

Decreto por el que se regulan las

Ayudas económicas a la rehabilitación de edificios residenciales y recuperación de entornos urbanos en la Comunidad de Madrid (Plan de Rehabilitación 2009-2012)

Actualizado a octubre de 2012



Portal Vivienda
www.madrid.org/vivienda



normativa

Índice

Decreto 88/2009, de 15 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan las ayudas económicas a la rehabilitación de edificios residenciales y recuperación de entornos urbanos en la Comunidad de Madrid (“Plan de Rehabilitación 2009-2012”)	3
CAPÍTULO I. Disposiciones generales	4
• Artículo 1. Objeto	4
• Artículo 2. Ámbito de las actuaciones subvencionables de rehabilitación	5
• Artículo 3. De las ayudas económicas.....	6
• Artículo 4. Compatibilidad de las ayudas.....	7
• Artículo 5. Declaración de Área de Rehabilitación de Barrios o de Centros Urbanos.....	7
• Artículo 6. Inversión subvencionable	8
• Artículo 7. Solicitantes y beneficiarios de las ayudas	8
CAPÍTULO II. De las ayudas a la rehabilitación	9
• Artículo 8. Ayudas a las actuaciones subvencionables	9
• Artículo 9. Ayudas económicas a las Áreas de Rehabilitación de Barrios o de Centros Urbanos	10
• Artículo 10. Requisitos para la obtención de las ayudas.....	11
CAPÍTULO III. De la gestión de las actuaciones y de las ayudas	12
• Artículo 11. Instrumentos de gestión al servicio del ciudadano para hacer efectivas las ayudas	12
DISPOSICIONES TRANSITORIAS	13
• Disposición transitoria primera.....	13
• Disposición transitoria segunda.....	13
• Disposición transitoria tercera.....	13
DISPOSICIÓN DEROGATORIA	13
• Derogación normativa.....	13
DISPOSICIONES FINALES	14
• Disposición final primera. Desarrollo.....	14
• Disposición final segunda. Entrada en vigor	14

Decreto 88/2009, de 15 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan las ayudas económicas a la rehabilitación de edificios residenciales y recuperación de entornos urbanos en la Comunidad de Madrid (“Plan de Rehabilitación 2009-2012”).

Publicación: BOCM nº 251, de 22 de octubre de 2009, págs. 6 a 9.

Entrada en vigor: 23 de octubre de 2009.

Actualización: Octubre 2012.

► **Aclaración de los compiladores**

Se incorpora en el texto las referencias efectuadas por la legislación siguiente:

1.- Ley 4/2012, de 4 de julio, de Modificación de la Ley de Presupuestos Generales de la Comunidad de Madrid para el año 2012, y de medidas urgentes de racionalización del gasto público e impulso y agilización de la actividad económica (BOCM nº 162, de 9 de julio de 2012).

La Comunidad de Madrid, en virtud de lo dispuesto en el artículo 26.1.4 de su Estatuto de Autonomía, aprobado por Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero, tiene competencia exclusiva en materia de urbanismo y vivienda. Asimismo, el artículo 26.1.17 atribuye a la Comunidad de Madrid competencia exclusiva en materia de fomento del desarrollo económico de la Comunidad de Madrid, dentro de los objetivos marcados por la política económica nacional.

En el ejercicio de dicha función, la Comunidad de Madrid aprobó en 1997 su primer Plan de Vivienda para el ejercicio 1997-2000 instrumentado en el Decreto 43/1997, de 13 de marzo, y en el Decreto 228/1998, de 30 de diciembre, y posteriormente los Planes de Vivienda 2001-2004 y 2005-2008, que regulaban conjuntamente ayudas para el acceso a una vivienda con protección pública, y para la rehabilitación de edificios de viviendas.

El Plan de Rehabilitación 2009-2012 se instrumenta, por primera vez, en un Decreto independiente del de vivienda protegida para regular el régimen jurídico de las ayudas a la mejora y renovación del parque de viviendas existentes. En el actual contexto de crisis económica, se potencian las ayudas destinadas a fomentar la mejora y adaptación de los edificios antiguos a los nuevos avances tecnológicos y normativos.

La Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid establece la obligación de los propietarios en la conservación de los edificios. En este sentido, este Decreto prevé aplicar los recursos

disponibles en actuaciones que vayan más allá de este deber de los propietarios y redunden en beneficios para la sociedad en general, logrando ciudades más amables con el medio ambiente, dotando a los edificios existentes de mayor eficiencia energética, y con las personas, incrementando los niveles de seguridad y de accesibilidad de las edificaciones residenciales, además de mejorar el aspecto de las mismas. Las ayudas se destinan tanto a actuaciones dirigidas a los elementos comunes de edificios residenciales, como a aquellas actuaciones en espacios libres públicos de barrios y centros urbanos declarados para tal fin.

Finalmente, este Decreto tiene como objetivo reducir los niveles de CO₂ y otros gases de efecto invernadero, con una reducción en el consumo de energía y potenciar el uso de los avances tecnológicos en el sector de la edificación con respecto a la eficiencia y a la utilización de energías renovables, además de estimular la actividad del sector. Por esta razón, se entiende imprescindible hacer un esfuerzo por objetivar los criterios que definen las actuaciones susceptibles de recibir ayudas.

Por otro lado, se simplifica el sistema de gestión de las ayudas, dando una mayor sencillez y eficacia a los procedimientos de tramitación de las ayudas, considerando a las Comunidades de Propietarios como posibles beneficiarios de las mismas. Además se introduce la figura del Gestor Personal de Rehabilitación como elemento de apoyo, asesoramiento e información al ciudadano.

La disposición final de la Ley 7/2000, de 19 de junio, de Rehabilitación de Espacios Urbanos Degradados y de Inmuebles que deban ser objeto de preservación, habilita al Gobierno de la Comunidad de Madrid para que pueda dictar y, en su caso modificar, cuantas disposiciones fueran necesarias para el desarrollo y aplicación de la Ley.

El Consejo Económico y Social de la Comunidad de Madrid ha emitido informe, de conformidad con la Ley 6/1991, de 4 de abril.

En su virtud, a propuesta de la Consejera de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, y de acuerdo con el Consejo Consultivo y previa deliberación del Consejo de Gobierno, en su reunión de 15 de octubre de 2009,

DISPONE

CAPÍTULO I. Disposiciones generales

• Artículo 1. Objeto

El presente Decreto tiene por objeto el fomento y la regulación de las ayudas económicas, con cargo a la Comunidad de Madrid, destinadas a la rehabilitación de edificios residenciales, la rehabilitación integral de la edificación tradicional y la recuperación de entornos urbanos.

- **Artículo 2. Ámbito de las actuaciones subvencionables de rehabilitación**

Se consideran actuaciones subvencionables en el marco de la presente norma las siguientes:

1. Embellecimiento exterior de los edificios residenciales con el objeto de mejorar el aspecto de las ciudades y el medio ambiente urbano.

2. Mejora de la funcionalidad en los elementos y zonas comunes de los edificios residenciales:

a) Con respecto a la seguridad, medidas que supongan adaptar los edificios a las exigencias básicas de seguridad estructural, de protección contra el ruido, de seguridad de utilización y de seguridad en caso de incendio del Código Técnico de la Edificación.

b) Con respecto a la accesibilidad, la instalación de ascensores y cualquier otra medida que implique una mejora de las condiciones de accesibilidad y adaptación a la normativa de accesibilidad, con el fin eliminar barreras arquitectónicas y de comunicación y así permitir el acceso a las viviendas y el acceso y uso a los elementos y zonas comunes del edificio por todas las personas.

En el caso de no poder cumplir dicha normativa, deberá justificarse de forma razonada los motivos técnicos que lo impiden y proponer las medidas que más se acerquen al objetivo.

c) Con respecto a la salubridad, medidas que subsanen deficiencias o supongan una adaptación a la normativa vigente de las instalaciones comunes del edificio o persigan recuperar la estanqueidad de los cerramientos exteriores.

3. Acondicionamiento de los elementos constructivos existentes e implantación o sustitución de instalaciones de los edificios residenciales que permitan la reducción de emisiones de CO₂, el ahorro de energía y un uso racional de los recursos naturales con el objeto de mejorar la eficiencia energética de los edificios.

4. Rehabilitación de edificios residenciales de tipología especial ya sea de corrala, o bien edificaciones tradicionales, que presenten un alto grado de deterioro, con el objeto de preservar el valor arquitectónico de la Comunidad de Madrid.

5. Recuperación de entornos urbanos mediante Áreas de Rehabilitación de Barrios o Centros Urbanos.

a) En la edificación, actuaciones comprendidas en los apartados 1, 2, 3 y 4 de este artículo.

b) En espacios libres públicos, la renovación de sus instalaciones urbanas e infraestructuras básicas, incluida la rehabilitación y/o creación de aparcamientos subterráneos, con el fin de mejorar la movilidad y el medio ambiente urbano, así como el ahorro energético, el embellecimiento de los espacios libres públicos y la supresión de barreras arquitectónicas y de comunicación.

c) La demolición y reconstrucción de edificaciones que se justifiquen necesarias, dentro de los límites establecidos en el artículo 5.4.c) del presente Decreto.

• **Artículo 3. De las ayudas económicas**

1. Las ayudas económicas a que se refiere el presente Decreto adoptarán la modalidad de subvenciones.
2. La concesión de las ayudas económicas está condicionada a la existencia de los créditos presupuestarios establecidos al efecto en las Leyes de Presupuestos Generales de la Comunidad de Madrid y con el límite de las respectivas disponibilidades presupuestarias.
3. La concesión de las ayudas estará sujeta a la obtención de la Calificación Provisional de las actuaciones subvencionables previamente a su ejecución, y de la posterior Calificación Definitiva, que se otorgará una vez concluidas y aprobadas las obras, de conformidad con lo establecido en la Calificación Provisional.

La calificación provisional es el acto de la Dirección General competente en materia de rehabilitación por el que se comunica al interesado, si procede, las actuaciones subvencionables de rehabilitación que se califican y el presupuesto protegido de las mismas, posibilitando el derecho a solicitar las ayudas públicas amparadas por la calificación. El plazo máximo para resolver y notificar la resolución será de tres meses. Si transcurrido el mencionado plazo no se hubiera notificado la resolución expresa podrá entenderse denegada por silencio administrativo.

La concesión de la calificación definitiva comporta la consolidación plena de la protección de las actuaciones a efectos de determinar su presupuesto definitivo y acogerse a las ayudas económicas que corresponda según la normativa de aplicación, así como la posibilidad de iniciar los procedimientos de pago de las ayudas públicas correspondientes. El plazo máximo para resolver y notificar la resolución será de tres meses. Si transcurrido el mencionado plazo no se hubiera notificado la resolución expresa podrá entenderse denegada por silencio.

4. Todas las ayudas previstas en este Decreto podrán ser anticipadas en un 50 por 100, si así lo solicita el posible beneficiario de las mismas, una vez se haya concedido la Calificación Provisional del expediente de ayudas. En caso de incumplimiento por parte del solicitante de las condiciones y plazos previstos en la Calificación Provisional, procederá la devolución de las ayudas percibidas, incrementadas con los intereses de demora desde la Calificación Provisional.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 17.3.k) de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, de Subvenciones, cuando se prevea la posibilidad de realizar pagos a cuenta o anticipados, las bases reguladoras de la subvención podrán exigir la constitución de garantías. En este caso se estará a lo establecido a los artículos 45 a 52 del Reglamento de la Ley, aprobado por Real Decreto 887/2006, de 21 de julio.

5. La solicitud de las ayudas podrá comprender las establecidas, con sus límites respectivos, para cada uno de los ámbitos, bien por separado o bien en conjunto. En ningún caso podrá computarse el total de una misma partida del presupuesto en ámbitos diferentes.

6. Los beneficiarios de las ayudas económicas previstas en la presente norma estarán sujetos a las obligaciones establecidas en la normativa básica estatal mediante Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, y autonómica, mediante Ley 2/1995, de 8 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad de Madrid, y en particular quedarán sometidos a las actuaciones de comprobación a efectuar por el órgano concedente de la ayuda.

No obstante lo anterior, habida cuenta de la especial situación jurídica de las comunidades de propietarios, y al actuar en calidad de solicitantes y beneficiarias de las subvenciones, y en aras de una mayor eficacia de las ayudas, de conformidad con la normativa vigente, estarán exoneradas de la acreditación de estar al corriente de sus obligaciones fiscales y frente a la seguridad social, bastando una declaración responsable de la inexistencia de deudas.

• **Artículo 4. Compatibilidad de las ayudas**

Las ayudas económicas previstas en la presente norma serán compatibles con otras disposiciones de incentivo y fomento a la rehabilitación promovidas por la Comunidad de Madrid siempre que no tengan el mismo objeto. También serán compatibles con las ayudas económicas de otras Administraciones así como con la financiación cualificada prevista en la normativa reguladora de los Planes Estatales de Vivienda y Rehabilitación, siempre que se cumplan los requisitos que en ellas se establezcan y no se establezca expresamente lo contrario en la disposición correspondiente.

Las solicitudes de ayudas económicas al amparo de lo establecido en el presente Decreto deberán corresponder necesariamente a expedientes de calificación provisional de actuación subvencionable o Áreas de Rehabilitación de Barrios declarados hasta el 31 de diciembre de 2012, salvo que se establezca, en su caso, una prórroga de su vigencia.

• **Artículo 5. Declaración de Área de Rehabilitación de Barrios o de Centros Urbanos**

1. La declaración de "Área de Rehabilitación de Barrios o de Centros Urbanos" podrá ser declarada de oficio por la Consejería competente en materia de rehabilitación, o a instancia de la entidad local en que se ubique, o de las comunidades de propietarios, comunidades de bienes o de los propietarios de edificios no divididos horizontalmente de dicho ámbito que representen, al menos, a un 50 por 100 del total de las comunidades de propietarios, comunidades de bienes y de los propietarios de edificios no divididos horizontalmente del Área delimitada.

2. La declaración se realizará por razones urbanísticas, arquitectónicas, socioeconómicas o histórico-artísticas.

3. La declaración de un Área de Rehabilitación se basará en estudios o informes técnicos que determinen el deterioro arquitectónico, urbanístico o socioeconómico de la zona, o el valor histórico-artístico que sea preciso preservar. A la vista de dichos informes, y mediante Orden, la Consejería competente en materia de rehabilitación podrá declarar el Área de Rehabilitación de Barrios o de Centros Urbanos.

4. Para proceder a la declaración de un Área de Rehabilitación de Barrios o de Centros Urbanos, será necesario el cumplimiento de los siguientes requisitos:

A) Que se trate de un área concreta, continua o discontinua, o un conjunto urbano deteriorado arquitectónica, urbanística o socioeconómicamente, o que presente un valor histórico-artístico que sea preciso preservar.

B) Que el destino de los edificios incluidos en la zona sea primordialmente de carácter residencial y tengan una antigüedad de más de veinticinco años.

C) Que en el supuesto de que sea necesaria la demolición de edificaciones, estas no superen el 30 por 100 del total de los edificios susceptibles de solicitar la declaración. En este caso, las ayudas también podrán dirigirse a las demoliciones y a las nuevas construcciones.

5. La declaración de las Áreas de Rehabilitación de Barrios y de Centros Urbanos se realizará mediante Orden de la Consejería competente en materia de rehabilitación de la Comunidad de Madrid.

6. De forma excepcional, la Comunidad de Madrid, de oficio, podrá declarar un Área de Rehabilitación por razones de interés general mediante Orden de la Consejería competente en materia de rehabilitación, aunque no cumpla ninguno de los requisitos establecidos en el apartado 4.

• **Artículo 6. Inversión subvencionable**

La inversión subvencionable comprenderá el coste real de cada tipo de actuación, que quedará determinado por el coste total del contrato de ejecución de las obras, los honorarios de los profesionales intervinientes, los informes técnicos y certificados necesarios, así como los tributos satisfechos por razón de las actuaciones, todos ellos debidamente acreditados.

• **Artículo 7. Solicitantes y beneficiarios de las ayudas**

1. Podrán solicitar las ayudas establecidas en el artículo 8 de este Decreto, y ser beneficiarios de las mismas, las comunidades de propietarios de edificios residenciales, como así dispone el artículo 11.3 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, incluidos o no en un Área de Rehabilitación, que estén válidamente constituidas a través de sus representantes legales, debiendo hacerse constar expresamente los compromisos de ejecución asumidos por cada miembro de la Comunidad, así como el importe de subvención a aplicar para cada uno de ellos, que tendrán igualmente la consideración de beneficiarios. También podrán solicitar las ayudas y ser beneficiarios las comunidades de bienes y los propietarios de edificios de viviendas no divididas horizontalmente, ya sean personas físicas o jurídicas.

Si dicho edificio no está dividido horizontalmente, la subvención se abonará al propietario, ya sea persona física o jurídica. La subvención total máxima para el edificio operará en función del número de viviendas de dicho inmueble.

2. Podrán solicitar las ayudas establecidas en este Decreto referentes a espacios libres públicos de Áreas de Rehabilitación, y ser beneficiarios de las mismas, los Ayuntamientos de municipios en los que se haya declarado esa Área de Rehabilitación o las empresas públicas municipales o mixtas que gestionen las instalaciones urbanas e infraestructuras básicas del Área de Rehabilitación. Para solicitar las ayudas será necesaria la presentación de una memoria-programa en la que se recojan el ámbito geográfico y los aspectos técnicos y económicos de las actuaciones previstas.

No obstante lo anterior, en el supuesto de que se haya constituido una entidad colaboradora, a los efectos del artículo 12 de la Ley 38/2003, General de Subvenciones, en virtud de convenio, dichas entidades podrán ser beneficiarias de la totalidad de las subvenciones para su canalización, gestión y distribución tanto a las comunidades de propietarios, comunidades de bienes, propietarios de edificios no divididos horizontalmente como a los Ayuntamientos para las actuaciones en infraestructuras o creación de aparcamientos, en su caso, y siempre que así se acuerde en el convenio correspondiente.

Solo se podrán solicitar las ayudas relativas a la renovación de instalaciones urbanas e infraestructuras básicas en aquellos municipios que cuenten con menos de 50.000 habitantes en el momento de la solicitud.

CAPÍTULO II. De las ayudas a la rehabilitación

• **Artículo 8. Ayudas a las actuaciones subvencionables**

Las actuaciones subvencionables podrán obtener las siguientes ayudas para:

1. El embellecimiento exterior de los edificios podrán obtener una ayuda del 25 por 100 de la inversión subvencionable con un máximo de 6.000 euros por vivienda o local.
2. Mejora de la funcionalidad en los edificios con respecto a la seguridad, accesibilidad y salubridad podrán obtener una ayuda de un 25 por 100 de la inversión subvencionable con un máximo de 9.000 euros por vivienda o local.
3. Mejora de la funcionalidad en los edificios con respecto a la accesibilidad para el acceso y comunicación horizontal y vertical de los edificios, a excepción de la instalación de ascensores, podrán optar por obtener una ayuda del 70 por 100 de la inversión subvencionable con un máximo de 10.000 euros por edificio, en lugar de las ayudas establecidas en el apartado 2 de este artículo.
4. Mejora de la funcionalidad en los edificios con respecto a la accesibilidad que tengan por finalidad la instalación de ascensores en edificios residenciales para dar acceso a las viviendas y posibilitar el acceso y conexión de estas con elementos y zonas comunes (garajes, trasteros, etcétera) podrán obtener una

subvención del 25 por 100 de la inversión subvencionable para su instalación, con el límite de 15.000 euros por ascensor.

► Importe de la subvención a la instalación de ascensor modificado por aplicación de lo dispuesto en el artículo 20 apartado 2 de la Ley 4/2012, de 4 de julio, de Modificación de la Ley de Presupuestos Generales de la Comunidad de Madrid para el año 2012, y de medidas urgentes de racionalización del gasto público e impulso y agilización de la actividad económica (BOCM nº 162, de 9 de julio de 2012):

"2. El importe de las subvenciones para la instalación de ascensor que se reconozcan a partir de la entrada en vigor de la presente ley no superará el 25 por 100 del coste real de su instalación con el límite de 15.000 euros por ascensor. Dichas ayudas se concederán y tramitarán conforme al procedimiento establecido en su normativa reguladora."

Podrán acogerse a estas ayudas, con independencia del cumplimiento de la condición de antigüedad establecida en la normativa de desarrollo del presente Decreto, aquellos edificios en los que resida de forma habitual y permanente una persona que pueda acreditar una discapacidad mayor o igual al 33 por 100 o una persona de sesenta y cinco años o más.

A los efectos de la excepción del párrafo anterior, será requisito necesario acreditar o justificar que el edificio no se ha acogido a las disposiciones del artículo 17.2 del Decreto 13/2007, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.

5. Mejora de la eficiencia energética de los edificios, siempre que supongan una disminución de al menos un 15 por 100 de emisiones de CO₂ mediante la adopción de alguna medida subvencionable, podrán obtener una ayuda de un 25 por 100 de la inversión subvencionable con un máximo de 12.000 euros por vivienda o local.

6. Rehabilitación de edificios con tipología especial, ya sea de corrala, o bien edificaciones tradicionales, con antigüedad de más de cincuenta años, podrán obtener una ayuda del 25 por 100 de la inversión subvencionable, con un máximo de 10.000 euros por vivienda, para poder acometer obras de rehabilitación hasta el grado de integral.

Las ayudas relativas a la rehabilitación integral de edificios rurales tradicionales serán de aplicación únicamente en municipios con menos de 10.000 habitantes.

• **Artículo 9. Ayudas económicas a las Áreas de Rehabilitación de Barrios o de Centros Urbanos**

1. En los edificios residenciales incluidos en un Área de Rehabilitación declarada las actuaciones referentes al embellecimiento exterior, la funcionalidad, la eficiencia energética y tipologías especiales podrán obtener las mismas ayudas que las recogidas en el artículo anterior.

2. En los espacios libres públicos incluidos en un Área de Rehabilitación declarada, las actuaciones referidas a la recuperación de entornos urbanos, podrán obtener una ayuda del 25 por 100 de la inversión

subvencionable, siempre que esta cantidad no supere el 35 por 100 de las ayudas previstas en la memoria-programa del expediente de declaración del Área para la rehabilitación de los edificios residenciales en ella incluidos.

Las ayudas relativas a la renovación de instalaciones urbanas e infraestructuras básicas serán de aplicación únicamente en Áreas de Rehabilitación declaradas en municipios con menos de 50.000 habitantes.

Esta subvención se dirigirá al promotor de la actuación que podrán ser Ayuntamientos o empresas públicas municipales o mixtas.

3. Las ayudas previstas en los apartados anteriores se harán extensivas, en su caso, a aquellas actuaciones que impliquen la demolición de edificios por ser inviable técnica o económicamente su mantenimiento, con el límite del 30 por 100 del total de los de edificios susceptibles de solicitar la declaración.

4. El plazo máximo de vigencia de la Declaración del Área vendrá determinada en la memoria-programa para la ejecución de las obras, no pudiéndose solicitar el resto de las ayudas fuera de dicho plazo, salvo que por causa debidamente justificada lo prorrogue el órgano competente.

Si transcurridos dos años desde la fecha de publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de la declaración del Área de Rehabilitación sin haberse presentado solicitudes de ayudas de al menos un 10 por 100 de los edificios susceptibles de solicitarla, la Consejería competente en materia de rehabilitación podrá archivar el expediente.

• **Artículo 10. Requisitos para la obtención de las ayudas**

Para la obtención de las ayudas previstas será necesaria la calificación provisional como actuación subvencionable, previa a la ejecución, por parte de la Consejería competente en la materia, para lo cual deberán cumplirse los requisitos establecidos en la Orden de bases reguladoras y, en todo caso, los siguientes:

A) Se considerarán requisitos en general:

1.º Que el uso del edificio sea primordialmente residencial, luego lo sea en al menos un 50 por 100 del conjunto del número de viviendas y locales.

2.º Que el edificio, ya sea antes de las actuaciones, ya sea una vez rehabilitado el inmueble, tenga por destino, en al menos el 50 por 100 del conjunto del número de viviendas y locales, ser vivienda habitual y permanente.

3.º Que tenga una antigüedad mayor a veinticinco años.

En el caso de edificios incluidos en un Área de Rehabilitación, el 50 por 100 de los edificios de la misma deberán destinarse a uso primordialmente residencial, y de estos, al menos el 70 por 100, tener una antigüedad mayor a veinticinco años.

B) Se considerarán requisitos específicos:

1.º De actuaciones referentes a la seguridad estructural que presente una patología estructural provocada por causas ajenas a la conservación y mantenimiento del edificio, ya sean directas o indirectas, debidamente justificadas por un técnico competente en la materia.

2.º De actuaciones referentes a la accesibilidad: Que tenga una antigüedad mayor a quince años.

En el caso de que resida una persona con una discapacidad mayor o igual al 33 por 100 o una persona de sesenta y cinco años o más, no será necesario cumplir este requisito de antigüedad.

Para los casos específicos de instalación de ascensores en que no se cumpla esta condición, será necesario acreditar o justificar que el edificio no se ha acogido a las disposiciones del artículo 17.2 del Decreto 13/2007, por el que se aprueba el Reglamento técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.

CAPÍTULO III. De la gestión de las actuaciones y de las ayudas

• **Artículo 11. Instrumentos de gestión al servicio del ciudadano para hacer efectivas las ayudas**

1. La Comunidad de Madrid pondrá a disposición del ciudadano, como instrumentos de información, asesoramiento, tramitación y gestión, las Oficinas de Rehabilitación, cada una de las cuales contará, al menos, con un Gestor Personal de rehabilitación. Todo ello sin perjuicio de las Entidades Gestoras de Rehabilitación ya existentes conforme a los convenios vigentes en el marco de los Planes Estatales de Rehabilitación y Vivienda vigentes.

2. La Consejería competente en materia de rehabilitación podrá proponer, en su caso, la suscripción de convenios con el Ayuntamiento en el que se sitúe el Área de Rehabilitación y con el Ministerio competente en materia de rehabilitación, en caso de que se vayan a recibir ayudas por parte de la Administración estatal, en el que se concretarán los objetivos de la rehabilitación a realizar, siempre que respondan al ámbito de actuaciones referidas a la recuperación de entornos urbanos y, en su caso, a los objetivos establecidos en el artículo 16 del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación, y los procedimientos de gestión de las ayudas en las Áreas de Rehabilitación de barrios o de Centros Urbanos.

Disposiciones Transitorias

- **Disposición transitoria primera**

La aplicación de este Decreto a los expedientes administrativos que se encuentren en tramitación o iniciados en el momento de su entrada en vigor, se efectuará de forma que:

A) Los expedientes cuya solicitud de calificación provisional se presenten a partir de la entrada en vigor de este Decreto, se tramitarán conforme a lo dispuesto en el mismo.

B) Los expedientes que se encuentren en tramitación antes de la entrada en vigor, y no haya recaído resolución expresa de calificación provisional, podrán acogerse a lo establecido en este Decreto. En los supuestos de Comunidad de Propietarios, la solicitud se formulará por el Presidente de dicha Comunidad, previo acuerdo adoptado conforme a la Ley de Propiedad Horizontal.

- **Disposición transitoria segunda**

Excepcionalmente y previa resolución motivada por la Dirección General competente en la materia, por razones de interés social, económico y mejora de la gestión, las Zonas de Rehabilitación Integrada y Áreas de Rehabilitación, que hayan sido declaradas durante el año 2008, y cuyos expedientes no hayan sido Calificados Provisionalmente o sobre los que no haya recaído resolución de ayudas económicas, podrán acogerse a este nuevo marco, si así se solicita expresamente, y se adecuan a los criterios establecidos en el mismo.

- **Disposición transitoria tercera**

Las ayudas que se concedan al amparo del presente Decreto podrán reconocerse si hubieran sido solicitadas hasta el 31 de diciembre de 2012.

Disposición Derogatoria

- **Derogación normativa**

Queda derogado el Decreto 12/2005, de 27 de enero, por el que se regulan las ayudas económicas a la vivienda en la Comunidad de Madrid (Plan de Vivienda 2005-2008) y la Orden 1578/2005, de 11 de mayo, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, reguladora de las bases para la concesión de ayudas económicas a la vivienda en la Comunidad de Madrid, previstas en el Decreto 12/2005, de 27 de enero, en la parte relativa a la rehabilitación, así como cuantas disposiciones autonómicas en materia de rehabilitación de edificios y viviendas, de igual o inferior rango, y en el ámbito de la Comunidad de Madrid, que se opongan a lo regulado por este Decreto.

Disposiciones Finales

- **Disposición final primera. Desarrollo**

Se faculta al titular de la Consejería competente en materia de rehabilitación para dictar cuantas disposiciones sean precisas para el desarrollo y ejecución del presente Decreto.

- **Disposición final segunda. Entrada en vigor**

Este Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

Madrid, a 15 de octubre de 2009.

La Consejera de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, ANA ISABEL MARIÑO ORTEGA

La Presidenta, ESPERANZA AGUIRRE GIL DE BIEDMA