

I. DISPOSICIONES GENERALES

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LAS ILLES BALEARS

8275 *Ley 2/2009, de 19 de marzo, de rehabilitación y mejora de barrios de los municipios de las Illes Balears.*

EL PRESIDENTE DE LAS ILLES BALEARS

Sea notorio a todos los ciudadanos que el Parlamento de las Illes Balears ha aprobado y yo, en nombre del Rey, y de acuerdo con lo que se establece en el artículo 48.2 del Estatuto de Autonomía, tengo a bien promulgar la siguiente Ley:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El artículo 47 de la Constitución Española garantiza el derecho de las ciudadanas y los ciudadanos a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Este derecho, sin embargo, no se limita a los muros que circunscriben la vivienda. La vivienda se extiende en el entorno inmediato, al barrio, a las calles y a los jardines, a los espacios públicos, al equipamiento colectivo, a las redes de transporte. Se extiende, incluso, al lugar de trabajo, a la escuela, al espacio de compras cotidianas. La vivienda, por lo tanto, es también el barrio: el espacio colectivo donde habiten las personas. Esta ley parte de la premisa de que el derecho a la vivienda digna constitucionalmente reconocido se extiende de forma inseparable al derecho de disfrutar de un barrio igualmente digno, de un hábitat adecuado a las necesidades de la población.

Tradicionalmente en nuestros pueblos y ciudades, el espacio público –y los barrios por extensión– se ha concebido como el ámbito de la expresión y la apropiación social por excelencia, el espacio que les otorga identidad y carácter. Es el lugar que conserva la memoria y la identidad de sus habitantes. Desde el año 1975, en que se impulsaron por primera vez actuaciones para la rehabilitación de los barrios del centro histórico de Palma, la preocupación por asumir una vivienda digna, en el marco de un desarrollo urbano integral, ha ido en aumento.

Pese a esta voluntad, ciertos pueblos y barrios de las ciudades de las Illes no han tenido, en términos generales, una evolución suficientemente positiva debido a la existencia de diversas deficiencias sociales, económicas, ambientales, urbanísticas y arquitectónicas.

Estas deficiencias son la principal causa de que estos barrios sufran un proceso de degradación que tiene, entre otras, consecuencias como el mal estado de conservación de las edificaciones, el déficit de espacios públicos, la falta de dotación de equipamientos comunitarios, la concentración de grupos de ciudadanos con necesidades específicas y la falta de desarrollo económico.

Cuando las condiciones generales de habitabilidad son deficientes en una parte importante del tejido construido, se produce la progresiva degradación de los barrios, siendo necesaria la promoción de actuaciones públicas de fomento y regeneración de los espacios públicos y de las viviendas de los residentes habituales. Estas intervenciones tienen que ser adecuadas al valor patrimonial original del espacio y tienen que promover la utilización de materiales y mobiliario urbano de calidad. Al mismo tiempo, la programación de las intervenciones tiene que facilitar en primer lugar la recuperación y consolidación progresiva de espacios priorizando las calles o zonas más representativas o de mayor atractivo o utilidad para ir consolidando la revitalización del barrio. A continuación, esta revitalización se tiene que dirigir a las áreas complementarias para reforzar la consolidación de la rehabilitación y acotar de forma progresiva la extensión de las áreas marginales o degradadas.

Con el objetivo de consolidar políticas de marcado carácter social, arquitectónico y de sostenibilidad ambiental, mediante esta ley se pretende conseguir la reconducción de los

procesos de degradación en los barrios de los municipios de las Illes Balears. Se fomenta la intervención integral de las administraciones públicas con el fin de dotar a los barrios y pueblos que presentan problemáticas específicas de mejoras a nivel social, económico, urbanístico, arquitectónico y de vivienda, y de contribuir con dichas actuaciones al bienestar de los ciudadanos y las ciudadanas que allí vivan.

La finalidad de la presente ley es, consecuentemente, la rehabilitación y la mejora de los pueblos y de los barrios de las ciudades de las Illes Balears, mediante la promoción y la ejecución de medidas que supongan una regeneración social, económica, urbanística, arquitectónica, de vivienda y de sostenibilidad. No obstante, resulta difícil que estas actuaciones sean sufragadas en su totalidad por las entidades locales, por lo que se pretende abordar un plan autonómico para la rehabilitación y mejora de los pueblos y las barriadas de nuestras islas, que permitirá que se puedan llevar a término los proyectos necesarios para la rehabilitación y mejora de las áreas objeto de degradación, y que se puedan abrir nuevos escenarios de habitabilidad y de calidad de vida.

Esta ley se dicta de acuerdo con el artículo 30.3 del Estatuto de Autonomía de las Illes Balears, con la redacción que le da la Ley Orgánica 1/2007, de 28 de febrero, que atribuye a nuestra comunidad autónoma la competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda. Todo ello de acuerdo con lo que prevé el artículo 149.1.3 de la Constitución.

Artículo 1. *Objeto.*

El objeto de esta ley es establecer el marco normativo para una acción pública y complementaria entre la Administración de la comunidad autónoma y los municipios de las Illes Balears destinada a la rehabilitación y mejora de barrios susceptibles de ser considerados de atención especial de conformidad con lo que dispone el artículo 3 siguiente.

Artículo 2. *Principios informadores.*

Los principios inspiradores de esta ley son:

- a) La promoción de la rehabilitación de uso residencial así como de la mejora del espacio urbano de los barrios de los municipios de las Illes Balears.
- b) Favorecer la cohesión, la igualdad y el bienestar social de los residentes en los barrios.
- c) Fomentar la dinamización económica y social de los barrios.
- d) Estimular el desarrollo de acciones dirigidas a mejorar la situación ambiental así como la sostenibilidad de los tejidos urbanos.
- e) Impulsar la acción coordinada entre la Administración de la comunidad autónoma y los ayuntamientos para la obertura de nuevos escenarios de habitabilidad y de calidad de vida.
- f) La promoción de medidas dirigidas a desarrollar actuaciones integradas para la mejora física, social, económica y ambiental de los barrios.

Artículo 3. *Criterios por los que se determinará el carácter de atención especial de un barrio.*

A efectos de esta ley, son susceptibles de ser considerados de atención especial los barrios que se encuentran o se pueden encontrar, si no se actúa, en alguna de las situaciones siguientes:

- a) Un proceso de degradación arquitectónica, urbanística o ambiental motivada, entre otros factores, por la obsolescencia del parque edificado, su inadecuación a las necesidades de la población, la existencia de déficits en los servicios y las instalaciones de las viviendas, la falta de equipamientos y espacios públicos, la insuficiente calidad de la urbanización así como de los servicios públicos, o la degradación medioambiental de la

zona, con especial atención a conjuntos declarados BIC u otra figura similar y al patrimonio histórico.

b) Una problemática demográfica causada por la pérdida o el envejecimiento de la población, o bien por un crecimiento demasiado acelerado que no pueda ser asumido desde el punto de vista urbanístico o de servicios.

c) La presencia de problemas económicos o sociales especialmente graves, como un bajo nivel educativo de la población, una elevada tasa de desempleo, un acusado grado de pobreza, la existencia de un nivel elevado de criminalidad, una débil tasa de actividad económica, un porcentaje significativo de población en riesgo de exclusión social o de personas que perciben pensiones asistenciales y pensiones no contributivas, entre otros aspectos.

d) Una persistencia de déficits sociales y urbanos importantes y una problemática de desarrollo social del barrio.

Artículo 4. *Medidas e instrumentos de intervención pública.*

1. En el marco de lo que dispone esta ley, se debe aprobar anualmente, mediante una resolución del consejero de Vivienda y Obras Públicas, la correspondiente convocatoria pública para la concesión de ayudas a los ayuntamientos de las Illes Balears para realizar actuaciones de rehabilitación y mejora de barrios enclavados en sus respectivos municipios, cuyas situaciones los hagan susceptibles de ser considerados de atención especial.

2. Sin perjuicio de las medidas de fomento que se prevén en el punto anterior, el Gobierno de las Illes Balears puede establecer, si es oportuno, otras fórmulas de intervención, con la participación de las entidades locales de las Illes Balears, para articular la contribución técnica, material y financiera de la Administración de la comunidad autónoma a la consecución de las finalidades de esta norma.

Artículo 5. *Destinatarios de las medidas de fomento.*

Pueden ser beneficiarios de las ayudas a las que se refiere el punto 1 del artículo anterior los ayuntamientos y los consorcios regulados en el punto 2 del artículo 15 de esta ley que, en el marco de la convocatoria correspondiente, lo soliciten, directamente o mediante las fórmulas de colaboración que establece la disposición adicional primera siguiente, y presenten proyectos de intervención integral en barrios, el contenido mínimo de los cuales se debe ajustar a lo que establece el artículo 8 de esta ley.

Artículo 6. *Criterios para determinar los proyectos que se deben financiar.*

1. El procedimiento para la evaluación de los proyectos de intervención que presenten los ayuntamientos y la consecuente selección de éstos como beneficiarios de las ayudas públicas, en el marco de la convocatoria, se realizan en régimen de concurrencia competitiva, respetando un equilibrio en la distribución territorial.

2. La Consejería de Vivienda y Obras Públicas, en colaboración con las Consejerías competentes en materia de medio ambiente, ordenación del territorio, asuntos sociales, así como con los consejos insulares y la FELIB, establecerá los criterios objetivos o de preferencia que deben regir el otorgamiento de las ayudas. La convocatoria anual fijará estos criterios, teniendo en cuenta que las solicitudes con problemática social reconocida serán preferentes a la hora de otorgar las ayudas.

Artículo 7. *Actuaciones susceptibles de ser financiadas.*

1. Los proyectos de intervención para la rehabilitación y mejora de barrios susceptibles de recibir financiación deben abarcar actuaciones en algunos de los ámbitos siguientes:

- Ámbito urbanístico.
- Ámbito arquitectónico y de vivienda.
- Ámbito económico.
- Ámbito social.

2. A título meramente enunciativo, y en el ámbito urbanístico, son actuaciones capaces de ser financiadas las siguientes:

- a) Propuestas de planeamiento para eliminar las carencias del barrio o pueblo.
- b) Urbanización o reurbanización para la mejora de las zonas urbanas públicas, dotación de los espacios libres públicos y equipamientos públicos.
- c) Implantación, renovación y mejora de las redes infraestructurales básicas, con especial atención al soterramiento de las redes de servicios de telefonía y de electricidad, así como la introducción de las tecnologías de la información en los edificios y espacios urbanos.
- d) Mejora de la accesibilidad, tanto en lo referente al espacio y a los edificios públicos, como a los bienes de interés cultural.
- e) Provisión de equipamientos para uso colectivo.
- f) Fomento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, especialmente en lo referente a la eficiencia energética, el ahorro en el consumo de agua y el reciclaje de residuos.
- g) Reducción de la polución ambiental, incluidas las contaminaciones acústica y lumínica.
- h) Mejora del transporte público para facilitar la comunicación entre el barrio y el resto del núcleo urbano.
- i) Eliminación de barreras arquitectónicas.

3. Entre otras, las actuaciones que, desde un ámbito arquitectónico y de vivienda, pueden ser susceptibles de recibir financiación son las que se especifican a continuación:

- a) Fomentar políticas de rehabilitación de edificios, fachadas y viviendas.
- b) Proceder a la tramitación de un área de rehabilitación integral (ARI) o de un área de renovación urbana (ARU).
- c) Impulsar la oferta de viviendas en régimen de alquiler o de alquiler con opción de compra, de acuerdo a las necesidades de la población.
- d) Fomentar la construcción de viviendas de protección oficial con el concurso de la iniciativa privada o con los propios medios municipales.
- e) Desarrollar ayudas para favorecer la emancipación de los jóvenes.
- f) Promover la incorporación de tecnologías de la información en los edificios y el fomento de medidas de eficiencia energética, ahorro en el consumo de agua y reciclaje de residuos en las edificaciones.
- g) Mejorar y poner en valor los centros históricos y los barrios que reúnen valores patrimoniales.

4. En el ámbito económico, las actuaciones que pueden ser objeto de financiación son las siguientes:

- a) Favorecer la implantación de actividades económicas estables así como el acceso a infraestructuras de formación ocupacional i educación permanente con el objetivo de conseguir la inserción laboral de parados.
- b) Fomentar la participación de la iniciativa privada en la recuperación de estos barrios de los municipios, facilitar la conservación y potenciar la implantación de la pequeña empresa de proximidad integrada en la trama urbana.

5. En el ámbito social, las actuaciones que pueden ser objeto de financiación son las siguientes:

- a) Actuaciones de promoción social que beneficien a los colectivos desfavorecidos de la zona.
- b) Actuaciones a favor de la equidad de género y la conciliación entre la vida laboral y la familiar en el uso del espacio urbano y de los equipamientos.
- c) Determinar el marco institucional y de participación ciudadana para el despliegue de las actuaciones, y cualquier otra circunstancia que se considere necesaria para que se pueda cumplir la propuesta del proyecto. Asimismo, en los proyectos se debe indicar si existen otras intervenciones públicas en curso o proyectadas en el mismo ámbito.

Artículo 8. *Contenido mínimo de los proyectos.*

Los proyectos para los que se solicita la ayuda tendrán que contener como mínimo:

- a) La delimitación del área en la que se quiere intervenir.
- b) El análisis de la situación actual del barrio así como la propuesta de actuación, según lo que disponen los siguientes artículos.
- c) La valoración de la necesidad de la actuación y los requerimientos de mantenimiento.
- d) El calendario de despliegue.
- e) La indicación de otras intervenciones públicas posibles en curso o proyectadas en el mismo ámbito y los recursos previstos con la aportación que se prevé de cada una de ellas.
- f) Las repercusiones del proyecto en la planificación urbanística y sectorial.

Artículo 9. *Análisis del estado actual.*

El análisis del estado actual del barrio del municipio en el que se pretenda intervenir incluirá una memoria descriptiva y unos planos del estado actual, donde se concretarán, entre otros, los siguientes aspectos:

1. El estado de ejecución del planeamiento vigente.
2. Un análisis urbanístico pormenorizado de las carencias del barrio de la ciudad o del pueblo.
3. Un análisis arquitectónico donde se concrete el grado de adecuación de la edificación a las necesidades de la población residente.
4. El estudio del mercado de vivienda, indicando el grado de adecuación de la oferta a la demanda de viviendas.
5. Un análisis social, que incluirá el estudio de la situación demográfica y social del barrio, con especial acento en la descripción de los grupos de población en situación de desventaja social, el nivel conseguido en la igualdad de género, la evaluación de los grupos sociales con riesgos de exclusión social, la inmigración, la población dependiente así como las personas que requieren ayudas asistenciales.
6. Un análisis detallado de la situación económica del barrio, referente tanto a la oferta y la demanda de trabajo como a la distribución y localización de la actividad económica.
7. Un estudio de la situación del sector desde la perspectiva ambiental y de sostenibilidad.

Artículo 10. *La propuesta de actuación.*

La propuesta de actuación tendrá que incluir la estrategia social, económica, urbanística, arquitectónica y de vivienda, con comentarios sobre las actuaciones de rehabilitación y mejora que se pretenden llevar a cabo. Esta propuesta incluirá una memoria justificativa y unos planos resumen donde se detallaran los aspectos siguientes:

1. Actuaciones de carácter urbanístico, como las dirigidas a la mejora del espacio público, la provisión de equipamientos y zonas verdes, la implantación y la renovación de las redes infraestructurales, la mejora de la accesibilidad, y el fomento de la sostenibilidad y la eficiencia energética y ambiental del desarrollo urbano.
2. Actuaciones a nivel arquitectónico dirigidas, entre otras, a fomentar políticas de rehabilitación de edificios así como a proceder, si es necesario, a la tramitación de un área de rehabilitación integral (ARI) o de un área de renovación urbana (ARU). Estas actuaciones podrán promover, asimismo, la incorporación de tecnologías de la información a los edificios y el fomento de medidas de eficiencia energética, ahorro en el consumo de agua y reciclaje de residuos en las edificaciones.
3. Actuaciones a nivel de vivienda, como las dirigidas al fomento del alquiler y del alquiler con opción de compra y la construcción de viviendas de protección oficial. Se

pondrá especial atención en las actuaciones dirigidas a la población joven, a los grupos económicamente desfavorecidos, así como a la población dependiente.

4. Actuaciones a nivel económico y social, como actuaciones de promoción social que beneficien a los colectivos desfavorecidos, fomento de la equiparación en el acceso a los servicios públicos, desarrollo de programas que comporten una mejora social y económica del barrio de la ciudad o del pueblo, facilidades para la implantación de actividades económicas estables, así como para el desarrollo del mercado laboral local, con especial atención a la inserción laboral de los desocupados.

5. Actuaciones para la equidad de género en el uso del espacio urbano y de los equipamientos.

6. Actuaciones dirigidas al fomento de participación ciudadana en el desarrollo de las actuaciones.

7. Asimismo, las propuestas tendrán que indicar si hay otras intervenciones públicas en curso o proyectadas en el mismo ámbito y promover la coordinación de las mismas con las propuestas en el proyecto.

Artículo 11. *Solicitud de asistencia técnica.*

Los municipios pueden solicitar la asistencia técnica a la Administración de la comunidad autónoma para elaborar los proyectos.

Artículo 12. *Determinación de los proyectos que se tienen que financiar.*

1. Se crea una comisión evaluadora cuya composición y funcionamiento se tienen que determinar en la convocatoria anual, con atribuciones para proponer al consejero de Vivienda y Obras Públicas, en el marco de cada convocatoria, los proyectos de intervención que se tienen que financiar, los beneficiarios de las ayudas que se tienen que otorgar y la cuantía de estas ayudas dentro de los márgenes que establece el siguiente artículo.

2. El consejero de Vivienda y Obras Públicas, atendida la propuesta formulada por la comisión, resolverá. Si ésta introduce alguna variación respecto de la propuesta de la comisión, debe hacerlo de forma razonada.

Artículo 13. *Fijación de la cuantía de la financiación aplicable a los proyectos seleccionados.*

1. La contribución financiera de la Administración de la comunidad autónoma a los municipios para la ejecución de los proyectos seleccionados se establece en cada caso en la resolución del consejero de Vivienda y Obras Públicas. Los municipios de menos población y, en todo caso, los de menos de 20.000 habitantes, deben ser objeto de consideración preferente a la hora de fijar el porcentaje de contribución financiera por parte de la Administración de la comunidad autónoma, que tiene que representar como mínimo el 40% y como máximo el 90% del presupuesto global del proyecto, según los criterios que se determinen en la convocatoria correspondiente.

2. La contribución a la que se refiere el apartado anterior es de carácter económico, si bien, si así lo piden los ayuntamientos beneficiarios, puede constituir también, total o parcialmente, en la práctica por la Administración de la comunidad autónoma o por sus entes dependientes, actuaciones materiales o de prestación de servicios comprendidos en los proyectos seleccionados.

Artículo 14. *Calificación de atención especial del barrio.*

1. La resolución de adjudicación de la subvención comportará la calificación de atención especial del barrio durante el desarrollo de la intervención.

2. Los proyectos que cumplan con todos los requisitos de la convocatoria de subvenciones y no obtengan subvención por falta de disponibilidades presupuestarias, podrán ser calificados de barrios de atención especial. Esta calificación deberá ser tenida en cuenta en la siguiente convocatoria de subvenciones en la elaboración de los criterios de preferencia.

3. La elección de un proyecto podrá llevar implícita, si es necesario, la tramitación frente al Ministerio de la Vivienda para la declaración de ARI o ARU.

Artículo 15. *Ejecución de los proyectos financiados.*

1. Los proyectos objeto de subvención serán ejecutados por el ayuntamiento. No obstante, a solicitud de éste, podrán ser ejecutados, si es necesario, total o parcialmente, por el Gobierno de las Illes Balears o por sus entes instrumentales.

2. También se podrán crear consorcios entre el Gobierno de las Illes Balears y los ayuntamientos respectivos para la ejecución y gestión de los proyectos de rehabilitación y mejora que cuenten con subvenciones otorgadas en base a esta ley. Asimismo, podrán formar parte de los consorcios otras administraciones públicas o entidades sin ánimo de lucro que participen en el proyecto de rehabilitación y mejora del barrio o pueblo correspondiente.

Artículo 16. *Compatibilidad.*

La percepción de ayudas de la Administración de la comunidad autónoma para la financiación de los proyectos de intervención seleccionados en el marco de las correspondientes convocatorias públicas a las que se refiere esta ley, es compatible con la asignación de otros fondos públicos o privados para la ejecución de los mismos proyectos, siempre que se supere el coste total.

Artículo 17. *Pago de la subvención.*

1. Con carácter general, el importe de las subvenciones se debe abonar una vez justificado el cumplimiento de la finalidad para la cual se concedieron.

2. Se podrán hacer anticipos de pago de las subvenciones concedidas, con la exigencia, si procede, de las garantías oportunas, y en los casos previstos en el artículo 37 del Decreto Legislativo 2/2005, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de subvenciones.

3. El justificante de la aplicación del fondo se ajustará a lo que dispone el artículo 39 del Decreto Legislativo 2/2005, de 28 de diciembre.

Artículo 18. *Información y difusión.*

Los proyectos financiados mediante las subvenciones dirigidas a la rehabilitación y mejora de los barrios de los municipios de las Illes Balears creadas en base a la presente ley, deben hacer constar que tienen financiación del Gobierno de las Illes Balears, a través de la Consejería de Vivienda y Obras Públicas. En caso de actuaciones cofinanciadas por los programas de ayuda estatales o por los fondos estructurales de la Unión Europea también será necesario mencionarlas.

Disposición adicional primera.

Los municipios podrán ejercer las iniciativas y funciones establecidas en esta ley directamente o mediante la asociación o la colaboración con otros municipios u otras entidades locales de las Illes Balears.

Disposición adicional segunda.

La comunidad autónoma reservará anualmente a cargo de sus presupuestos una partida presupuestaria mínima de 10.000.000 € para la financiación de las actuaciones de rehabilitación y mejora que se contemplan en la presente ley.

Para el año 2009 se realizarán las modificaciones presupuestarias pertinentes para presupuestar la cantidad proporcional a la establecida en el párrafo anterior a contar a partir de la publicación de la convocatoria correspondiente.

Disposición adicional tercera.

El contenido de esta ley constituirá las bases reguladoras de la actuación de fomento prevista, la cual se deberá desarrollar anualmente mediante la correspondiente convocatoria.

La convocatoria se regirá por lo que se dispone en esta ley, y tan solo en los aspectos no previstos se regirá por lo que dispone el texto refundido de la Ley de subvenciones, aprobado por el Decreto Legislativo 2/2005, de 28 de diciembre.

Disposición adicional cuarta.

Los principios de complementariedad y de coordinación, en coherencia con los objetivos previstos en esta ley, deben informar todas las actuaciones que desarrollen las consejerías de la Administración de la comunidad autónoma, en el marco de las respectivas competencias orgánicas, en el ámbito de la rehabilitación y mejora de barrios considerados de atención especial.

Disposición final primera.

Se autoriza al Gobierno de las Illes Balears a dictar las disposiciones necesarias para el desarrollo y aplicación de esta ley.

Disposición final segunda.

Esta ley entra en vigor el día siguiente de su publicación en el Butlletí Oficial de les Illes Balears.

Por tanto, ordeno que todos los ciudadanos guarden esta Ley y que los Tribunales y las Autoridades a los que correspondan la hagan guardar.

Palma, 19 de marzo de 2009.—El Presidente, Francesc Antich i Oliver.—El Consejero de Vivienda y Obras Públicas, Jaume Carbonero Malberti.

(Publicada en el «Boletín Oficial de las Illes Balears» núm. 44, de 26 de marzo de 2009)