

Artículo 5.- Deber de rehabilitación y mejora

Los terrenos, urbanizaciones, construcciones, edificios y carteles deben alcanzar unas condiciones mínimas de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisas para mejorarlos y rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo que no resulte incompatible con el planeamiento urbanístico.

Artículo 6.- Contenido del deber de rehabilitación y mejora

A los efectos de este Reglamento, las actuaciones de rehabilitación y mejora tienen por objeto:

a) Las obras y trabajos encaminados a dotar al inmueble de las condiciones de seguridad, salubridad y ornato definidas en el artículo 4 de esta Norma (entendidas, en todo caso, como condiciones mínimas).

b) Las actuaciones de mejora, entendiéndose por tales, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 111 de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, las que se realicen por motivos turísticos o culturales o, en general, por motivos de calidad y sostenibilidad del medio urbano, cuando los inmuebles formen parte de un plan, programa o instrumento legal de rehabilitación previamente aprobado, y cuyo fin sea garantizar la seguridad, salubridad, accesibilidad, reducción de emisiones e inmisiones contaminantes de todo tipo y de agua y energía, y, en particular, que se cumplan todos o algunos de los requisitos básicos relacionados 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 aprueba el Código Técnico de la Edificación.

c) Las actuaciones de regeneración urbana, entendiéndose por tales, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 110 de la Ley de Economía Sostenible, las que se desarrollen en ámbitos urbanos vulnerables, obsoletos o degradados, alcanzando tanto a la urbanización y a las dotaciones, como a los edificios, y tengan como finalidad el cumplimiento de los principios de cohesión territorial y social, eficiencia energética y complejidad funcional al servicio de un medio urbano sostenible. Cuando se refieran exclusivamente a la rehabilitación de edificios, estas actuaciones consistirán en realizar las obras necesarias para lograr los fines propios de las actuaciones de mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano a que se refiere la letra anterior.

d) La nueva implantación de instalaciones o la adaptación de las existentes a las condiciones exigidas por la legislación específica.

e) La eliminación de la infravivienda, entendiéndose por tal la que no cumpla las condiciones mínimas establecidas para la obtención de la cédula de habitabilidad.

f) Los trabajos encaminados a eliminar una carencia grave y manifiesta del requisito de seguridad contra incendios, según la legislación aplicable.

g) La adecuación, según legislación específica, de las construcciones y edificaciones a las condiciones de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas exigidas por aquella (en forma y plazos).

h) Aquella otra exigida por su legislación sectorial específica.

Artículo 7.- Límite del deber de conservación, rehabilitación y mejora

1. El deber de conservación, rehabilitación y mejora alcanza a aquellas obras y trabajos cuyo coste no exceda del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble, determinado con arreglo a lo establecido en este Reglamento.

2. En ningún caso podrá alegarse que lo ordenado excede del deber de conservación, rehabilitación y mejora si el coste para el obligado es inferior al 50% del valor actual del edificio, una vez deducidas del coste total de reparación la suma de las ayudas públicas a la rehabilitación del inmueble y de las ayudas privadas (en caso de que exista un compromiso suficiente de personas o instituciones) que sea susceptible de recibir la actuación.

3. Cuando la Administración ordene obras de rehabilitación y mejora por motivos turísticos o culturales, correrá a cargo de los fondos de ésta las obras que rebasen el límite del deber de conservación, para obtener mejoras de interés general.

Artículo 8.- De los obligados.

Estarán obligados a la realización de las actuaciones de conservación, rehabilitación y mejora, hasta donde alcance el deber legal de conservación, los siguientes sujetos:

a) Con carácter general

* Los propietarios y los titulares de derechos de uso otorgados por ellos, en la proporción acordada en el correspondiente contrato. En ausencia de este, o cuando no se contenga cláusula alguna relativa a la citada proporción, corresponderá a unos u otros, en función del carácter o no de reparaciones menores que tengan tales deberes, motivadas por el uso diario de instalaciones y servicios. La determinación se realizará de acuerdo con la normativa reguladora de la relación contractual y, en su caso, con las proporciones que figuren en el registro relativas al bien y sus elementos anexos de uso privativo.