegidas para arrendamiento y ayudas al inquilino
Artículo 8. Renta máxima para las viviendas destinadas a alquiler
Artículo 9. Subvenciones al promotor
Artículo 10. Seguros para las viviendas ofrecidas en arrendamiento a través de la Red de Mediación, Agencia Valenciana de Alquiler
Artículo 11. Condiciones de uso y gestión de alojamientos
Artículo 12. Ayudas al inquilino de vivienda
Capítulo III. Subvenciones para la adquisición de vivienda
Artículo 13. Subvenciones para la adquisición de vivienda
Capítulo IV. Ayudas para la mejora de la calidad y eficiencia energética
Artículo 14. Concesión de ayudas para la mejora de la calidad y eficiencia energética en las viviendas con protección pública de nueva construcción
Capítulo V. Áreas de rehabilitación y renovación
Artículo 15. Áreas de Rehabilitación Integral (ARIS)
Artículo 16. Ayudas de la Generalitat para las Áreas de Rehabilitación Integral (ARIS)
Artículo 17. Áreas de Renovación Urbana (ARUS)
Artículo 18. Ayudas de la Generalitat para Áreas de Renovación Urbana (ARUS)
Capítulo VI. Plan Renove
Artículo 19. Rehabilitación de edificios y viviendas (Plan Renove)
Artículo 20. Ayudas de la Generalitat para la rehabilitación de edificios y viviendas
Artículo 21. El Informe de Conservación del Edificio (ICE)
Artículo 22. Ayudas de la Generalitat para la inspección del estado de conservación del edificio
Artículo 23. Limitación de transmisión y cesión
Capítulo VII. Ámbitos específicos de rehabilitación
Artículo 24. Programas Preferentes de Rehabilitación Urbana (PPRU)
Artículo 25. Condiciones para la declaración de un PPRU
Artículo 26. Ayudas de la Generalitat en los Programas Preferentes de Rehabilitación Urbana
Artículo 27. Grupos de Viviendas de Rehabilitación Preferente (GVRP)
Artículo 28. La reedificación
Artículo 29. Ayudas de la Generalitat a la reedificación
Capítulo VIII. Suelo
Artículo 30. La adquisición y urbanización de suelo para vivienda protegida
Capítulo IX. Instrumentos de información y gestión del Plan
Artículo 31. Ayudas de la Generalitat a instrumentos de información y gestión del Plan
Disposición adicional primera. Orden para la mejora de las condiciones energéticas
Disposición adicional segunda. Valor del suelo

Disposició addicional tercera. Objectius del pla i limitacions presupostàries

Disposició addicional quarta. Ampliació d'objectius en el programa d'ajuda als inquilins

Disposició addicional cinquena. Qualificació individual

Disposició addicional sisena. Fraccionament de les ajudes en matèria de rehabilitació

Disposició addicional setena. Bestreta del pagament de les ajudes financeres de la Generalitat

Disposició transitòria primera. Superfície màxima d'habitatges

Disposició transitòria segona. Valor dels terrenys

Disposició transitòria tercera. Àrees de rehabilitació

Disposició transitòria quarta. Sol·licituds ja presentades

Disposició final única. Entrada en vigor

La Constitució Espanyola estableix en l'article 47 el dret al gaudi d'un habitatge digne i adequat, i són els poders públics els responsables de promoure les condicions necessàries i d'establir les normes adequades per a fer efectiu aquest dret. Així mateix, l'Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana, en l'article 16, estableix que la Generalitat garantirà el dret d'accés a un habitatge digne dels ciutadans valencians.

L'article 148.1.3^a de la Constitució Espanyola assigna a les comunitats autònomes la competència exclusiva en matèria d'habitatge. D'altra banda, correspon a l'Estat l'establiment de les bases de la planificació econòmica amb caràcter general, i és un aspecte de la mateixa la intervenció en el sector de l'habitatge. L'Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana regula en l'article 49.1.9^a les competències d'habitatge al territori de la Comunitat Valenciana.

La Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de la Generalitat, de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana, en l'article 39, determina que la Generalitat pot establir plans d'habitatge propis o mesures de desenvolupament que complementen la legislació bàsica estatal en matèria d'habitatge.

Els plans d'habitatge es constitueixen com el principal instrument amb què les administracions públiques disposen per a plasmar la seua política d'habitatge i per a abordar la demanda dels sectors de la població amb problemes d'accés a l'habitatge i que no poden fer-ho en les condicions estrictes del lliure mercat immobiliari. Aquests plans es basen en l'establiment d'un marc de finançament convingut entre l'Estat, les comunitats autònomes i les entitats financeres.

El 24 de desembre de 2008 es va publicar en el *Boletín Oficial del Estado* el Reial Decret 2066/2008, de 12 de desembre, pel qual es regula el Pla Estatal d'Habitatge i Rehabilitació 2009-2012, per la qual cosa es fa necessari establir un marc normatiu autònom que duga a terme el compliment del Pla Estatal d'Habitatge i Rehabilitació i en desenvolupe en alguns aspectes el contingut.

La situació actual ve marcada per les greus dificultats d'accés a l'habitatge d'una part molt important de la població a causa dels elevats preus i per la retracció de la demanda davant de les condicions laborals incertes d'un ampli sector de demandants, com també per les dificultats existents per a l'accés al crèdit. D'altra banda, hi ha un considerable nombre d'habitatges en estoc que, amb les necessàries mesures, es pot possibilitar la seua eixida al mercat en millors condicions per a fer-los accessibles a la demanda d'habitatge retinguda.

En aquest marc, el Pla Autòmic d'Habitatge de la Comunitat Valenciana 2009-2012 pretén potenciar l'actuació de la Generalitat articulada a través de les línies estratègiques següents:

1. Possibilitar l'oferta d'habitatge a preus assequibles.
2. Estimular la demanda d'habitatge, tant l'accés en propietat com en lloguer.
3. Recolzar l'activitat de rehabilitació d'edificis i la rehabilitació en determinades zones i àmbits urbans.
4. Fomentar la millora de la qualitat d'edificació i de l'eficiència energètica dels habitatges.

Disposición adicional tercera. Objetivos del Plan y limitaciones presupuestarias

Disposición adicional cuarta. Ampliación de objetivos en el Programa de Ayuda a los Inquilinos

Disposición adicional quinta. Calificación individual

Disposición adicional sexta. Fraccionamiento de ayudas en materia de rehabilitación

Disposición adicional séptima. Anticipo del pago de las ayudas financieras de la Generalitat

Disposición transitoria primera. Superficie máxima de las viviendas

Disposición transitoria segunda. Valor de los terrenos

Disposición transitoria tercera. Áreas de rehabilitación

Disposición transitoria cuarta. Solicitudes ya presentadas

Disposición final única. Entrada en vigor

La Constitución Española establece en su artículo 47 el derecho al disfrute de una vivienda digna y adecuada, siendo los poderes públicos los responsables de promover las condiciones necesarias y de establecer las normas adecuadas para hacer efectivo este derecho. Asimismo, el Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana, en su artículo 16, establece que la Generalitat garantizará el derecho de acceso a una vivienda digna de los ciudadanos valencianos.

El artículo 148.1.3^a de la Constitución Española asigna a las Comunidades Autónomas la competencia exclusiva en materia de vivienda. Por otra parte, corresponde al Estado el establecimiento de las bases de la planificación económica con carácter general, siendo un aspecto de la misma la intervención en el sector de la vivienda. El Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana regula en su artículo 49.1.9^a las competencias de vivienda en el territorio de la Comunitat Valenciana.

La Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, en su artículo 39, determina que la Generalitat podrá establecer planes de vivienda propios o medidas de desarrollo que complementen la legislación básica estatal en materia de vivienda.

Los planes de vivienda se constituyen como el principal instrumento con el que las Administraciones públicas cuentan para plasmar su política de vivienda y para abordar la demanda de los sectores de la población con problemas de acceso a la vivienda y que no pueden hacerlo en las condiciones estrictas del libre mercado inmobiliario. Dichos planes se basan en el establecimiento de un marco de financiación convenido entre el Estado, las Comunidades Autónomas y las entidades financieras.

El 24 de diciembre de 2008 se publicó en el *Boletín Oficial del Estado* el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, por lo que se hace necesario establecer un marco normativo autònom que lleve a cabo el cumplimiento del citado Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación y desarrolle en algunos aspectos su contenido.

La situación actual viene marcada por las graves dificultades de acceso a la vivienda de una parte muy importante de la población debido a sus elevados precios y por la retracción de la demanda ante las condiciones laborales inciertas de un amplio sector de demandantes, así como por las dificultades existentes para el acceso al crédito. Por otra parte, existe un considerable número de viviendas en stock que, con las necesarias medidas, se puede possibilitar su salida al mercado en mejores condiciones para hacerlas accesibles a la demanda de vivienda retenida.

En este marco, el Plan Autòmic de Vivienda de la Comunitat Valenciana 2009-2012 pretende potenciar la actuación de la Generalitat articulada a través de las siguientes líneas estratégicas:

1. Posibilitar la oferta de vivienda a precios asequibles.
2. Estimular la demanda de vivienda, tanto el acceso en propiedad como en alquiler.
3. Apoyar la actividad de rehabilitación de edificios y la rehabilitación en determinadas zonas y ámbitos urbanos.
4. Fomentar la mejora de la calidad de edificación y de la eficiencia energética de las viviendas.

En desenvolupament d'aquestes, les accions que es preveuen han d'incidir en:

1. Potenciar les mesures que possibiliten l'oferta d'habitatge a preus assequibles amb major eficàcia en el manteniment de l'activitat en la construcció d'habitatges en l'actual conjuntura econòmica, amb la qualificació de nous habitatges protegits, com també permetent l'eixida de l'estoc mitjançant la qualificació de promocions completes de nova planta com les qualificacions individuals d'habitatges preexistents en determinades condicions.

2. Mesures orientades a crear una oferta d'habitatge més adaptada a les necessitats d'habitatges de lloguer i, en especial, dels joves demandants d'habitatge, reforçant les ajudes a les promocions d'habitatges destinats a joves en lloguer de règim especial, a uns preus competitius.

3. Ajust i adequació de les condicions dels habitatges de lloguer per a possibilitar la seua accessibilitat per la demanda. S'estableix una renda màxima dels habitatges destinats a arrendament adequada a les condicions de mercat de la Comunitat Valenciana, per a tots els ciutadans. Complementàriament, es regulen determinats aspectes del lloguer amb opció de compra millorant les condicions d'accés, i es fixa la deducció mínima d'un 50% de la renda.

4. Potenciar la urbanització de sòl per a habitatges de protecció pública en règim especial que prevegen la posada en el mercat de sòl per a aquests habitatges.

5. Estimular la demanda d'habitatge mitjançant la regulació de les ajudes per a l'accés a l'habitatge en propietat, donant especial suport a aquells col·lectius que més ho necessiten, com els joves menors de 35 anys, famílies nombroses, famílies monoparentals amb fills i persones amb discapacitat, a fi d'aconseguir que, amb aquestes ajudes, l'esforç de les famílies per a l'adquisició de l'habitatge no supere el 30% dels seus recursos. Així mateix, aquells col·lectius en situació o risc d'exclusió social, com també els pensionistes, seran objecte de protecció preferent, especialment pel que fa a les ajudes per a l'inquilí.

6. Suport de l'activitat de rehabilitació en el sector de la construcció que permeta un manteniment de mà d'obra més intensiva, mitjançant ajudes a la rehabilitació del parc d'edificis i habitatges existents, amb especial incidència en la millora de les condicions d'eficiència energètica i accessibilitat dels edificis, alhora que es garanteix el coneixement de l'estat de conservació dels edificis i la Generalitat assumeix el cost de la redacció dels informes tècnics corresponents previs a qualsevol actuació de rehabilitació.

7. Potenciar les mesures de rehabilitació integral o Àrees de Renovació Urbana, també en àmbits més tancats i reduïts per a garantir una major efectivitat amb noves figures com els Programes Preferents de Rehabilitació Urbana i els Grups d'Habitatges de Rehabilitació Preferent, i la reedificació, emmarcades en la importància que la Generalitat concedeix a la rehabilitació com a línia d'acció preferent.

8. Mesures per a la millora de la qualitat de l'edificació i eficiència energètica dels habitatges amb protecció pública de nova construcció, obrint la possibilitat d'obtenir ajudes per als promotors conforme al nivell del perfil de qualitat aconseguit, o segons la qualificació energètica de l'edifici, per a aconseguir que la millora de la qualitat no comporte un cost addicional per al promotor.

D'altra banda, per a fer front a la conjuntura econòmica del sector, durant un període de dotze mesos, s'estableixen una sèrie de mesures transitòries que permeten flexibilitzar els requisits previstos per a l'obtenció de la qualificació dels habitatges, amb l'objectiu d'obtenir una major oferta d'habitatges qualificats d'una banda, com també facilitar l'obtenció de la qualificació per a aquelles operacions iniciades o acabades que permeten donar eixida a l'oferta d'habitatges existents.

Aquest decret es dicta a l'empara de l'article 49.1.3^a i 9^a de l'Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana i l'article 31 de Llei del Consell. Així mateix, resulta d'aplicació la Llei 38/2003, de 17 de novembre, General de Subvencions.

Per tot això, complits els tràmits procedimentals previstos en l'article 43 de la Llei del Consell, a proposta del conseller de Medi Ambi-

En desarrollo de éstas, las acciones que se prevén incidirán en:

1. Potenciar las medidas que posibiliten la oferta de vivienda a precios assequibles con mayor eficacia en el mantenimiento de la actividad en la construcción de viviendas en la actual coyuntura económica, con la calificación de nuevas viviendas protegidas así como permitiendo la salida del stock mediante la calificación de promociones completas de nueva planta como las calificaciones individuales de viviendas pre-existent en determinadas condiciones.

2. Medidas orientadas a crear una oferta de vivienda mejor adaptada a las necesidades de viviendas en alquiler y en especial de los jóvenes demandantes de vivienda, reforzando las ayudas a las promociones de viviendas destinadas a jóvenes en alquiler de régimen especial, a unos precios competitivos.

3. Ajuste y adecuación de las condiciones de las viviendas en alquiler para posibilitar su accesibilidad por la demanda. Se establece una renta máxima de las viviendas destinadas a arrendamiento adecuada a las condiciones de mercado de la Comunitat Valenciana, para todos los ciudadanos. Complementariamente, se regulan determinados aspectos del alquiler con opción a compra mejorando las condiciones de acceso, fijando la deducción mínima de un 50% de la renta.

4. Potenciar la urbanización de suelo para viviendas de protección pública en régimen especial que prevean la puesta en el mercado de suelo para estas viviendas.

5. Estimular la demanda de vivienda mediante la regulación de las ayudas para el acceso a la vivienda en propiedad, dando especial apoyo a aquellos colectivos que más lo necesitan, como los jóvenes menores de 35 años, familias numerosas, familias monoparentales con hijos y personas con discapacidad, al objeto de conseguir que, con estas ayudas, el esfuerzo de las familias para la adquisición de vivienda no supere el 30% de sus recursos. Asimismo, aquellos colectivos en situación o riesgo de exclusión social, así como los pensionistas, serán objeto de protección preferente, especialmente en cuanto a las ayudas para el inquilino.

6. Apoyo de la actividad de rehabilitación en el sector de la construcción que permita un mantenimiento de mano de obra más intensiva, mediante ayudas a la rehabilitación del parque de edificios y viviendas existentes, con especial incidencia en la mejora de las condiciones de eficiencia energética y accesibilidad de los edificios, al tiempo que se garantiza el conocimiento del estado de conservación de los edificios asumiendo la Generalitat el coste de la redacción de los informes técnicos correspondientes previo a cualquier actuación de rehabilitación.

7. Potenciar las medidas de rehabilitación integral o Áreas de Renovación Urbana, también en ámbitos más acotados y reducidos para garantizar una mayor efectividad con nuevas figuras como los Programas Preferentes de Rehabilitación Urbana y los Grupos de Viviendas de Rehabilitación Preferente, y la reedificación, emmarcadas en la importancia que la Generalitat concede a la rehabilitación como línea de acción preferente.

8. Medidas para la mejora de la calidad de la edificación y eficiencia energética de las viviendas con protección pública de nueva construcción, abriendo la posibilidad de obtener ayudas para los promotores conforme al nivel del perfil de calidad alcanzado, o según la calificación energética del edificio, a fin de conseguir que la mejora de la calidad no suponga un coste adicional para el promotor.

Por otra parte, para hacer frente a la coyuntura económica del sector, durante un periodo de doce meses, se establecen una serie de medidas transitorias que permiten flexibilitzar los requisitos previstos para la obtención de la calificación de las viviendas, con el objetivo de obtener una mayor oferta de viviendas calificadas por una parte, así como facilitar la obtención de la calificación para aquellas operaciones iniciadas o terminadas que permitan dar salida a la oferta de viviendas existentes.

El presente Decreto se dicta al amparo del artículo 49.1.3^a y 9^a del Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana y el artículo 31 de Ley del Consell. Asimismo resulta de aplicación la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

Por todo ello, cumplidos los trámites procedimentales previstos en el artículo 43 de la Ley del Consell, a propuesta del conseller de

ent, Aigua, Urbanisme i Habitatge, conforme amb el Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana i amb la deliberació prèvia del Consell, en la reunió del dia 15 de maig de 2009,

DECRETE

CAPÍTOL I DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Objecte

1. És objecte d'aquest decret la regulació de les actuacions protegides en matèria d'habitatge a la Comunitat Valenciana per al període 2009-2012.

2. És aplicable a les esmentades actuacions el que estableix el Reial Decret 2066/2008, de 12 de desembre, pel qual es regula el Pla Estatal d'Habitatge i Rehabilitació 2009-2012, amb les particularitats que es recullen en els articles següents.

3. El règim jurídic de les actuacions protegides a què es refereix aquest decret és l'establert en el Decret 75/2007, de 18 de maig, del Consell, pel qual es va aprovar el Reglament de Protecció Pública a l'Habitatge, o disposició que el substituïssa.

4. Les normes de disseny i qualitat d'edificis d'habitatge i allotjaments dictades per la Generalitat són aplicables a les actuacions previstes en aquest decret.

5. No es considera actuació protegida la promoció d'habitatges unifamiliars aïllats, encara que siga per a ús propi, ni tampoc l'adquisició d'aquests com a habitatge usat o existent, sense perjudici del que disposa l'article 62 del Reial Decret 2066/2008, de 12 de desembre, pel qual es regula el Pla Estatal d'Habitatge i Rehabilitació 2009-2012.

Article 2. Ciutadans beneficiaris de les ajudes del pla

A més dels beneficiaris amb dret a protecció preferent que estableix l'article 1 del Reial Decret 2066/2008, de 12 de desembre, pel qual es regula el Pla Estatal d'Habitatge i Rehabilitació 2009-2012, han de considerar-se els següents:

1. Pensionistes majors de 65 anys amb ingressos familiars ponderats inferiors a 1,5 vegades l'Indicador Públic de Renda d'Efectes Múltiples (en endavant, IPREM).

2. Persones amb discapacitat i persones reconegudes com a dependents en qualsevol dels graus i nivells d'acord amb la Llei 39/2006, de 14 de desembre, de Promoció de l'Autonomia Personal i Atenció a les Persones en Situació de Dependència.

3. Els que es determinen per resolució de la direcció general competent en matèria d'habitatge, d'acord amb l'article 1.2.m) del Reial Decret 2066/2008, de 12 de desembre, pel qual es regula el Pla Estatal d'Habitatge i Rehabilitació 2009-2012.

Article 3. Ingressos familiars i ingressos mínims, condicions dels demandants

1. A l'efecte de la ponderació per a la determinació dels ingressos en nombre de vegades l'IPREM regulat en l'article 4 del Reial Decret 2066/2008, de 12 de desembre, pel qual es regula el Pla Estatal d'Habitatge i Rehabilitació 2009-2012, s'ha d'aplicar el coeficient corresponent de la taula que s'adjunta, atenent a la ubicació de l'habitatge i al nombre de membres de la unitat familiar.

Aquest coeficient resulta de la multiplicació del coeficient associat al nombre de membres de la unitat familiar (eix horitzontal) amb el coeficient associat a la ubicació (eix vertical) de l'habitatge o actuació protegida. La taula adjunta indica ja el resultat d'aquesta multiplicació.

A aquest efecte, les famílies amb una persona dependent a càrrec seu s'han de considerar amb un membre més.

Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, conforme con el Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, y previa deliberación del Consell, en la reunión del día 15 de mayo de 2009,

DECRETO

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto

1. Es objeto de este decreto la regulación de las actuaciones protegidas en materia de vivienda en la Comunitat Valenciana para el período 2009-2012.

2. Será aplicable a las citadas actuaciones lo establecido en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, con las particularidades que se recogen en los artículos siguientes.

3. El régimen jurídico de las actuaciones protegidas a que se refiere este decreto será el establecido en el Decreto 75/2007, de 18 de mayo, del Consell, por el que se aprobó el Reglamento de Protección Pública a la Vivienda, o disposición que lo sustituya.

4. Las normas de diseño y calidad de edificios de vivienda y alojamientos dictadas por la Generalitat serán aplicables a las actuaciones contempladas en el presente Decreto.

5. No se considerará actuación protegida la promoción de viviendas unifamiliares aisladas, aunque sea para uso propio, ni tampoco su adquisición como vivienda usada o existente, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 62 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Artículo 2. Ciudadanos beneficiarios de las ayudas del Plan

Además de los beneficiarios con derecho a protección preferente que establece el artículo 1 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, deberán considerarse los siguientes:

1. Pensionistas mayores de 65 años con ingresos familiares ponderados inferiores a 1,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (en adelante, IPREM).

2. Personas con discapacidad y personas reconocidas como dependientes en cualquiera de sus grados y niveles con arreglo a la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las Personas en Situación de Dependencia.

3. Los que se determinen por Resolución de la Dirección General competente en materia de vivienda, de acuerdo con el artículo 1.2.m) del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Artículo 3. Ingresos familiares e ingresos mínimos, condiciones de los demandantes

1. A los efectos de la ponderación para la determinación de los ingresos en número de veces el IPREM regulado en el artículo 4 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, se aplicará el coeficiente correspondiente de la tabla que se adjunta, atendiendo a la ubicación de la vivienda y al número de miembros de la unidad familiar.

Dicho coeficiente resulta de la multiplicación del coeficiente asociado al número de miembros de la unidad familiar (eje horizontal) con el coeficiente asociado a la ubicación (eje vertical) de la vivienda o actuación protegida. La tabla adjunta indica ya el resultado de dicha multiplicación.

A tal efecto, las familias con una persona dependiente a su cargo se considerarán con un miembro más.

			Nombre de membres de la unitat familiar					
			1	2	3	4	5	6
		Coefficients que s'ha d'aplicar	1	0,96	0,94	0,92	0,90	0,88
Ubicació de l'habitatge o actuació protegida	ATPMS A-1	0,80	0,80	0,77	0,75	0,74	0,72	0,70
	ATPMS A-2	0,85	0,85	0,82	0,80	0,78	0,77	0,75
	ATPMS B	0,90	0,90	0,86	0,85	0,83	0,81	0,79
	ATPMS C-1	0,95	0,95	0,91	0,89	0,87	0,86	0,84
	ATPMS C-2	0,95	0,95	0,91	0,89	0,87	0,86	0,84
	Zona A	1,00	1,00	0,96	0,94	0,92	0,90	0,88

* * * * *

			Nº de miembros de la unidad familiar					
			1	2	3	4	5	6
		Coefficientes a aplicar	1	0,96	0,94	0,92	0,90	0,88
Ubicación de la vivienda o actuación protegida	ATPMS A-1	0,80	0,80	0,77	0,75	0,74	0,72	0,70
	ATPMS A-2	0,85	0,85	0,82	0,80	0,78	0,77	0,75
	ATPMS B	0,90	0,90	0,86	0,85	0,83	0,81	0,79
	ATPMS C-1	0,95	0,95	0,91	0,89	0,87	0,86	0,84
	ATPMS C-2	0,95	0,95	0,91	0,89	0,87	0,86	0,84
	Zona A	1,00	1,00	0,96	0,94	0,92	0,90	0,88

ATPMS: Àmbit Territorial de Preu Màxim Superior.

2. Per a l'accés a les ajudes per a adquisició d'habitatge cal acreditar un mínim d'ingressos. A aquest efecte, s'entén que hi ha desproporció d'ingressos quan la suma dels rendiments nets procedents del treball o d'activitats professionals dels membres de la unitat familiar siga inferior a la catorzena part de la quantia màxima del préstec convingut.

En el supòsit de complir els requisits per a accedir a la compra d'un habitatge amb protecció pública, però no els requisits per a accedir a les ajudes, es resoldrà concedint resolució de visat de contracte.

3. Per a l'accés a les ajudes per a l'inquilí cal acreditar uns ingressos mínims de 0,5 vegades l'IPREM, calculat de la mateixa manera que en el cas de la compra.

4. No és necessari complir la condició de no haver obtingut ajudes financeres ni préstec convingut per al mateix tipus d'actuacions en els deu anys anteriors a la sol·licitud en els supòsits següents:

a) Quan la nova sol·licitud d'ajudes financeres a l'habitatge es dega a un increment del nombre de membres de la unitat familiar per a adquirir un habitatge per part d'una família nombrosa, amb major superfície útil que la que tenia.

b) Quan la nova sol·licitud d'ajudes financeres es produïska per la necessitat d'un habitatge adaptat a les condicions de discapacitat sobrevinguda d'algun membre de la unitat familiar del sol·licitant.

c) Quan es complisquen els supòsits de no disposició dels drets d'ús o gaudi de l'habitatge per pèrdua de la titularitat de l'habitatge deguda a extinció de condomini com a conseqüència d'una separació o divorci de la parella administrativament reconeguda com a tal, quan l'habitatge s'adjudica a l'altra part.

Article 4. Registre de demandants

1. Els demandants d'habitatges i finançament acollits a aquest decret han d'estar inscrits en el Registre de demandants a què es refereix el punt 2 d'aquest article.

2. Mitjançant una ordre del conseller competent en matèria d'habitatge es regularan els registres públics de demandants a què fa referèn-

ATPMS: Àmbito Territorial de Precio Máximo Superior.

2. Para el acceso a las ayudas para adquisición de vivienda será necesario acreditar un mínimo de ingresos. A estos efectos, se entenderá que existe desproporción de ingresos cuando la suma de los rendimientos netos procedentes del trabajo o de actividades profesionales de los miembros de la unidad familiar sea inferior a la catorceava parte de la cuantía máxima del préstamo convenido.

En el supuesto de cumplir los requisitos para acceder a la compra de una vivienda con protección pública, pero no los requisitos para acceder a las ayudas, se resolverá concediendo resolución de visado de contrato.

3. Para el acceso a las ayudas para el inquilino será necesario acreditar unos ingresos mínimos de 0,5 veces el IPREM, calculado de la misma manera que en el caso de la compra.

4. No será preciso cumplir la condición de no haber obtenido ayudas financieras ni préstamo convenido para el mismo tipo de actuaciones en los diez años anteriores a la solicitud en los siguientes supuestos:

a) Cuando la nueva solicitud de ayudas financieras a la vivienda se deba a un incremento del número de miembros de la unidad familiar para adquirir una vivienda por parte de una familia numerosa, con mayor superficie útil de la que tenía.

b) Cuando la nueva solicitud de ayudas financieras se produzca por la necesidad de una vivienda adaptada a las condiciones de discapacidad sobrevenida de algún miembro de la unidad familiar del solicitante.

c) Cuando se cumplan los supuestos de no disposición de los derechos de uso o disfrute de la vivienda por pérdida de la titularidad de la vivienda debida a extinción de condominio como consecuencia de una separación o divorcio de la pareja administrativamente reconocida como tal, cuando la vivienda se adjudica a la otra parte.

Artículo 4. Registro de demandantes

1. Los demandantes de viviendas y financiación acogidos a este decreto deberán estar inscritos en el Registro de demandantes a que se refiere el punto 2 de este artículo.

2. Mediante Orden del conseller competente en materia de vivienda se regularán los registros públicos de demandantes a que hace refe-

cia la disposició transitòria sisena del Reial Decret 2066/2008, de 12 de desembre, pel qual es regula el Pla Estatal d'Habitatge i Rehabilitació 2009-2012.

Article 5. Limitació del preu dels habitatges usats en les segones i posteriors transmissions

En desenvolupament del que disposa el Reial Decret 2066/2008, de 12 de desembre, pel qual es regula el Pla Estatal d'Habitatge i Rehabilitació 2009-2012, el preu de venda dels habitatges usats que s'hagen acollit al finançament del Pla d'Habitatge 2009-2012 està limitat en les segones i posteriors transmissions durant un període de quinze anys, comptador des de la firma de l'escriptura de compravenda i préstec hipotecari. A aquest efecte, el preu ha de ser el que estiga vigent en el moment de la transmissió per a habitatge usat a la mateixa localitat.

Article 6. Superfícies màximes

En desenvolupament de l'article 8 del Reial Decret 2066/2008, de 12 de desembre, pel qual es regula el Pla Estatal d'Habitatge i Rehabilitació 2009-2012:

1. La superfície útil màxima dels habitatges acollits al Pla d'Habitatge 2009-2012, independentment que, a l'efecte del finançament convingut, el còmput siga l'establert pel Reial Decret 2066/2008, de 12 de desembre, pel qual es regula el Pla Estatal d'Habitatge i Rehabilitació 2009-2012, és la següent:

- a) 90 m² útils per als habitatges de règim general i de règim especial.
- b) 120 m² útils per als habitatges de règim concertat i habitatges usats.

2. El que disposa l'apartat anterior s'entén sense perjudici del que estableix la disposició transitòria primera d'aquest decret.

Article 7. Preus

1. En relació amb els articles 10 i 11 Reial Decret 2066/2008, de 12 de desembre, pel qual es regula el Pla Estatal d'Habitatge i Rehabilitació 2009-2012, els preus màxims per metre quadrat útil per als habitatges acollits al Pla d'Habitatge 2009-2012 a la Comunitat Valenciana s'han de determinar multiplicant el Mòdul Bàsic Estatal pels coeficients que s'estableixen en la taula següent:

	VPRE	VPRG	VPRC	VU
Zona	K	K	K	K
ATPMS A: València	2,25	2,40	3,06	3,04
ATPMS A: Castelló i Alacant	2,10	2,24	2,88	2,88
ATPMS B	1,95	2,08	2,52	2,52
ATPMS C -1	1,72	1,84	2,25	2,08
ATPMS C -2	1,72	1,84	2,16	2,00
Zona A	1,50	1,60	1,80	1,60

Preu màxim venda = coeficient K x Mòdul Bàsic Estatal.

2. El preu màxim dels habitatges acollits a aquest decret ha de romandre invariable durant un any des de la qualificació definitiva. Si transcorregut aquest termini els habitatges no han sigut venuts ni arrendats, el preu màxim podrà actualitzar-se aplicant el vigent en el moment del contracte de venda o arrendament.

3. Per ordre del conseller competent en matèria d'habitatge, i quan les circumstàncies així ho aconsellen, es poden modificar els coeficients assenyalats en el quadre que apareix en l'apartat 1 d'aquest article.

4. En el cas d'habitatges usats, si aquests habitatges tenen un garatge o un traster, estiguen o no vinculats a l'habitatge, el preu màxim de venda per metre quadrat de superfície útil d'aquests no podrà excedir

rencia la disposició transitòria sexta del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Artículo 5. Limitación del precio de las viviendas usadas en las segundas y posteriores transmisiones

En desarrollo de lo dispuesto en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, el precio de venta de las viviendas usadas que se hayan acogido a la financiación del Plan de Vivienda 2009-2012 estará limitado en las segundas y posteriores transmisiones durante un período de quince años, contado desde la firma de la escritura de compraventa y préstamo hipotecario. A tal efecto, el precio será el que esté vigente en el momento de la transmisión para vivienda usada en la misma localidad.

Artículo 6. Superfícies màximes

En desarrollo del artículo 8 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012:

1. La superficie útil máxima de las viviendas acogidas al Plan de Vivienda 2009-2012, independientemente de que, a los efectos de la financiación convenida, su cómputo sea el establecido por el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, será la siguiente:

- a) 90 m² útiles para las viviendas de régimen general y de régimen especial.
- b) 120 m² útiles para las viviendas de régimen concertado y viviendas usadas.

2. Lo dispuesto en el apartado anterior se entiende sin perjuicio de lo establecido en la disposición transitòria primera de este decreto.

Artículo 7. Precios

1. En relación con los artículos 10 y 11 Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, los precios máximos por metro cuadrado útil para las viviendas acogidas al Plan de Vivienda 2009-2012 en la Comunitat Valenciana se determinarán multiplicando el Módulo Básico Estatal por los coeficientes que se establecen en la tabla siguiente:

	VPRE	VPRG	VPRC	VU
Zona	K	K	K	K
ATPMS A: Valencia	2,25	2,40	3,06	3,04
ATPMS A: Castellón y Alicante	2,10	2,24	2,88	2,88
ATPMS B	1,95	2,08	2,52	2,52
ATPMS C -1	1,72	1,84	2,25	2,08
ATPMS C -2	1,72	1,84	2,16	2,00
Zona A	1,50	1,60	1,80	1,60

Precio máximo venta = coeficiente K x Módulo Básico Estatal

2. El precio máximo de las viviendas acogidas al presente Decreto permanecerá invariable durante un año desde la calificación definitiva. Si transcurrido dicho plazo las viviendas no hubieran sido vendidas ni arrendadas, el precio máximo podrá actualizarse aplicando el vigente en el momento del contrato de venta o arrendamiento.

3. Por Orden del conseller competente en materia de vivienda, y cuando las circunstancias así lo aconsejen, se podrán modificar los coeficientes señalados en el cuadro que aparece en el apartado 1 de este artículo.

4. En el caso de viviendas usadas, si estas viviendas tuvieran un garaje o un trastero, estén o no vinculados a la vivienda, el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de los mismos

el 60 per cent del preu màxim de venda per metre quadrat de superfície útil de l'habitatge.

Els criteris de mesurament de superfície per a determinar preus màxims en habitatge usat seran els que s'utilitzen per als habitatges protegits de nova construcció.

CAPÍTOL II PROMOCIÓ D'HABITATGES PROTEGITS PER A ARRENDAMENT I AJUDES A L'INQUILÍ

Article 8. Renda màxima per als habitatges destinats a lloguer

La renda màxima anual dels habitatges destinats a arrendament, definits en l'article 22 Reial Decret 2066/2008, de 12 de desembre, pel qual es regula el Pla Estatal d'Habitatge i Rehabilitació 2009-2012, a la Comunitat Valenciana, s'ha de calcular com un percentatge del preu màxim legal segons la taula següent:

Termini d'arrendament	Règim especial	Règim general	Règim concertat
10 anys	4	4,5	4,5
25 anys	3,5	3,5	3,5

Article 9. Subvencions al promotor

1. Ajudes complementàries als promotors d'habitatges en arrendament.

Els promotors d'habitatges en arrendament poden obtenir subvencions a càrrec dels pressupostos de la Generalitat, complementàries a les establides per Reial Decret 2066/2008, de 12 de desembre, pel qual es regula el Pla Estatal d'Habitatge i Rehabilitació 2009-2012, en els articles 27 i 28, quan promoguen habitatges en règim especial. També poden beneficiar-se d'aquesta ajuda els promotors d'habitatges qualificats de règim general sempre que l'import de la renda anual que s'haja de percebre siga l'equivalent al del mateix habitatge si s'haguera qualificat en règim especial. Aquesta ajuda s'ha de calcular per metre quadrat útil d'habitatge.

Els promotors d'allotjaments destinats a col·lectius especialment vulnerables poden obtenir subvencions a càrrec dels pressupostos de la Generalitat, complementàries a les establides pel Reial Decret 2066/2008, de 12 de desembre, pel qual es regula el Pla Estatal d'Habitatge i Rehabilitació 2009-2012, en l'article 37.

Quantia de la subvenció per habitatge:

Període d'amortització	
10 anys	50 €/ m ² útil
25 anys	100 €/ m ² útil

2. Ajudes als promotors d'habitatges en arrendament amb opció de compra.

Els promotors que promoguen habitatges per a arrendament a deu anys amb opció de compra poden optar, complementàriament a les ajudes al promotor d'habitatges en arrendament establides pel Reial Decret 2066/2008, de 12 de desembre, pel qual es regula el Pla Estatal d'Habitatge i Rehabilitació 2009-2012, i a càrrec dels pressupostos de la Generalitat, a una subvenció la quantia de la qual serà de 90 euros per m² útil pel primer contracte d'opció a compra per habitatge.

És condició per a obtenir la subvenció que la deducció del preu que haja de pagar l'inquilí que exercisca l'opció de compra en concepte de pagaments parcials avançats siga, com a mínim, del 50% dels lloguers satisfets.

3. Ajudes per a adquisició d'habitatges usats destinats a arrendament.

Les entitats sense ànim de lucre i empreses públiques que adquiren habitatges usats per a arrendar, que complisquen els requisits establits per la normativa vigent per a l'adquisició protegida d'aquest tipus d'habitatges, poden optar a les subvencions que, a càrrec dels pressupostos de la Generalitat, s'estableixen per als promotors d'ha-

no podrá exceder el 60 por ciento del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda.

Los criterios de medición de superficie para determinar precios máximos en vivienda usada serán los que se utilicen para las viviendas protegidas de nueva construcción.

CAPÍTULO II PROMOCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS PARA ARRENDAMIENTO Y AYUDAS AL INQUILINO

Artículo 8. Renta máxima para las viviendas destinadas a alquiler

La renta máxima anual de las viviendas destinadas a arrendamiento, definidas en el artículo 22 Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, en la Comunitat Valenciana, se calculará como un porcentaje del precio máximo legal según la tabla siguiente:

Plazo de arrendamiento	Régimen especial	Régimen general	Régimen concertado
10 años	4	4,5	4,5
25 años	3,5	3,5	3,5

Artículo 9. Subvenciones al promotor

1. Ayudas complementarias a los promotores de viviendas en arrendamiento.

Los promotores de viviendas en arrendamiento podrán obtener subvenciones con cargo a los Presupuestos de la Generalitat, complementarias a las establecidas por Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, en sus artículos 27 y 28, cuando promuevan viviendas en régimen especial. También podrán beneficiarse de dicha ayuda los promotores de viviendas calificadas de régimen general siempre que el importe de la renta anual a percibir sea el equivalente al de la misma vivienda si se hubiera calificado en régimen especial. Esta ayuda se calculará por metro cuadrado útil de vivienda.

Los promotores de alojamientos destinados a colectivos especialmente vulnerables podrán obtener subvenciones con cargo a los Presupuestos de la Generalitat, complementarias a las establecidas por el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, en su artículo 37.

Cuantía de la subvención por vivienda:

Periodo de amortización	
10 años	50 €/ m ² útil
25 años	100 €/ m ² útil

2. Ayudas a los promotores de viviendas en arrendamiento con opción a compra.

Los promotores que promuevan viviendas para arrendamiento a diez años con opción a compra podrán optar, complementariamente a las ayudas al promotor de viviendas en arrendamiento establecidas por el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, y con cargo a los Presupuestos de la Generalitat, a una subvención cuya cuantía será de 90 euros por m² útil por el primer contrato de opción a compra por vivienda.

Será condición para obtener la subvención que la deducción del precio a satisfacer por el inquilino que ejercite la opción de compra en concepto de pagos parciales adelantados sea, como mínimo, del 50% de los alquileres satisfechos.

3. Ayudas para adquisición de viviendas usadas destinadas a arrendamiento.

Las entidades sin ánimo de lucro y empresas públicas que adquieran viviendas usadas para arrendar, que cumplan los requisitos establecidos por la normativa vigente para la adquisición protegida de este tipo de viviendas, podrán optar a las subvenciones que, con cargo a los Presupuestos de la Generalitat, se establecen para los promotores

bitatges en arrendament regulats en l'apartat 1 d'aquest article. És requisit per a obtenir aquesta subvenció que els habitatges així adquirits s'oferisquen en les condicions de preu i terminis establides per als habitatges protegits en arrendament de règim especial.

Article 10. Assegurances per als habitatges oferits en arrendament mitjançant la Xarxa de Mediació, Agència Valenciana de Lloguer

1. Aquelles persones físiques propietàries d'habitatges desocupats, deslligats de qualsevol activitat econòmica o professional del propietari, que els oferisquen a la Xarxa de Mediació, Agència Valenciana de Lloguer, per a destinar-los a l'arrendament per un mínim de cinc anys poden ser beneficiàries, durant un període de fins a dos anys i per a un màxim de cinc habitatges per propietari, d'una assegurança per impagament de rendes i possibles danys provocats pels inquilins.

2. Els promotors d'habitatges en arrendament poden ser beneficiaris de l'assegurança a què es refereix el punt 1 d'aquest article sempre que les oferisquen a la Xarxa de Mediació, Agència Valenciana de Lloguer, i que es tracte d'expedients qualificats a l'empara del Reial Decret 2066/2008, de 12 de desembre, pel qual es regula el Pla Estatal d'Habitatge i Rehabilitació 2009-2012, o acollits a les seues disposicions transitòries.

Article 11. Condicions d'ús i gestió d'allotjaments

Mitjançant una resolució de la direcció general competent en matèria d'habitatge, i en desenvolupament del que disposa l'article 36 del Reial Decret 2066/2008, de 12 de desembre, pel qual es regula el Pla Estatal d'Habitatge i Rehabilitació 2009-2012, els ocupants dels allotjaments destinats a col·lectius especialment vulnerables definits en els apartats a) i c) de l'apartat 2, article 1, del Reial Decret 2066/2008, de 12 de desembre, pel qual es regula el Pla Estatal d'Habitatge i Rehabilitació 2009-2012, poden exceptuar-se del compliment del requisit de no disposar d'un altre habitatge, regulat en l'article 3.

La resta de col·lectius amb dret de protecció preferent no estan subjectes al compliment de l'esmentat requisit per a poder accedir als allotjaments destinats a col·lectius especialment vulnerables.

Article 12. Ajudes a l'inquilí d'habitatge

1. Per a accedir a les ajudes establides en el programa d'ajuda als inquilins, complementàriament a les condicions establides en l'article 38 del Reial Decret 2066/2008, de 12 de desembre, pel qual es regula el Pla Estatal d'Habitatge i Rehabilitació 2009-2012, i sense perjudici del que disposa la Llei d'Arrendaments Urbans, s'han de complir les condicions següents:

- a) La durada mínima del contracte ha de ser d'un any.
- b) El pagament de la renda s'ha d'efectuar mitjançant transferència o domiciliació bancària.

2. Les ajudes a inquilins que realitze la Generalitat a càrrec dels seus pressupostos s'han de regir pel que estableix l'article 39 del Reial Decret 2066/2008, de 12 de desembre, pel qual es regula el Pla Estatal d'Habitatge i Rehabilitació 2009-2012.

CAPÍTOL III
SUBVENCIONS PER A L'ADQUISICIÓ D'HABITATGE

Article 13. Subvencions per a l'adquisició d'habitatge

1. Amb independència de les ajudes a l'adquirent establides en els articles 43 i 44 del Reial Decret 2066/2008, de 12 de desembre, pel qual es regula el Pla Estatal d'Habitatge i Rehabilitació 2009-2012, la Generalitat, a càrrec dels seus pressupostos, pot concedir als adquirents, en la modalitat de primer accés, una ajuda la quantia de la qual s'assenyala a continuació:

de viviendas en arrendamiento reguladas en el apartado 1 de este artículo. Será requisito para obtener dicha subvención que las viviendas así adquiridas se oferten en las condiciones de precio y plazos establecidas para las viviendas protegidas en arrendamiento de régimen especial.

Artículo 10. Seguros para las viviendas ofrecidas en arrendamiento a través de la Red de Mediación, Agencia Valenciana de Alquiler

1. Aquellas personas físicas, propietarias de viviendas desocupadas, desligadas de cualquier actividad económica o profesional del propietario, que las ofrezcan a la Red de Mediación, Agencia Valenciana de Alquiler, para destinarlas al arrendamiento por un mínimo de cinco años podrán ser beneficiarias, durante un periodo de hasta dos años y para un máximo de cinco viviendas por propietario, de un seguro por impago de rentas y posibles daños provocados por los inquilinos.

2. Los promotores de viviendas en arrendamiento podrán ser beneficiarios del seguro a que se refiere el punto 1 de este artículo siempre que las ofrezcan a la Red de Mediación, Agencia Valenciana de Alquiler, y que se trate de expedientes calificados al amparo del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, o acogidos a sus disposiciones transitorias.

Artículo 11. Condiciones de uso y gestión de alojamientos

Mediante Resolución de la Dirección General competente en materia de vivienda y en desarrollo de lo dispuesto en el artículo 36 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, se podrá exceptuar a los ocupantes de los alojamientos destinados a colectivos especialmente vulnerables definidos en los apartados a) y c) del apartado 2 artículo 1 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, del cumplimiento del requisito de no disponer de otra vivienda, regulado en el artículo 3.

El resto de colectivos con derecho a protección preferente no estarán sujetos al cumplimiento del citado requisito para poder acceder a los alojamientos destinados a colectivos especialmente vulnerables.

Artículo 12. Ayudas al inquilino de vivienda

1. Para acceder a las ayudas establecidas en el programa de ayuda a los inquilinos, complementariamente a las condiciones establecidas en el artículo 38 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, y sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley de Arrendamientos Urbanos, se cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La duración mínima del contrato será de un año.
- b) El pago de la renta se efectuará mediante transferencia o domiciliación bancaria.

2. Las ayudas a inquilinos que se realicen por la Generalitat con cargo a sus Presupuestos se regirán por lo establecido en el artículo 39 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

CAPÍTULO III
SUBVENCIONES PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA

Artículo 13. Subvenciones para la adquisición de vivienda

1. Con independencia de las ayudas al adquirente establecidas en los artículos 43 y 44 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, la Generalitat, con cargo a sus Presupuestos, concederá a los adquirentes, en la modalidad de primer acceso, una ayuda cuya cuantía se señala a continuación:

<i>Ingressos dels adquirents (nombre de vegades IPREM)</i>	<i>Quanties generals (euros)</i>	<i>Joves (quan aporten la major part dels ingressos familiars)</i>	<i>Famílies nombroses*, supòsits i i j) art. 1.2 RD 2066/08</i>	<i>Altres circumstàncies personals: supòsits e), f) i k) art. 1.2 RD 2066/08</i>
< 2,5	7.500	10.500	9.500	8.500
< 3,5	5.000	8.000	7.000	6.000
< 4,5	2.500	5.500	4.500	3.500

* * * * *

<i>Ingresos de los adquirentes (nº de veces IPREM)</i>	<i>Cuantías generales (euros)</i>	<i>Jóvenes (cuando aportan la mayor parte de los ingresos familiares)</i>	<i>Familias numerosas* y supuestos i) y j) art. 1.2 RD 2066/08</i>	<i>Otras circunstancias personales: supuestos e), f) y k) art. 1.2 RD 2066/08</i>
< 2,5	7.500	10.500	9.500	8.500
< 3,5	5.000	8.000	7.000	6.000
< 4,5	2.500	5.500	4.500	3.500

* Per a les famílies nombroses que excedisquen de tres fills s'incrementa l'ajuda en 1.000 euros per fill.

a) Quan concórreguen diversos supòsits dels assenyalats en la taula anterior, no es poden acumular les respectives quanties, sinó que únicament correspon la més elevada.

b) Quan l'habitatge estiga ubicat en un àmbit territorial de preu màxim superior, les quanties de la subvenció s'han d'incrementar en les quantitats següents:

Quantia adicional de subvenció en ATPMS		
ATPMS A	ATPMS B	ATPMS C
1.200	600	300

2. La subvenció corresponent a l'adquirent d'habitatge es pot pagar mitjançant pagament directe a l'adquirent o mitjançant pagament al promotor, quan aquest descompte aquest import del preu de l'habitatge.

3. Els habitatges protegits de nova construcció de règim concertat poden accedir a les ajudes regulades en aquest article sense necessitat de disposar d'un préstec convingut.

CAPÍTOL IV AJUDES PER A LA MILLORA DE LA QUALITAT I EFICIÈNCIA ENERGÈTICA

Article 14. Concessió d'ajudes per a la millora de la qualitat i eficiència energètica en els habitatges amb protecció pública de nova construcció

1. A fi de fomentar la millora de la qualitat en els edificis d'habitatges amb protecció pública, la Generalitat concedirà ajudes al promotor conforme al nivell del perfil de qualitat aconseguit o la qualificació energètica obtinguda.

2. El perfil de qualitat específic inclou els requisits bàsics d'estalvi d'energia i de sostenibilitat. Podran modificar-se i incorporar-se altres requisits bàsics al perfil específic mitjançant una ordre de desenvolupament d'aquesta disposició.

a) El perfil de qualitat d'estalvi d'energia identifica la millora de prestacions en els requisits de l'edificació, considerant la limitació de la demanda, la millora del rendiment de les instal·lacions tèrmiques i la contribució solar d'aigua calenta sanitària, entre altres.

b) El perfil de qualitat de sostenibilitat identifica l'ús sostenible de recursos naturals, considerant l'eficiència en el consum d'aigua, en les instal·lacions de sanejament i llanterneria, com també l'equipament de l'edifici, banys i cuines, la gestió de materials i residus, com també criteris de millora en el disseny en recintes de l'edifici i l'habitatge, entre altres.

3. La conselleria competent en matèria d'habitatge establirà amb l'Institut Valencià de l'Edificació les condicions perquè l'Institut atorgue el corresponent perfil de qualitat específic, a l'efecte de l'obtenció de les ajudes:

* Para las familias numerosas que excedan de tres hijos se incrementa la ayuda en 1.000 euros por hijo.

a) Cuando concurren varios supuestos de los señalados en la tabla anterior, no tendrá lugar la acumulación de las respectivas cuantías, correspondiendo únicamente la más elevada.

b) Cuando la vivienda esté ubicada en un ámbito territorial de precio máximo superior, las cuantías de la subvención se incrementarán en las siguientes cantidades:

Cuantía adicional de subvenció en ATPMS		
ATPMS A	ATPMS B	ATPMS C
1.200	600	300

2. La subvención correspondiente al adquirente de vivienda se podrá abonar mediante pago directo al adquirente o mediante pago al promotor, cuando éste descuenta dicho importe del precio de la vivienda.

3. Las viviendas protegidas de nueva construcción de régimen concertado podrán acceder a las ayudas reguladas en este artículo sin necesidad de disponer de un préstamo convenido.

CAPÍTULO IV AYUDAS PARA LA MEJORA DE LA CALIDAD Y EFICIENCIA ENERGÉTICA

Artículo 14. Concesión de ayudas para la mejora de la calidad y eficiencia energética en las viviendas con protección pública de nueva construcción

1. Con el fin de fomentar la mejora de la calidad en los edificios de vivienda con protección pública, la Generalitat concederá ayudas al promotor conforme al nivel del perfil de calidad alcanzado o la calificación energética obtenida.

2. El perfil de calidad específico incluye los requisitos básicos de ahorro de energía y de sostenibilidad. Podrán modificarse e incorporarse otros requisitos básicos al perfil específico mediante Orden de desarrollo de la presente disposición.

a) El perfil de calidad de ahorro de energía identifica la mejora de prestaciones en los requisitos de la edificación, considerando la limitación de la demanda, la mejora del rendimiento de las instalaciones térmicas y la contribución solar de agua caliente sanitaria, entre otros.

b) El perfil de calidad de sostenibilidad identifica el uso sostenible de recursos naturales, considerando la eficiencia en el consumo de agua, en las instalaciones de saneamiento y fontanería, así como en el equipamiento del edificio, baños y cocinas, la gestión de materiales y residuos, así como criterios de mejora en el diseño en recintos del edificio y la vivienda, entre otros.

3. La Conselleria competente en materia de vivienda establecerá con el Instituto Valenciano de la Edificación las condiciones para que el Instituto otorgue el correspondiente perfil de calidad específico, a los efectos de la obtención de las ayudas:

a) Perfil alt d'estalvi d'energia i alt de sostenibilitat: 1.000 euros per habitatge.

b) Un dels perfils alt i l'altre perfil molt alt: 2.000 euros per habitatge.

c) Perfil molt alt d'estalvi d'energia i molt alt de sostenibilitat: 3.000 euros per habitatge.

4. Alta qualificació energètica: mitjançant una ordre conjunta de la conselleria competent en matèria d'habitatge i de la conselleria competent en matèria d'energia, s'establiran les característiques i els requisits per a l'accés a les ajudes per a nous edificis d'habitatges amb protecció pública, que aconseguen la qualificació energètica de la classe A o B mitjançant reducció del seu consum d'energia, conforme al Reial Decret 47/2007, de 19 de gener, i les corresponents disposicions de la Generalitat.

CAPÍTOL V ÀREES DE REHABILITACIÓ I RENOVACIÓ

Article 15. Àrees de Rehabilitació Integral (ARIS)

1. La declaració d'una zona com a Àrea de Rehabilitació Integral (ARI), definida en l'article 45 del Reial Decret 2066/2008, de 12 de desembre, pel qual es regula el Pla Estatal d'Habitatge i Rehabilitació 2009-2012, l'ha d'efectuar la direcció general competent en matèria d'habitatge. Amb la sol·licitud prèvia, l'ajuntament o ens gestor interessat ha de presentar la documentació prevista en l'article 48 del Reial Decret 2066/2008, de 12 de desembre, pel qual es regula el Pla Estatal d'Habitatge i Rehabilitació 2009-2012, acompanyada de la programació de les actuacions i els instruments previstos per a la gestió, com també l'aportació econòmica municipal prevista.

2. L'ajuntament ha de participar en l'àrea mitjançant una aportació econòmica, que pot destinar a despeses de gestió, cost de les obres d'urbanització i ajudes complementàries. L'import mínim de l'aportació municipal serà del 10% del pressupost de les obres d'urbanització.

Article 16. Ajudes de la Generalitat per a les Àrees de Rehabilitació Integral (ARIS)

La Generalitat pot concedir subvencions complementàries a les establides en l'article 48.6 del Reial Decret 2066/2008, de 12 de desembre, pel qual es regula el Pla Estatal d'Habitatge i Rehabilitació 2009-2012, després del compliment previ de les condicions establides en l'article 47 del reial decret esmentat, a càrrec dels seus pressupostos, amb les quanties següents:

1. Per a Àrees de Rehabilitació Integral de barris degradats s'estableix una subvenció per un import màxim del 40% del pressupost total de les obres de rehabilitació, amb el límit de 5.000 euros per habitatge.

2. Per a àrees de centre històric, centres urbans i municipi rurals s'estableix una subvenció per un import màxim del 40% del pressupost total de les obres, amb el límit de 6.600 euros per habitatge.

3. Per a les obres d'urbanització i reurbanització dels espais públics inclosos en l'àmbit d'una Àrea de Rehabilitació Integral, la subvenció serà del 20% del pressupost protegit de les obres, el qual no pot excedir del 30% x Mòdul Bàsic Estatal x superfície d'actuació.

Article 17. Àrees de Renovació Urbana (ARUS)

1. La declaració d'una zona com a Àrea de Renovació Urbana (ARU), definida en l'article 49 del Reial Decret 2066/2008, de 12 de desembre, pel qual es regula el Pla Estatal d'Habitatge i Rehabilitació 2009-2012, l'ha d'efectuar la direcció general competent en matèria d'habitatge. Amb la sol·licitud prèvia, l'ajuntament o ens gestor interessat ha de presentar la documentació prevista en l'article 52 del Reial Decret 2066/2008, de 12 de desembre, pel qual es regula el Pla Estatal d'Habitatge i Rehabilitació 2009-2012.

a) Perfil alto de ahorro de energía y alto de sostenibilidad: 1.000 euros por vivienda.

b) Uno de los perfiles alto y el otro perfil muy alto: 2.000 euros por vivienda

c) Perfil muy alto de ahorro de energía y muy alto de sostenibilidad: 3.000 euros por vivienda.

4. Alta calificación energética: mediante Orden conjunta de la Conselleria competente en materia de vivienda y de la Conselleria competente en materia de energía, se establecerán las características y los requisitos para el acceso a las ayudas para nuevos edificios de viviendas con protección pública, que alcancen la calificación energética de la clase A o B mediante reducción de su consumo de energía, conforme al Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, y las correspondientes disposiciones de la Generalitat.

CAPÍTULO V ÁREAS DE REHABILITACIÓN Y RENOVACIÓN

Artículo 15. Áreas de Rehabilitación Integral (ARIS)

1. La declaración de una zona como Área de Rehabilitación Integral (ARI), definida en el artículo 45 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, se efectuará por la Dirección General competente en materia de vivienda. Previa solicitud, el Ayuntamiento o ente gestor interesado deberá presentar la documentación prevista en el artículo 48 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, acompañada de la programación de las actuaciones y los instrumentos previstos para la gestión, así como la aportación económica municipal prevista.

2. El Ayuntamiento participará en el Área mediante una aportación económica, que podrá destinar a gastos de gestión, coste de las obras de urbanización y ayudas complementarias. El importe mínimo de la aportación municipal será del 10% del presupuesto de las obras de urbanización.

Artículo 16. Ayudas de la Generalitat para las Áreas de Rehabilitación Integral (ARIS)

La Generalitat podrá conceder subvenciones complementarias a las establecidas en el artículo 48.6 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, previo cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 47 del citado Real Decreto, con cargo a sus Presupuestos, con las siguientes cuantías:

1. Para Áreas de Rehabilitación Integral de barrios degradados se establece una subvención por un importe máximo del 40% del presupuesto total de las obras de rehabilitación, con el límite de 5.000 euros por vivienda.

2. Para Áreas de centro histórico, centros urbanos y municipio rurales se establece una subvención por un importe máximo del 40% del presupuesto total de las obras, con el límite de 6.600 euros por vivienda.

3. Para las obras de urbanización y reurbanización de los espacios públicos incluidos en el ámbito de un Área de Rehabilitación Integral, la subvención será del 20% del presupuesto protegido de las obras, que no excederá del 30% x Módulo Básico Estatal x superficie de actuación.

Artículo 17. Áreas de Renovación Urbana (ARUS)

1. La declaración de una zona como Área de Renovación Urbana (ARU), definida en el artículo 49 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, se efectuará por la Dirección General competente en materia de vivienda. Previa solicitud, el Ayuntamiento o ente gestor interesado deberá presentar la documentación prevista en el artículo 52 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

2. És requisit per a la declaració que almenys el 50% dels habitatges en què s'actue es destinen a habitatges amb protecció pública.

Article 18. Ajudes de la Generalitat per a Àrees de Renovació Urbana (ARUS)

La Generalitat pot concedir subvencions complementàries a les establides en l'article 52.6 del Reial Decret 2066/2008, de 12 de desembre, pel qual es regula el Pla Estatal d'Habitatge i Rehabilitació 2009-2012, després del compliment previ de les condicions establides en els articles 50 i 51 del reial decret esmentat, a càrrec dels seus pressupostos, amb les quanties següents:

1. Per a la substitució dels edificis d'habitatges s'estableix una subvenció per un import màxim del 35% del pressupost protegit dels habitatges protegits renovats, amb el límit de 30.000 euros per habitatge, no aplicable a noves edificacions que no siguen de substitució. El pressupost protegit ha d'incloure el cost de la urbanització i el dels reallojaments.

2. Per a la rehabilitació d'edificis d'habitatges inclosos en una àrea de renovació urbana s'han d'aplicar les ajudes establides per als Programes Preferents de Rehabilitació Urbana en l'article 26.

3. La promoció de nous habitatges protegits que amplien el nombre dels preexistents en l'ARU pot acollir-se al finançament establert amb caràcter general per a cada tipologia.

**CAPÍTOL VI
PLA RENOVE**

Article 19. Rehabilitació d'edificis i habitatges (Pla Renove)

Els beneficiaris de les ajudes han de complir el que determina l'article 57 del Reial Decret 2066/2008, de 12 de desembre, pel qual es regula el Pla Estatal d'Habitatge i Rehabilitació 2009-2012, i complementàriament a les exigències establides en l'article 58 del reial decret esmentat, per a obtenir la qualificació d'actuació protegida, s'estableixen les condicions següents:

1. És condició necessària prèvia a la concessió de qualificació provisional, la realització de l'Informe de Conservació de l'Edifici, el qual ha de determinar les actuacions prioritàries d'intervenció en la rehabilitació.

2. S'ha de justificar que almenys el 70% dels habitatges de l'edifici que s'han de rehabilitar es destinen a residència habitual i permanent dels seus ocupants.

3. L'antiguitat de l'edifici ha de ser superior a vint-i-cinc anys, excepte en els supòsits d'obres per a facilitar l'accessibilitat, on no es requereix antiguitat mínima.

4. S'ha de garantir l'itinerari practicable en qualsevol actuació d'accessibilitat, en funció de les condicions de l'edifici.

5. No estar en un supòsit de ruïna econòmica, excepte el que disposa per a edificis protegits.

Article 20. Ajudes de la Generalitat per a la rehabilitació d'edificis i habitatges

La Generalitat concedirà subvencions complementàries a les establides en els articles 60 i 61 del Reial Decret 2066/2008, de 12 de desembre, pel qual es regula el Pla Estatal d'Habitatge i Rehabilitació 2009-2012, a càrrec dels seus pressupostos, amb les quanties següents:

1. Una subvenció de caràcter objectiu a les comunitats de propietaris, que s'estableix en un 20% del pressupost protegit, amb el límit de 3.500 euros per habitatge.

2. Aquestes ajudes objectives es poden complementar amb ajudes personals quan no es tinga en propietat cap habitatge amb algun règim de protecció pública i l'import de la part proporcional del pressupost protegit per habitatge siga superior a 1.000 euros, atenent al nivell d'ingressos dels usuaris dels habitatges promotors de la rehabilitació:

a) Quan els ingressos familiars no excedisquen de 4,5 vegades l'IPREM, la quantia màxima de la subvenció serà del 10% del pressupost protegit, amb el límit de 1.000 euros.

2. Serà requisito para la declaración que al menos el 50% de las viviendas en las que se actúe se destinen a viviendas con protección pública.

Artículo 18. Ayudas de la Generalitat para Áreas de Renovación Urbana (ARUS)

La Generalitat podrá conceder subvenciones complementarias a las establecidas en el artículo 52.6 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, previo cumplimiento de las condiciones establecidas en los artículos 50 y 51 del citado Real Decreto, con cargo a sus Presupuestos, con las siguientes cuantías:

1. Para la sustitución de los edificios de viviendas se establece una subvención por un importe máximo del 35% del presupuesto protegido de las viviendas protegidas renovadas, con el límite de 30.000 euros por vivienda, no aplicable a nuevas edificaciones que no sean de sustitución. El presupuesto protegido incluirá el coste de la urbanización y el de los realojos.

2. Para la rehabilitación de edificios de viviendas incluidas en un Área de Renovación Urbana se aplicarán las ayudas establecidas para los Programas Preferentes de Rehabilitación Urbana en el artículo 26.

3. La promoción de nuevas viviendas protegidas que amplien el número de las preexistentes en el ARU podrá acogerse a la financiación establecida con carácter general para cada tipología.

**CAPÍTULO VI
PLAN RENOVE**

Artículo 19. Rehabilitación de edificios y viviendas (Plan Renove)

Los beneficiarios de las ayudas deberán cumplir lo determinado por el artículo 57 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, y complementariamente a las exigencias establecidas en el artículo 58 del citado Real Decreto, para obtener la calificación de actuación protegida, se establecen las siguientes condiciones:

1. Es condición necesaria previa a la concesión de calificación provisional, la realización del Informe de Conservación del Edificio, que determinará las actuaciones prioritarias de intervención en la rehabilitación.

2. Se deberá justificar que al menos el 70% de las viviendas del edificio a rehabilitar se destinan a residencia habitual y permanente de sus ocupantes.

3. La antigüedad del edificio será superior a veinticinco años, salvo en los supuestos de obras para facilitar la accesibilidad, donde no se requiere antigüedad mínima.

4. Se deberá garantizar el itinerario practicable en cualquier actuación de accesibilidad, en función de las condiciones del edificio.

5. No estar en un supuesto de ruina económica, salvo lo dispuesto para edificios protegidos.

Artículo 20. Ayudas de la Generalitat para la rehabilitación de edificios y viviendas

La Generalitat concederá subvenciones complementarias a las establecidas en los artículos 60 y 61 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, con cargo a sus Presupuestos, con las siguientes cuantías:

1. Una subvención de carácter objetivo a las comunidades de propietarios, que se establece en un 20% del presupuesto protegido, con el límite de 3.500 euros por vivienda.

2. Estas ayudas objetivas se podrán complementar con ayudas personales cuando no se tenga en propiedad ninguna vivienda con algún régimen de protección pública y el importe de la parte proporcional del presupuesto protegido por vivienda sea superior a 1.000 euros, atendiendo al nivel de ingresos de los usuarios de las viviendas promotores de la rehabilitación:

a) Cuando los ingresos familiares no excedan de 4,5 veces el IPREM, la cuantía máxima de la subvención será del 10% del presupuesto protegido, con el límite de 1.000 euros.

b) Quan els ingressos familiars no excedisquen de 2,5 vegades l'IPREM, la quantia màxima de la subvenció serà del 20% del pressupost protegit, amb el límit de 2.000 euros.

3. Accessibilitat i adaptació d'habitatges:

Quan es tracte d'obres de millora de l'accessibilitat i adaptació de l'habitatge, la quantia màxima de la subvenció serà del 25% del pressupost protegit, amb el límit de 3.400 euros per habitatge.

Aquesta ajuda s'ha de destinar a persones amb discapacitat motora, sensorial o majors de 65 anys, i en tot cas a famílies en què algun dels membres siga una persona amb reconeixement de dependència en algun grau i nivell d'acord amb la Llei 39/2006, de 14 de desembre, de Promoció de l'Autonomia Personal i Atenció a les Persones en Situació de Dependència.

4. Condicionament d'habitatges destinats al lloguer:

Per a obtenir l'ajuda de 6.500 euros, per al propietari promotor del condicionament d'un habitatge destinat a lloguer, de conformitat amb el que disposa l'article 61.b) del Reial Decret 2066/2008, de 12 de desembre, pel qual es regula el Pla Estatal d'Habitatge i Rehabilitació 2009-2012, cal complir els requisits següents:

a) Destinar l'habitatge a arrendament durant un termini mínim de cinc anys, en les condicions de preu fixades per als habitatges protegits de règim general a vint-i-cinc anys, la qual cosa s'ha d'acreditar amb la presentació del contracte d'arrendament. Ha de tenir els mateixos efectes, en cas d'oferiment de l'habitatge preparat a la Xarxa de Mediació, Agència Valenciana de Lloguer, per al seu arrendament, la presentació de l'alta de l'habitatge en aquesta xarxa.

b) Que les obres de condicionament de l'habitatge tinguen com a objecte la millora de les condicions d'habitabilitat, instal·lacions o accessibilitat, i cal acreditar que s'han realitzat en els últims dotze mesos abans de la sol·licitud de l'ajuda.

c) L'habitatge ha de tenir una antiguitat mínima de quinze anys i el cost de les obres de condicionament ha d'arribar a un mínim de 6.000 euros.

d) El termini per a presentar la sol·licitud serà de quatre mesos des de la data de firma del contracte d'arrendament o alta en la Xarxa de Mediació.

e) Poden optar a aquesta ajuda aquelles persones físiques, propietàries d'habitatges desocupats, deslligats de qualsevol activitat econòmica o professional del propietari i per a un màxim d'un habitatge per propietari.

Article 21. L'Informe de Conservació de l'Edifici (ICE)

1. L'Informe de Conservació de l'Edifici (ICE) és el document que recull la informació relativa a la situació general de l'edifici i proporciona informació sobre l'estat de conservació dels elements comuns. És necessari per a poder obtenir la qualificació provisional de les actuacions atenuar-se a l'ordre de prioritat d'intervenció fixat en aquest.

No es poden admetre a tràmit les sol·licituds de l'ICE quan no s'acredite que el 70% dels habitatges es destina a residència habitual i permanent dels ocupants.

2. L'ICE s'ha de realitzar en aquells edificis d'habitatges plurifamiliars i unifamiliars que opten a la qualificació i finançament de les actuacions de rehabilitació.

3. Si com a conseqüència o simultàniament a la sol·licitud de l'Informe de Conservació de l'Edifici es dedueix l'existència de risc per deteriorament estructural en edificis construïts entre els anys 1940 i 1982, complementàriament s'ha de realitzar un informe d'inspecció i avaluació preliminar en estructures de formigó d'edificis existents, mitjançant document reconegut.

Article 22. Ajudes de la Generalitat per a la inspecció de l'estat de conservació de l'edifici

1. El cost corresponent a la redacció de l'Informe de Conservació de l'Edifici i, si és el cas, de l'informe d'inspecció i avaluació de l'estructura de l'edifici serà assumit en la seua totalitat per la Generalitat en les condicions que es determinen.

b) Cuando los ingresos familiares no excedan de 2,5 veces el IPREM, la cuantía máxima de la subvención será del 20% del presupuesto protegido, con el límite de 2.000 euros.

3. Accesibilidad y adaptación de viviendas:

Cuando se trate de obras de mejora de la accesibilidad y adaptación de la vivienda, la cuantía máxima de la subvención será del 25% del presupuesto protegido, con el límite de 3.400 euros por vivienda.

Esta ayuda se destinará a personas con discapacidad motora, sensorial o mayores de 65 años, y en todo caso a familias en las que alguno de sus miembros sea una persona con reconocimiento de dependencia en alguno de sus grados y niveles con arreglo a la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las Personas en Situación de Dependencia.

4. Acondicionamiento de viviendas destinadas al alquiler:

Para obtener la ayuda de 6.500 euros, para el propietario promotor del acondicionamiento de una vivienda destinada a alquiler, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 61.b) del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, será necesario cumplir los siguientes requisitos:

a) Destinar la vivienda a arrendamiento durante un plazo mínimo de cinco años, en las condiciones de precio fijadas para las viviendas protegidas de régimen general a veinticinco años, lo que se acreditará con la presentación del contrato de arrendamiento. Tendrá los mismos efectos, en caso de ofrecimiento de la vivienda acondicionada a la Red de Mediación, Agencia Valenciana de Alquiler, para su arrendamiento, la presentación del alta de la vivienda en dicha Red.

b) Que las obras de acondicionamiento de la vivienda tengan por objeto la mejora de las condiciones de habitabilidad, instalaciones y/o accesibilidad, debiendo acreditar su realización en los últimos doce meses antes de la solicitud de la ayuda.

c) La vivienda tendrá una antigüedad mínima de quince años y el coste de las obras de acondicionamiento deberá alcanzar un mínimo de 6.000 euros.

d) El plazo para presentar la solicitud será de cuatro meses desde la fecha de firma del contrato de arrendamiento o alta en la Red de Mediación.

e) Podrán optar a esta ayuda aquellas personas físicas, propietarias de viviendas desocupadas, desligadas de cualquier actividad económica o profesional del propietario y para un máximo de una vivienda por propietario.

Artículo 21. El Informe de Conservación del Edificio (ICE)

1. El Informe de Conservación del Edificio (ICE) es el documento que recoge la información relativa a la situación general del edificio y proporciona información sobre el estado de conservación de los elementos comunes. Es necesario para poder obtener la calificación provisional de las actuaciones atenerse al orden de prioridad de intervención fijado en el mismo.

No se admitirán a trámite las solicitudes del ICE cuando no se acredite que el 70% de las viviendas se destina a residencia habitual y permanente de sus ocupantes.

2. El ICE se deberá realizar en aquellos edificios de viviendas plurifamiliares y unifamiliares que opten a la calificación y financiación de las actuaciones de rehabilitación.

3. Si como consecuencia o simultáneamente a la solicitud del Informe de Conservación del Edificio se deduce la existencia de riesgo por deterioro estructural en edificios construidos entre los años 1940 y 1982, se procederá, complementariamente, a la realización de un informe de inspección y evaluación preliminar en estructuras de hormigón de edificios existentes, mediante documento reconocido.

Artículo 22. Ayudas de la Generalitat para la inspección del estado de conservación del edificio

1. El coste correspondiente a la redacción del Informe de Conservación del Edificio y, en su caso, del informe de inspección y evaluación de la estructura del edificio será asumido en su totalidad por la Generalitat en las condiciones que se determinen.

2. El pagament dels imports d'aquests informes té el caràcter de subvenció al promotor de les actuacions de rehabilitació, i s'ha de regular mitjançant una ordre que a aquest efecte establisca el conseller competent en matèria d'habitatge.

Article 23. Limitació de transmissió i cessió

1. Quan l'import de la subvenció per actuacions de rehabilitació en ARIS, PPRU, GVRP o referents al Pla Renove supere els 12.000 euros per habitatge, s'ha de procedir a la inscripció registral de la limitació de la cessió intervius. La limitació de la cessió intervius, totalment o parcialment, per cap títol, s'estableix pel termini de deu anys a partir de la data de la qualificació definitiva de l'expedient de rehabilitació, si no es reintegra la totalitat de l'import percebut incrementat en els interessos legals, excepte aquells supòsits recollits en la normativa relativa a adquisició d'habitatges amb protecció pública.

L'ens gestor pot realitzar els tràmits per a l'esmentada inscripció registral.

2. El títol hàbil per a fer constar la limitació és la qualificació definitiva i el reconeixement de subvencions, el qual possibilita l'anotació registral mitjançant certificat d'inscripció, que s'entendrà en tot cas amb el propietari de l'immoble, i a l'efecte que, una vegada emplenat pel registre de la propietat i comunicat per l'interessat a la direcció general competent en matèria d'habitatge, s'efectue el pagament efectiu de les ajudes.

CAPÍTOL VII ÀMBITS ESPECÍFICS DE REHABILITACIÓ

Article 24. Programes Preferents de Rehabilitació Urbana (PPRU)

1. Un Programa Preferent de Rehabilitació Urbana (PPRU) és una figura creada per a potenciar la intervenció en espais urbans millorant la configuració de l'espai públic per a dotar-lo de les desitjables condicions de qualitat ambiental, espacial i arquitectònica.

2. Les actuacions plantejades pels ajuntaments en àrees urbanes d'àmbit inferior a 200 habitatges, on es plantege la intervenció pública d'urbanització i reurbanització en l'entorn d'espais públics, i la rehabilitació d'edificis d'habitatges del seu entorn immediat, poden ser aprovades mitjançant el PPRU per la direcció general competent en matèria d'habitatge.

3. Les obres d'urbanització i els habitatges integrats en l'entorn immediat poden optar a les ajudes específiques establides en els articles següents a càrrec dels pressupostos de la Generalitat.

Article 25. Condicions per a la declaració d'un PPRU

1. Per a l'aprovació d'un PPRU per la direcció general competent en matèria d'habitatge, l'ajuntament ha de presentar la documentació següent:

a) Projecte o avantprojecte de l'actuació pública que es pretén dur a terme i delimitació geogràfica del perímetre dels habitatges de l'entorn immediat (parcel·lari dels habitatges que recauen en aquest espai públic).

b) Memòria del programa que incloga memòria justificativa.

c) Programació de les actuacions.

d) Instruments per a la gestió i aportació econòmica municipal prevista.

2. Les actuacions de rehabilitació que es duguen a terme han d'ajustar-se al que estableix l'article 19 d'aquest decret.

3. L'ajuntament participarà en el programa mitjançant una aportació econòmica, que podrà destinar a despeses de gestió, cost de les obres d'urbanització i ajudes complementàries. L'import mínim de l'aportació municipal serà del 10% del pressupost de les obres d'urbanització, llevat que s'acredite que s'ha obtingut finançament per a la part corresponent al 60% del pressupost de les obres d'urbanització.

4. L'ajuntament ha de justificar l'inici de les obres d'acord amb la programació presentada i aprovada, i com a màxim dins del primer any comptador des de la declaració. En cas d'incompliment, no escau,

2. El pago de los importes de dichos informes tiene el carácter de subvención al promotor de las actuaciones de rehabilitación, y se regulará mediante la Orden que a tal efecto establezca el conseller competente en materia de vivienda.

Artículo 23. Limitación de transmisión y cesión

1. Cuando el importe de la subvención por actuaciones de rehabilitación en ARIS, PPRU, GVRP o referentes al Plan Renove supere los 12.000 euros por vivienda, se deberá proceder a la inscripción registral de la limitación de la cesión interviuos. La limitación de la cesión interviuos, total o parcialmente, por ningún título, se establece por el plazo de diez años a partir de la fecha de la calificación definitiva del expediente de rehabilitación, a menos que se reintegre la totalidad del importe percibido incrementado en los intereses legales, salvo aquellos supuestos recogidos en la normativa relativa a adquisición de viviendas con protección pública.

El ente gestor podrá realizar los trámites para la citada inscripción registral.

2. El título hábil para hacer constar la limitación será la calificación definitiva y el reconocimiento de subvenciones, que posibilitará la anotación registral mediante certificado de inscripción, que se entenderá en todo caso con el propietario del inmueble, y a los efectos de que, una vez cumplimentado por el Registro de la Propiedad y comunicado por el interesado a la Dirección General competente en materia de vivienda, se proceda al pago efectivo de las ayudas.

CAPÍTULO VII ÁMBITOS ESPECÍFICOS DE REHABILITACIÓN

Artículo 24. Programas Preferentes de Rehabilitación Urbana (PPRU)

1. Un Programa Preferente de Rehabilitación Urbana (PPRU) es una figura creada para potenciar la intervención en espacios urbanos mejorando la configuración del espacio público para dotarlo de las deseables condiciones de calidad ambiental, espacial y arquitectónica.

2. Las actuaciones planteadas por los Ayuntamientos en áreas urbanas de ámbito inferior a 200 viviendas, donde se plantee la intervención pública de urbanización y reurbanización en el entorno de espacios públicos, y la rehabilitación de edificios de viviendas de su entorno inmediato, podrán ser aprobadas mediante el PPRU por la Dirección General competente en materia de vivienda.

3. Las obras de urbanización y las viviendas integradas en el entorno inmediato podrán optar a las ayudas específicas establecidas en los artículos siguientes con cargo a los Presupuestos de la Generalitat.

Artículo 25. Condiciones para la declaración de un PPRU

1. Para la aprobación de un PPRU por la Dirección General competente en materia de vivienda, el Ayuntamiento deberá presentar la siguiente documentación:

a) Proyecto o anteproyecto de la actuación pública que se pretende llevar a cabo y delimitación geográfica del perímetro de las viviendas del entorno inmediato (parcelario de las viviendas que recaen a dicho espacio público).

b) Memoria del Programa que incluya memoria justificativa.

c) Programación de las actuaciones.

d) Instrumentos para la gestión y aportación económica municipal prevista.

2. Las actuaciones de rehabilitación que se lleven a cabo deberán ajustarse a lo establecido en el artículo 19 de este decreto.

3. El Ayuntamiento participará en el Programa mediante una aportación económica, que podrá destinar a gastos de gestión, coste de las obras de urbanización y ayudas complementarias. El importe mínimo de la aportación municipal será del 10% del presupuesto de las obras de urbanización, salvo que se acredite que se ha obtenido financiación por la parte correspondiente al 60% del presupuesto de las obras de urbanización.

4. El Ayuntamiento deberá justificar el inicio de las obras conforme a la programación presentada y aprobada, y como máximo dentro del primer año a contar desde la declaración. En caso de incumpli-

per a les obres de rehabilitació dels habitatges inclosos en el programa, l'aplicació del règim específic d'ajudes a càrrec de la Generalitat de l'article 26, sinó el règim general previst en l'article 20 d'aquest decret.

5. L'aprovació del PPRU s'ha d'efectuar mitjançant una resolució de la direcció general competent en matèria d'habitatge, la qual ha d'establir els terminis de vigència d'aquest, que mai no pot ser superior als trenta mesos.

Article 26. Ajudes de la Generalitat en els Programes Preferents de Rehabilitació Urbana

Per a les actuacions de rehabilitació d'edificis i habitatges inclosos en un PPRU, la Generalitat ha de concedir subvencions complementàries a les establides en els articles 60 i 61 del Reial Decret 2066/2008, de 12 de desembre, pel qual es regula el Pla Estatal d'Habitatge i Rehabilitació 2009-2012, a càrrec dels seus pressupostos, amb les quanties següents:

1. Una subvenció de caràcter objectiu a les comunitats de propietaris, que podran fer-se efectives des del moment de l'aprovació del PPRU, que s'estableix en un 40% del pressupost protegit, amb el límit de 7.000 euros per habitatge.

2. Aquestes ajudes objectives es poden complementar amb ajudes personals quan no es tinga en propietat cap habitatge amb algun règim de protecció pública i l'import de la part proporcional del pressupost protegit siga superior a 1.000 euros, atenent al nivell d'ingressos dels usuaris dels habitatges promotors de la rehabilitació:

a) Amb ingressos familiars que no excedisquen de 4,5 vegades l'IPREM, la quantia màxima de la subvenció és del 10% del pressupost protegit, amb el límit de 1.000 euros.

b) Amb ingressos familiars que no excedisquen de 2,5 vegades l'IPREM, la quantia màxima de la subvenció és del 20% del pressupost protegit, amb el límit de 2.000 euros.

3. Per a les obres d'urbanització i reurbanització dels espais públics inclosos en l'àmbit del PPRU, la subvenció és del 40% del pressupost protegit de les obres, que no excedeix del 30% x MBE x superfície d'actuació.

4. Els edificis d'habitatges inclosos en els centres històrics, nuclis urbans i entorns declarats com a béns d'interés cultural, que disposen de pla especial aprovat, d'acord amb la legislació del patrimoni, s'han d'acollir a les ajudes disposades en els apartats 1 i 2 d'aquest article de forma immediata.

Article 27. Grups d'Habitatges de Rehabilitació Preferent (GVRP)

1. La intervenció de rehabilitació dels edificis en grups o conjunts unitaris d'habitatges amb necessitats específiques de rehabilitació amb interés social, patrimonial o arquitectònic es poden dur a terme quan en les obres intervinga un organisme gestor públic o per execució subsidiària de l'ajuntament que corresponga, amb l'aprovació prèvia mitjançant una resolució de la direcció general competent en matèria d'habitatge.

2. Es considera com a requisit necessari que les condicions de l'edificació, després de la realització de l'Informe de Conservació de l'Edifici, permeten la seua viabilitat i no es trobe en les condicions establides en l'article 28 d'aquest decret per a la reedificació.

3. Les ajudes a què es poden acollir són les establides en l'article 26 d'aquest decret per als PPRU.

Article 28. La reedificació

1. S'entén per reedificació la demolició i substitució completa d'un edifici en àmbits d'ARIS o de PPRU, quan no siga possible o adequat dur a terme intervencions de rehabilitació. A l'efecte de l'obtenció del finançament establert en aquest decret, els edificis objecte d'una actuació de reedificació han de complir les condicions següents:

a) Condicions urbanístiques:

Trobar-se en la situació legal de ruïna, d'acord amb el que estableixen els articles 210 i següents de la Llei 16/2005, de 30 de desem-

miento, no procederá, para las obras de rehabilitación de las viviendas incluidas en el Programa, la aplicación del régimen específico de ayudas con cargo a la Generalitat del artículo 26, sino el régimen general previsto en el artículo 20 de este decreto.

5. La aprobación del PPRU se realizará mediante Resolución de la Dirección General competente en materia de vivienda, que establecerá los plazos de vigencia del mismo, que nunca podrá ser superior a los treinta meses.

Artículo 26. Ayudas de la Generalitat en los Programas Preferentes de Rehabilitación Urbana

Para las actuaciones de rehabilitación de edificios y viviendas incluidos en un PPRU, la Generalitat concederá subvenciones complementarias a las establecidas en los artículos 60 y 61 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, con cargo a sus presupuestos, con las siguientes cuantías:

1. Una subvención de carácter objetivo a las comunidades de propietarios, que podrán hacerse efectivas desde el momento de la aprobación del PPRU, que se establece en un 40% del presupuesto protegido, con el límite de 7.000 euros por vivienda.

2. Estas ayudas objetivas se podrán complementar con ayudas personales cuando no se tenga en propiedad ninguna vivienda con algún régimen de protección pública y el importe de la parte proporcional del presupuesto protegido sea superior a 1.000 euros, atendiendo al nivel de ingresos de los usuarios de las viviendas promotores de la rehabilitación:

a) Con ingresos familiares que no excedan de 4,5 veces el IPREM, la cuantía máxima de la subvención será del 10% del presupuesto protegido, con el límite de 1.000 euros.

b) Con ingresos familiares que no excedan de 2,5 veces el IPREM, la cuantía máxima de la subvención será del 20% del presupuesto protegido, con el límite de 2.000 euros.

3. Para las obras de urbanización y reurbanización de los espacios públicos incluidos en el ámbito del PPRU, la subvención será del 40% del presupuesto protegido de las obras, que no excederá del 30% x MBE x superficie de actuación.

4. Los edificios de viviendas incluidos en los centros históricos, núcleos urbanos y entornos declarados como Bienes de Interés Cultural, que cuenten con Plan Especial aprobado, conforme a la legislación del patrimonio, se acogerán a las ayudas dispuestas en los apartados 1 y 2 de este artículo de forma inmediata.

Artículo 27. Grupos de Viviendas de Rehabilitación Preferente (GVRP)

1. La intervención de rehabilitación de los edificios en grupos o conjuntos unitarios de viviendas con necesidades específicas de rehabilitación con interés social, patrimonial o arquitectónico se podrá llevar a cabo cuando en las obras intervenga un organismo gestor público o por ejecución subsidiaria del Ayuntamiento que corresponda, previa aprobación mediante Resolución de la Dirección General competente en materia de vivienda.

2. Se considera como requisito necesario que las condiciones de la edificación, tras la realización del Informe de Conservación del Edificio, permitan su viabilidad y no se encuentre en las condiciones establecidas en el artículo 28 de este decreto para la reedificación.

3. Las ayudas a las que se podrán acoger serán las establecidas en el artículo 26 de este decreto para los PPRU.

Artículo 28. La reedificación

1. Se entiende por reedificación la demolición y sustitución completa de un edificio en ámbitos de ARIS o de PPRU, cuando no sea posible o adecuado llevar a cabo intervenciones de rehabilitación. A los efectos de la obtención de la financiación establecida en este decreto, los edificios objeto de una actuación de reedificación deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Condiciones urbanísticas:

Encontrarse en la situación legal de ruina, de acuerdo con lo establecido en los artículos 210 y siguientes de la Ley 16/2005, de 30 de

bre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (en endavat, LUV), i que l'edifici es trobe inscrit en el Registre Municipal de Solars i Edificis que s'han de rehabilitar, d'acord amb el que estableixen els articles 216 i següents de la LUV.

b) Condicions de l'edificació:

Els habitatges de l'edifici han d'estar per sota dels nivells mínims dels requisits bàsics de l'edificació establits en la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'Ordenació de l'Edificació, i en el Reial Decret 314/2006, de 17 de març, pel qual es va aprovar el Codi Tècnic de l'Edificació, i la resta de normativa que siga aplicable.

Així mateix, la major part dels habitatges ha d'estar en situació d'esgotament de les estructures i elements bàsics, i hi han de ser necessàries demolicions generalitzades i importants, i cal acreditar aquests extrems, si és el cas, mitjançant l'Informe de Conservació de l'Edifici.

c) Condicions d'accés a les ajudes:

L'edifici objecte de reedificació ha de tenir una antiguitat superior a quaranta anys i almenys un 70 per cent de la superfície útil existent, i la resultant de la reedificació, ha de destinar-se a ús residencial.

La intervenció ha de garantir el real·lotjament dels usuaris dels habitatges, d'acord amb la legislació vigent.

d) Condicions d'exclusió:

És motiu d'exclusió de les ajudes a què es refereix aquest decret quan siga manifest, l'incompliment del deure de conservació i rehabilitació establert en l'article 216 de la LUV. Així mateix, s'hi han d'excloure aquells immobles que no complisquen les condicions urbanístiques per a l'edificació.

2. Poden ser beneficiaris de les ajudes les persones físiques o jurídiques, els promotors públics o privats.

Article 29. Ajudes de la Generalitat a la reedificació

Les actuacions de reedificació que complisquen les condicions establides en l'article anterior poden acollir-se al règim d'ajudes establert per la Generalitat següent:

1. Una subvenció de caràcter objectiu al promotor de les actuacions de nova construcció, complementària a les ajudes al promotor establides per a habitatge protegit, que s'estableix en la quantia de 5.000 euros per habitatge qualificat d'habitatge protegit destinat a arrendament, i en la quantia de 2.000 euros per habitatge qualificat d'habitatge protegit destinat a venda.

2. Les ajudes establides són incompatibles amb les previstes per a actuacions de rehabilitació en ARIS i PPRU.

CAPÍTOL VIII
SÒL

Article 30. L'adquisició i urbanització de sòl per a habitatge protegit

1. De conformitat amb el que estableix el programa 5.a) del Reial Decret 2066/2008, de 12 de desembre, pel qual es regula el Pla Estatal d'Habitatge i Rehabilitació 2009-2012, són declarades per la direcció general competent en matèria d'habitatge, les actuacions d'adquisició i urbanització de sòl per a habitatge protegit que reunisquen les condicions i requisits assenyalats en els articles 64 i 65 del Reial Decret 2066/2008, de 12 de desembre, i s'han d'acollir a les ajudes establides en l'article 66 del reial decret esmentat, destinades al promotor urbanitzador.

2. Complementàriament, la Generalitat ha de concedir una ajuda de 600 euros per habitatge protegit resultant de règim especial integrat en àrea d'urbanització prioritària.

3. Serà requisit per a la declaració que l'àmbit de l'actuació es referisca a una unitat d'execució o al desenvolupament del sector de planejament corresponent. La Generalitat ha de computar com a nombre d'habitatges que s'han de finançar dins dels objectius el quocient de l'edificabilitat residencial d'habitatge protegit entre 100 metres quadrats sostre / habitatge, atenent a la proporció dels tipus d'habitatges previst en l'article 37 del Reial Decret 2066/2008, de 12 de

diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (en adelante, LUV), y que el edificio se encuentre inscrito en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar, conforme a lo establecido en los artículos 216 y siguientes de la LUV.

b) Condiciones de la edificación:

Las viviendas del edificio estarán por debajo de los niveles mínimos de los requisitos básicos de la edificación establecidos en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, y en el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprobó el Código Técnico de la Edificación, y demás normativa que resulte de aplicación.

Asimismo, la mayor parte de las viviendas estará en situación de agotamiento de sus estructuras y elementos básicos, siendo necesarias demoliciones generalizadas e importantes, acreditando estos extremos, en su caso, mediante el Informe de Conservación del Edificio.

c) Condiciones de acceso a las ayudas:

El edificio objeto de reedificación deberá tener una antigüedad superior a cuarenta años y al menos un 70 por ciento de la superficie útil existente, y la resultante de la reedificación, deberá destinarse a uso residencial.

La intervención garantizará el realojo de los usuarios de las viviendas, de acuerdo con la legislación vigente.

d) Condiciones de exclusión:

Será motivo de exclusión de las ayudas a que se refiere el presente Decreto cuando sea manifiesto el incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación establecido en el artículo 216 de la LUV. Asimismo, se excluirán aquellos inmuebles que no cumplan con las condiciones urbanísticas para la edificación.

2. Podrán ser beneficiarios de las ayudas las personas físicas o jurídicas, los promotores públicos o privados.

Artículo 29. Ayudas de la Generalitat a la reedificación

Las actuaciones de reedificación que cumplan las condiciones establecidas en el artículo anterior podrán acogerse al siguiente régimen de ayudas establecido por la Generalitat:

1. Una subvención de carácter objetivo al promotor de las actuaciones de nueva construcción, complementaria a las ayudas al promotor establecidas para vivienda protegida, que se establece en la cuantía de 5.000 euros por vivienda calificada de vivienda protegida destinada a arrendamiento, y en la cuantía de 2.000 euros por vivienda calificada de vivienda protegida destinada a venta.

2. Las ayudas establecidas son incompatibles con las previstas para actuaciones de rehabilitación en ARIS y PPRU.

CAPÍTULO VIII
SUELO

Artículo 30. La adquisición y urbanización de suelo para vivienda protegida

1. De conformidad con lo establecido en el programa 5.a) del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, la Dirección General competente en materia de vivienda declarará las actuaciones de adquisición y urbanización de suelo para vivienda protegida que reúnan las condiciones y requisitos señalados en los artículos 64 y 65 del mencionado Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, y se acogerán a las ayudas establecidas en el artículo 66 del citado Real Decreto, destinadas al promotor urbanizador.

2. Complementariamente, la Generalitat concederá una ayuda de 600 euros por vivienda protegida resultante de régimen especial integrada en Área de Urbanización Prioritaria.

3. Será requisito para la declaración que el ámbito de la actuación se refiera a una unidad de ejecución o al desarrollo del sector de planeamiento correspondiente. La Generalitat computará como número de viviendas a financiar dentro de los objetivos el cociente de la edificabilidad residencial de vivienda protegida entre 100 metros cuadrados techo / vivienda, atendiendo a la proporción de los tipos de viviendas previsto en el artículo 37 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de

desembre, pel qual es regula el Pla Estatal d'Habitatge i Rehabilitació 2009-2012.

CAPÍTOL IX INSTRUMENTS D'INFORMACIÓ I GESTIÓ DEL PLA

Article 31. Ajudes de la Generalitat a instruments d'informació i gestió del pla

Les administracions i empreses públiques que duguen a terme les actuacions que estableix l'article 68 del Reial Decret 2066/2008, de 12 de desembre, pel qual es regula el Pla Estatal d'Habitatge i Rehabilitació 2009-2012, corresponents al programa 6.a) d'aquest, poden firmar amb la conselleria competent en matèria d'habitatge un conveni de col·laboració a fi que se'ls considere beneficiaris del finançament corresponent a aquest programa en els termes que estableix la legislació aplicable.

A aquest efecte, la conselleria competent ha de facilitar el programari i la coordinació amb els seus serveis territorials en relació amb els procediments que estableix la normativa d'actuacions protegides en matèria d'habitatge.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Primera. Ordre per a la millora de les condicions energètiques

Mitjançant una ordre conjunta de la conselleria competent en matèria d'habitatge i de la conselleria competent en matèria d'energia, s'ha d'establir el mecanisme necessari per a comprovar la millora de les condicions energètiques de l'edifici existent.

Segona. Valor del sòl

A l'efecte de la valoració dels terrenys on s'hagen de promoure habitatges protegits, s'ha d'aplicar el valor de repercussió del sòl determinat pel mètode del valor residual estàtic, incloent si és el cas el que corresponga a la urbanització.

Amb caràcter general per a tots els habitatges amb protecció pública, aquest valor no excedirà del 15 per cent dels preus màxims de venda equivalents dels habitatges, locals, garatges i trasters. No obstant això, per a règim general i règim concertat, en els Àmbits Territorials de Preu Màxim Superior "A", el límit serà del 25 per cent, i en el cas d'Àmbits Territorials de Preu Màxim Superior "B" i "C", el límit serà del 20 per cent.

El valor del coeficient que s'ha d'aplicar per a habitatges lliures i locals, en relació amb el mètode de comprovació establert en el Reglament de Protecció Pública a l'Habitatge, serà d'1,2.

Tercera. Objectius del pla i limitacions pressupostàries

El nombre d'actuacions protegides que ha de reconèixer la Generalitat s'ha d'ajustar als objectius establerts amb el Ministeri de Vivienda en el marc del conveni per al Pla Estatal d'Habitatge i Rehabilitació 2009-2012.

Les ajudes previstes a càrrec dels pressupostos de la Generalitat s'han d'ajustar a les condicions i els límits quantitius establerts en aquest decret i objectius de l'esmentat conveni, d'acord amb la Llei 38/2003, de 17 de novembre, General de Subvencions, i s'han d'executar contra la línia T0304000 del capítol 7 de l'aplicació pressupostària 14.02.02.431.20, o per l'equivalent que, per raó del concepte, la substituisca.

Mitjançant una ordre del conseller competent en matèria d'habitatge, una vegada superats els objectius convinguts es poden establir les mesures que corresponguen per al tancament de la línia d'actuacions protegides de que es tracte.

A partir de la publicació de l'ordre de tancament, no es poden admetre a tràmit noves sol·licituds corresponents a la línia d'actuacions considerada.

Una vegada consumits els objectius del pla d'habitatge convinguts amb el ministeri competent, la Generalitat pot establir les mesures necessàries per a ampliar o desenvolupar nous objectius a càrrec dels

diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

CAPÍTULO IX INSTRUMENTOS DE INFORMACIÓN Y GESTIÓN DEL PLAN

Artículo 31. Ayudas de la Generalitat a instrumentos de información y gestión del Plan

Las Administraciones y empresas públicas que lleven a cabo las actuaciones que establece el artículo 68 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, correspondientes al programa 6.a) de éste, podrán firmar con la Conselleria competente en materia de vivienda un Convenio de colaboración a fin de que se les considere beneficiarios de la financiación correspondiente a dicho programa en los términos que establece la legislación aplicable.

A estos efectos, la Conselleria competente facilitará el software y la coordinación con sus servicios territoriales en relación con los procedimientos que establece la normativa de actuaciones protegidas en materia de vivienda.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera. Orden para la mejora de las condiciones energéticas

Mediante Orden conjunta de la Conselleria competente en materia de vivienda y de la Conselleria competente en materia de energía, se establecerá el mecanismo necesario para comprobar la mejora de las condiciones energéticas del edificio existente.

Segunda. Valor del suelo

A los efectos de la valoración de los terrenos donde se vayan a promover viviendas protegidas, se aplicará el valor de repercusión del suelo determinado por el método del valor residual estático, incluyendo en su caso el que corresponda a la urbanización.

Con carácter general para todas las viviendas con protección pública, dicho valor no excederá del 15 por ciento de los precios máximos de venta equivalentes de las viviendas, locales, garajes y trasteros. No obstante, para régimen general y régimen concertado, en los Ámbitos Territoriales de Precio Máximo Superior "A", el límite será del 25 por ciento, y en el caso de Ámbitos Territoriales de Precio Máximo Superior "B" y "C", el límite será del 20 por ciento.

El valor del coeficiente a aplicar para viviendas libres y locales, en relación con el método de comprobación establecido en el Reglamento de Protección Pública a la Vivienda, será de 1,2.

Tercera. Objetivos del Plan y limitaciones presupuestarias

El número de actuaciones protegidas a reconocer por la Generalitat se ajustará a los objetivos establecidos con el Ministerio de Vivienda en el marco del Convenio para el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Las ayudas previstas con cargo a los Presupuestos de la Generalitat se ajustarán a las condiciones y límites cuantitativos establecidos en este decreto y objetivos del citado Convenio, conforme a la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, que se ejecutarán contra la línea T0304000 del capítulo 7 de la aplicación presupuestaria 14.02.02.431.20, o por la equivalente que, por razón del concepto, la sustituya.

Mediante Orden del conseller competente en materia de vivienda, una vez superados los objetivos convenidos se podrán establecer las medidas que procedan para el cierre de la línea de actuaciones protegidas de que se trate.

A partir de la publicación de la Orden de cierre, no se admitirán a trámite nuevas solicitudes correspondientes a la línea de actuaciones considerada.

Una vez consumidos los objetivos del Plan de Vivienda convenidos con el Ministerio competente, la Generalitat podrá establecer las medidas necesarias para ampliar o desarrollar nuevos objetivos con

pressupostos de la Generalitat, en funció de les necessitats que hi haja a la Comunitat Valenciana en matèria d'habitatge.

Quarta. Ampliació d'objectius en el programa d'ajuda als inquilins

Una vegada complits els objectius establits pel Ministerio de Vivienda en el marc del conveni per al Pla Estatal d'Habitatge i Rehabilitació 2009-2012 per al programa d'ajuda als inquilins, la Generalitat, a càrrec dels seus pressupostos, ha d'ampliar aquest nombre d'objectius fins que abaste un total de 5.000 actuacions que s'han de finançar.

Cinquena. Qualificació individual

Quan se sol·licite la qualificació d'un habitatge com a protegit en les condicions establides en la disposició transitòria primera, 2.a), del Reial Decret 2066/2008, de 12 de desembre, pel qual es regula el Pla Estatal d'Habitatge i Rehabilitació 2009-2012, la qualificació de protecció pública es limitarà a reconèixer que es compleixen els límits establits per a preu i superfície.

En el cas que els habitatges es qualifiquen per a lloguer, el règim a què s'acullen ha de ser general o concertat. Han de cedir-se a l'Agència Valenciana de Lloguer i, amb caràcter previ a la qualificació, l'Agència ha de realitzar un informe justificatiu de la demanda d'aquest tipus d'habitatges a la zona on estiguen ubicats.

Sisena. Fraccionament d'ajudes en matèria de rehabilitació

En ARIS, ARUS i GVRP es pot resoldre el pagament de les ajudes de manera fraccionada i en funció del percentatge d'obra executada, o qualsevol altra circumstància que s'hi determine, sempre que es justifique aquest extrem i hi haja resolució de la direcció general competent en matèria d'habitatge.

Setena. Bestreta del pagament de les ajudes financeres de la Generalitat

1. Els beneficiaris de les ajudes a càrrec dels pressupostos de la Generalitat poden sol·licitar-ne la bestreta a les entitats de crèdit amb què la Generalitat haja subscrit conveni establint aquest supòsit.

2. Els convenis subscrits per al pla 2005-2008 es prorroguen per al pla 2009-2012 en les condicions establides en aquest, llevat que en el termini d'un mes des de la publicació d'aquest decret alguna de les entitats de crèdit firmants manifesten la seua voluntat de no prorrogar el conveni corresponent davant de la conselleria competent en matèria d'habitatge.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera. Superfície màxima dels habitatges

1. Durant el termini de dotze mesos, prorrogables pel conseller competent en matèria d'habitatge, comptadors des de l'entrada en vigor d'aquest decret, la superfície útil màxima dels habitatges protegits de nova construcció, en relació amb el que disposa l'article 6 d'aquest decret, no pot excedir els límits següents:

- a) Habitatges de règim general: 120 m² útils.
- b) Habitatges de règim concertat i habitatges usats: 150 m² útils.

2. No obstant això, a l'efecte del finançament convingut, només seran computables 90 m² útils.

Segona. Valor dels terrenys

Durant el termini de dotze mesos, prorrogables pel conseller competent en matèria d'habitatge, comptadors des de l'entrada en vigor d'aquest decret, no s'aplicarà la limitació del valor dels terrenys establida en el Reglament de Protecció Pública a l'Habitatge per a les sol·licituds de qualificació de promocions completes de qualsevol règim o modalitat, quan s'acredite que el solar va ser adquirit amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquest decret.

Tercera. Àrees de rehabilitació

Les àrees de rehabilitació declarades per resolució en el marc de la normativa vigent amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquest decret

cargo a los Presupuestos de la Generalitat, en función de las necesidades que existan en la Comunitat Valenciana en materia de vivienda.

Cuarta. Ampliación de objetivos en el Programa de Ayuda a los Inquilinos

Una vez cumplidos los objetivos establecidos por el Ministerio de Vivienda en el marco del Convenio para el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 para el Programa de Ayuda a los Inquilinos, la Generalitat, con cargo a sus Presupuestos, ampliará este número de objetivos hasta que alcance un total de 5.000 actuaciones a financiar.

Quinta. Calificación individual

Quando se solicite la calificación de una vivienda como protegida en las condiciones establecidas en la disposición transitoria primera, 2.a), del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, la calificación de protección pública se limitará a reconocer que se cumplen los límites establecidos para precio y superficie.

En el supuesto de que las viviendas se califiquen para alquiler, el régimen al que se acojan será general o concertado. Deberán cederse a la Agencia Valenciana de Alquiler y, con carácter previo a la calificación, la Agencia realizará un informe justificativo de la demanda de este tipo de viviendas en la zona donde estén ubicadas.

Sexta. Fraccionamiento de ayudas en materia de rehabilitación

En ARIS, ARUS y GVRP se podrá resolver el pago de las ayudas de manera fraccionada y en función del porcentaje de obra ejecutada, o cualquier otra circunstancia que se determine, siempre que se justifique tal extremo y medie Resolución de la Dirección General competente en materia de vivienda.

Séptima. Anticipo del pago de las ayudas financieras de la Generalitat

1. Los beneficiarios de las ayudas con cargo a los Presupuestos de la Generalitat podrán solicitar el anticipo de las mismas a las entidades de crédito con las que la Generalitat haya suscrito Convenio estableciendo dicho supuesto.

2. Los Convenios suscritos para el Plan 2005-2008 se prorrogan para el Plan 2009-2012, en las condiciones establecidas en éste, salvo que en el plazo de un mes desde la publicación del presente Decreto alguna de las entidades de crédito firmantes manifesten su voluntad de no prorrogar el Convenio correspondiente ante la Conselleria competente en materia de vivienda.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. Superficie máxima de las viviendas

1. Durante el plazo de doce meses, prorrogables por el conseller competente en materia de vivienda, contados desde la entrada en vigor de este decreto, la superficie útil máxima de las viviendas protegidas de nueva construcción, en relación con lo dispuesto en el artículo 6 del presente Decreto, no podrá exceder de los límites siguientes:

- a) Viviendas de régimen general: 120 m² útiles.
- b) Viviendas de régimen concertado y viviendas usadas: 150 m² útiles.

2. No obstante, a los efectos de la financiación convenida, sólo serán computables 90 m² útiles.

Segunda. Valor de los terrenos

Durante el plazo de doce meses, prorrogables por el conseller competente en materia de vivienda, contados desde la entrada en vigor de este decreto, no se aplicará la limitación del valor de los terrenos establecida en el Reglamento de Protección Pública a la Vivienda para las solicitudes de calificación de promociones completas de cualquier régimen o modalidad, cuando se acredite que el solar fue adquirido con anterioridad a la entrada en vigor de este decreto.

Tercera. Áreas de rehabilitación

Las áreas de rehabilitación declaradas por resolución en el marco de la normativa vigente con anterioridad a la entrada en vigor del pre-

queden sense efecte, excepte el que es disposa per a les àrees convingudes i d'escassos recursos.

Les actuacions d'equipaments amb informe de viabilitat favorable concedit en els últims dotze mesos, que no hagen sol·licitat la qualificació provisional de l'actuació, disposen d'un termini de sis mesos, des de l'entrada en vigor d'aquest decret, per a sol·licitar-la, acollint-se a les ajudes establides en el Decret 81/2006, de 9 de juny, modificat pel Decret 82/2008, de 6 de juny, del Consell.

Per a les ARIS declarades i ja convingudes amb el Ministerio de Vivienda a l'empara del Reial Decret 801/2005, d'1 de juliol, les ajudes a càrrec de la Generalitat han de mantenir els compromisos presupostaris previstos en l'acta de la comissió bilateral corresponent.

Les àrees de rehabilitació declarades referides a grups d'habitatges que afecten col·lectius d'escassos recursos s'han d'acollir, si és el cas, al que preveu l'article 27, mitjançant una resolució de la direcció general competent en matèria d'habitatge.

L'exigència d'inscripció registral de la limitació de transmissió i cessió dels habitatges és obligatòria en aquelles actuacions en àrees de rehabilitació declarades, referides a grups d'habitatges que afecten col·lectius d'escassos recursos i que estiguen en tramitació, quan l'import de la subvenció supere els 12.000 euros per habitatge, en els termes que preveu l'article 19.

Les àrees de rehabilitació declarades per decret de la Generalitat mantenen la vigència respecte a l'àmbit delimitat, i són d'aplicació les ajudes establides per aquest decret per als Programes Preferents de Rehabilitació Urbana.

Quarta. Sol·licituds presentades

Amb caràcter general, les sol·licituds ja presentades a l'entrada en vigor d'aquest decret s'han de resoldre d'acord amb el que disposen els decrets 41/2006, de 24 de març, i 81/2006, de 9 de juny, modificat pel Decret 82/2008, de 6 de juny, del Consell, sense perjudici del que disposen les disposicions transitòries.

DISPOSICIÓ FINAL

Única. Entrada en vigor

Aquest decret entrarà en vigor l'endemà al de la publicació en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana*.

València, 15 de maig de 2009

El president de la Generalitat,
FRANCISCO CAMPS ORTIZ

El conseller de Medi Ambient, Aigua, Urbanisme i Habitatge,
JOSÉ RAMÓN GARCÍA ANTÓN

sente Decreto quedan sin efecto, salvo lo dispuesto para las áreas con- venidas y de escasos recursos.

Las actuaciones de equipamientos con informe de viabilidad fa- vorable concedido en los últimos doce meses, que no hubieran solicitado la calificación provisional de la actuación, dispondrán de un plazo de seis meses, desde la entrada en vigor de este decreto, para solicitarla, acogiéndose a las ayudas establecidas en el Decreto 81/2006, de 9 de junio, modificado por el Decreto 82/2008, de 6 de junio, del Consell.

Para las ARIS declaradas y ya convenidas con el Ministerio de Vivienda al amparo del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, las ayudas con cargo a la Generalitat mantendrán los compromisos pre- supuestarios contemplados en el Acta de la Comisión Bilateral corres- pondiente.

Las áreas de rehabilitación declaradas referidas a grupos de vivien- das que afectan a colectivos de escasos recursos se acogerán, en su caso, a lo previsto en el artículo 27, mediante Resolución de la Direc- ción General competente en materia de vivienda.

La exigencia de inscripción registral de la limitación de transmi- sión y cesión de las viviendas será obligatoria en aquellas actuaciones en áreas de rehabilitación declaradas, referidas a grupos de viviendas que afectan a colectivos de escasos recursos y que estén en tramita- ción, cuando el importe de la subvención supere los 12.000 euros por vivienda, en los términos previstos en el artículo 19.

Las áreas de rehabilitación declaradas por Decreto de la Genera- litat mantienen su vigencia respecto al ámbito delimitado, siendo de aplicación las ayudas establecidas por este decreto para los Programas Preferentes de Rehabilitación Urbana.

Cuarta. Solicitudes presentadas

Con carácter general, las solicitudes ya presentadas a la entrada en vigor de este decreto se resolverán de acuerdo con lo dispuesto en los Decretos 41/2006, de 24 de marzo, y 81/2006, de 9 de junio, modifica- do por el Decreto 82/2008, de 6 de junio, del Consell, sin perjuicio de lo dispuesto en las disposiciones transitorias.

DISPOSICIÓ FINAL

Única. Entrada en vigor

Este decreto entrarà en vigor el día siguiente al de su publicación en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana*.

Valencia, 15 de mayo de 2009

El president de la Generalitat,
FRANCISCO CAMPS ORTIZ

El conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda,
JOSÉ RAMÓN GARCÍA ANTÓN