

LLEI 2/2009, DE 19 DE MARÇ, DE REHABILITACIÓ I MILLORA DELS BARRIS DELS MUNICIPIS DE LES ILLES BALEARS¹

([BOIB núm. 44, de 26 de març de 2009](#))

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

L'article 47 de la Constitució Espanyola garanteix el dret de les ciutadanes i els ciutadans a gaudir d'un habitatge digne i adequat. Aquest dret, però, no es limita als murs que circumscriuen l'habitatge. L'habitatge s'estén a l'entorn immediat, al barri, als carrers i als jardins, als espais públics, a l'equipament col·lectiu, a les xarxes de transport. S'estén, fins i tot, al lloc de treball, a l'escola, a l'espai de compres quotidianes. L'habitatge, per tant, és també el barri: l'espai col·lectiu on habiten les persones. Aquesta llei parteix de la premissa que el dret a l'habitatge digne constitucionalment reconegut s'estén de forma inseparable al dret de gaudir d'un barri igualment digne, d'un hàbitat adequat a les necessitats de la població.

Tradicionalment als nostres pobles i ciutats, l'espai públic -i els barris per extensió- ha estat concebut com l'àmbit de l'expressió i l'apropiació social per excel·lència, l'espai que els atorga identitat i caràcter. És el lloc que conserva la memòria i la identitat dels seus habitants. Des de l'any 1975, en què es varen impulsar per primera vegada actuacions per a la rehabilitació dels barris del centre històric de Palma, la preocupació per assolir un habitatge digne, en el marc d'un desenvolupament urbà integral, ha anat en augment.

Malgrat aquesta voluntat, certs pobles i barris de les ciutats de les Illes no han tingut, en termes generals, una evolució gaire positiva a causa de l'existència de diverses deficiències socials, econòmiques, ambientals, urbanístiques i arquitectòniques.

Aquestes deficiències són la principal causa que aquests barris pateixin un procés de degradació que té, entre altres, conseqüències com el mal estat de conservació de les edificacions, el dèficit d'espais públics, la manca de dotació d'equipaments comunitaris, la concentració de grups de ciutadans amb necessitats específiques i la manca de desenvolupament econòmic.

Quan les condicions generals d'habitabilitat són deficientes en una part important del teixit construït, es produeix la progressiva degradació dels barris i es fa necessària la promoció d'actuacions públiques de foment i regeneració dels espais públics i dels habitatges dels residents habituals. Aquestes intervencions han de ser adequades al valor patrimonial original de l'espai i han de promoure la utilització de materials i mobiliari urbà de qualitat. Alhora, la programació de les intervencions ha de facilitar en primer lloc la recuperació i la consolidació progressiva d'espais prioritzant els carrers o les zones més representatives o de major atractiu o utilitat per anar consolidant la revitalització del barri. A continuació, aquesta revitalització s'ha de dirigir a les àrees complementàries per

¹ Aquesta llei ha estat modificada per la llei 9/2011, de 23 de desembre, de pressuposts generals de la comunitat autònoma de les Illes Balears per a l'any 2012 ([BOIB núm. 195 Ext., de 30 de desembre de 2011](#)).

reforçar la consolidació de la rehabilitació i acotar de forma progressiva l'extensió de les àrees marginals o degradades.

Amb l'objectiu de consolidar polítiques de marcat caràcter social, arquitectònic i de sostenibilitat ambiental, mitjançant aquesta llei es pretén aconseguir la reconducció dels processos de degradació en els barris dels municipis de les Illes Balears. Es fomenta la intervenció integral de les administracions públiques amb la finalitat de dotar els barris i pobles que presenten problemàtiques específiques de millores a nivell social, econòmic, urbanístic, arquitectònic i d'habitatge, i de contribuir amb dites actuacions al benestar dels ciutadans i les ciutadanes que hi visquin.

La finalitat de la present llei és, conseqüentment, la rehabilitació i la millora dels pobles i dels barris de les ciutats de les Illes Balears, mitjançant la promoció i l'execució de mesures que comportin una regeneració social, econòmica, urbanística, arquitectònica, d'habitatge i de sostenibilitat. No obstant això, resulta difícil que aquestes actuacions siguin sufragades en la seva totalitat per les entitats locals, per la qual cosa es pretén abordar un pla autonòmic per a la rehabilitació i la millora dels pobles i les barriades de les nostres illes, que permetrà que es puguin dur a terme els projectes necessaris per a la rehabilitació i la millora de les àrees objecte de degradació, i que es puguin obrir nous escenaris d'habitabilitat i de qualitat de vida.

Aquesta llei es dicta d'acord amb l'article 30.3 de l'Estatut d'Autonomia de les Illes Balears, amb la redacció que li dona la Llei Orgànica 1/2007, de 28 de febrer, que atribueix a la nostra comunitat autònoma la competència exclusiva en matèria d'ordenació del territori, urbanisme i habitatge. Tot això de conformitat amb el que preveu l'article 149.1.3 de la Constitució.

Article 1. Objecte

L'objecte d'aquesta llei és establir el marc normatiu per a una acció pública i complementària entre l'Administració de la comunitat autònoma i els municipis de les Illes Balears destinada a la rehabilitació i la millora de barris susceptibles de ser considerats d'atenció especial de conformitat amb el que disposa l'article 3 següent.

Article 2. Principis informadors

Els principis inspiradors d'aquesta llei són:

- a) La promoció de la rehabilitació d'ús residencial així com de la millora de l'espai urbà dels barris dels municipis de les Illes Balears.
- b) Afavorir la cohesió, la igualtat i el benestar social dels residents als barris.
- c) Fomentar la dinamització econòmica i social dels barris.
- d) Estimular el desenvolupament d'accions dirigides a millorar la situació ambiental així com la sostenibilitat dels teixits urbans.
- e) Impulsar l'acció coordinada entre l'Administració de la comunitat autònoma i els ajuntaments per a l'obertura de nous escenaris d'habitabilitat i de qualitat de vida.
- f) La promoció de mesures dirigides a desenvolupar actuacions integrades per a la millora física, social, econòmica i ambiental dels barris.

Article 3. Criteris pels quals es determinarà el caràcter d'atenció especial d'un barri

Als efectes d'aquesta llei, són susceptibles de ser considerats d'atenció especial els barris que es troben o es poden trobar, si no s'actua, en alguna de les situacions següents:

- a) Un procés de degradació arquitectònica, urbanística o ambiental motivada, entre d'altres factors, per l'obsolescència del parc edificat, la seva inadequació a les necessitats de la població, l'existència de dèficits en els serveis i les instal·lacions dels habitatges, la manca d'equipaments i espais públics, la insuficient qualitat de la urbanització així com dels serveis públics, o la degradació mediambiental de la zona, amb especial esment a conjunts declarats BIC o altra figura similar, i al patrimoni històric.
- b) Una problemàtica demogràfica causada per la pèrdua o l'envelliment de la població, o bé per un creixement massa accelerat que no pugui ser assumit des del punt de vista urbanístic o de serveis.
- c) La presència de problemes econòmics o socials especialment greus, com ara un baix nivell educatiu de la població, una elevada taxa d'atur, un acusat grau de pobresa, l'existència d'un nivell elevat de criminalitat, una dèbil taxa d'activitat econòmica, un percentatge significatiu de població en risc d'exclusió social o de persones que perceben pensions assistencials i pensions no contributives, entre d'altres aspectes.
- d) Una persistència de dèficits socials i urbans importants i una problemàtica de desenvolupament social del barri.

Article 4. Mesures i instruments d'intervenció pública

1. En el marc del que disposa aquesta llei, s'ha d'aprovar anualment, mitjançant una resolució del conseller d'Habitatge i Obres Públiques, la corresponent convocatòria pública per a la concessió d'ajuts als ajuntaments de les Illes Balears per dur a terme actuacions de rehabilitació i millora de barris enclavats en els municipis respectius, les situacions dels quals els facin susceptibles de ser considerats d'atenció especial.

2. Sens perjudici de les mesures de foment que es preveuen al punt anterior, el Govern de les Illes Balears pot establir, si escau, altres fórmules d'intervenció, amb la participació de les entitats locals de les Illes Balears, per articular la contribució tècnica, material i financera de l'Administració de la comunitat autònoma a la consecució de les finalitats d'aquesta norma.

Article 5. Destinataris de les mesures de foment

Poden ser beneficiaris dels ajuts a què es refereix el punt 1 de l'article anterior els ajuntaments i els consorcis regulats al punt 2 de l'article 15 d'aquesta llei, que, en el marc de la convocatòria corresponent, ho sol·licitin, directament o mitjançant les fórmules de col·laboració que estableix la disposició addicional primera següent, i presentin projectes d'intervenció integral en barris, el contingut mínim dels quals s'ha d'ajustar al que estableix l'article 8 d'aquesta llei.

Article 6. Criteris per determinar els projectes que s'han de finançar

1. El procediment per a l'avaluació dels projectes d'intervenció que presentin els ajuntaments i la consegüent selecció d'aquests com a beneficiaris dels ajuts públics, en el

marc de la convocatòria, es realitzen en règim de concurrència competitiva, tot respectant un equilibri en la distribució territorial.

2. La Conselleria d'Habitatge i Obres Públiques, en col·laboració amb les conselleries competents en matèria de medi ambient, ordenació del territori, afers socials, així com amb els consells insulars i la FELIB, establirà els criteris objectius o de preferència que han de regir l'atorgament dels ajuts. La convocatòria anual fixarà aquests criteris, tenint en compte que les sol·licituds amb problemàtica social reconeguda seran preferents a l'hora d'atorgar els ajuts.

Article 7. Actuacions susceptibles de ser finançades

1. Els projectes d'intervenció per a la rehabilitació i la millora de barris susceptibles de rebre finançament han d'abastar actuacions en alguns dels àmbits següents:

- Àmbit urbanístic
- Àmbit arquitectònic i d'habitatge
- Àmbit econòmic
- Àmbit social

2. A títol merament enunciatiu, i en l'àmbit urbanístic, són actuacions capaces de ser finançades les següents:

- a) Propostes de planejament per eliminar les mancances del barri o poble.
- b) Urbanització o reurbanització per a la millora de les zones urbanes públiques, dotació dels espais lliures públics i equipaments públics.
- c) Implantació, renovació i millora de les xarxes infraestructurals bàsiques, amb especial atenció al soterrament de les xarxes de serveis de telefonia i d'electricitat, així com la introducció de les tecnologies de la informació en els edificis i espais urbans.
- d) Millora de l'accessibilitat, tant pel que fa a l'espai i als edificis públics, com als béns d'interès cultural.
- e) Provisió d'equipaments per a ús col·lectiu.
- f) Foment de la sostenibilitat del desenvolupament urbà, especialment pel que fa a l'eficiència energètica, l'estalvi en el consum d'aigua i el reciclatge de residus.
- g) Reducció de la pol·lució ambiental, incloses les contaminacions acústica i lumínica.
- h) Millora del transport públic per facilitar la comunicació entre el barri i la resta del nucli urbà.
- i) Eliminació de barreres arquitectòniques.

3. Entre d'altres, les actuacions que, des d'un àmbit arquitectònic i d'habitatge, poden ser susceptibles de rebre finançament són les que s'especifiquen a continuació:

- a) Fomentar polítiques de rehabilitació d'edificis, façanes i habitatges.
- b) Procedir a la tramitació d'una àrea de rehabilitació integral (ARI) o d'una àrea de renovació urbana (ARU).
- c) Impulsar l'oferta d'habitatges en règim de lloguer o de lloguer amb opció de compra, d'acord amb les necessitats de la població.
- d) Fomentar la construcció d'habitatges de protecció oficial amb el concurs de la iniciativa privada o amb els mitjans municipals propis.
- e) Desenvolupar ajudes per afavorir l'emancipació dels joves.

- f) Promoure la incorporació de tecnologies de la informació als edificis i el foment de mesures d'eficiència energètica, estalvi en el consum d'aigua i reciclatge de residus en les edificacions.
 - g) Millorar i posar en valor els centres històrics i els barris que reuneixen valors patrimonials.
4. En l'àmbit econòmic, les actuacions que poden ser objecte de finançament són les següents:
- a) Afavorir la implantació d'activitats econòmiques estables així com l'accés a infraestructures de formació ocupacional i educació permanent amb l'objectiu d'aconseguir la inserció laboral d'aturats.
 - b) Fomentar la participació de la iniciativa privada en la recuperació d'aquests barris dels municipis, facilitar la conservació i potenciar la implantació de la petita empresa de proximitat integrada en la trama urbana.
5. En l'àmbit social, les actuacions que poden ser objecte de finançament són les següents:
- a) Actuacions de promoció social que beneficiïn els col·lectius desfavorits de la zona.
 - b) Actuacions a favor de l'equitat de gènere i la conciliació entre la vida laboral i la familiar en l'ús de l'espai urbà i dels equipaments.
 - c) Determinar el marc institucional i de participació ciutadana per al desplegament de les actuacions, i qualsevol altra circumstància que es consideri necessària perquè es pugui acomplir la proposta del projecte. Així mateix, en els projectes s'ha d'indicar si hi ha altres intervencions públiques en curs o projectades en el mateix àmbit.

Article 8. Contingut mínim dels projectes

Els projectes per als quals se sol·licita l'ajuda hauran de contenir com a mínim:

- a) La delimitació de l'àrea en què es vol intervenir.
- b) L'anàlisi de la situació actual del barri així com la proposta d'actuació, segons el que disposen els articles següents.
- c) La valoració de la necessitat de l'actuació i els requeriments de manteniment.
- d) El calendari de desplegament.
- e) La indicació d'altres possibles intervencions públiques en curs o projectades en el mateix àmbit i els recursos previstos amb l'aportació que es preveu de cadascuna.
- f) Les repercussions del projecte en la planificació urbanística i sectorial.

Article 9. Anàlisi de l'estat actual

L'anàlisi de l'estat actual del barri del municipi en el qual es pretengui intervenir inclourà una memòria descriptiva i uns plànols de l'estat actual, on es concretaran, entre d'altres, els aspectes següents:

1. L'estat d'execució del planejament vigent.
2. Una anàlisi urbanística detallada de les mancances del barri de la ciutat o del poble.
3. Una anàlisi arquitectònica on es concreti el grau d'adequació de l'edificació a les necessitats de la població resident.
4. L'estudi del mercat d'habitatge, tot indicant el grau d'adequació de l'oferta a la demanda d'habitatges.

5. Una anàlisi social, que inclourà l'estudi de la situació demogràfica i social del barri, amb especial accent en la descripció dels grups de població en situació de desavantatge social, el nivell assolit en la igualtat de gènere, l'avaluació dels grups socials amb riscos d'exclusió social, la immigració, la població dependent així com les persones que requereixen d'ajuts assistencials.
6. Una anàlisi detallada de la situació econòmica del barri, pel que fa tant a l'oferta i la demanda de treball com a la distribució i la localització de l'activitat econòmica.
7. Un estudi de la situació del sector des de la perspectiva ambiental i de sostenibilitat.

Article 10. La proposta d'actuació

La proposta d'actuació haurà d'incloure l'estratègia social, econòmica, urbanística, arquitectònica i d'habitatge, amb comentaris sobre les actuacions de rehabilitació i millora que es pretenen portar a terme. Aquesta proposta inclourà una memòria justificativa i uns plànols resum on es detallaran els aspectes següents:

1. Actuacions de caràcter urbanístic, com les dirigides a la millora de l'espai públic, la provisió d'equipaments i zones verdes, la implantació i la renovació de les xarxes infraestructurals, la millora de l'accessibilitat, i el foment de la sostenibilitat i l'eficiència energètica i ambiental del desenvolupament urbà.
2. Actuacions a nivell arquitectònic dirigides, entre d'altres, a fomentar polítiques de rehabilitació d'edificis així com a procedir, si s'escau, a la tramitació d'una àrea de rehabilitació integral (ARI) o d'una àrea de renovació urbana (ARU). Aquestes actuacions podran promoure, així mateix, la incorporació de tecnologies de la informació als edificis i el foment de mesures d'eficiència energètica, estalvi en el consum d'aigua i reciclatge de residus en les edificacions.
3. Actuacions a nivell d'habitatge, com ara les dirigides al foment del lloguer i del lloguer amb opció de compra, i la construcció d'habitatges de protecció oficial. Es posarà especial atenció en les actuacions dirigides a la població jove, als grups econòmicament desfavorits, així com a la població dependent.
4. Actuacions a nivell econòmic i social, com ara actuacions de promoció social que beneficiïn els col·lectius desfavorits, foment de l'equiparació en l'accés als serveis públics, desenvolupament de programes que comportin una millora social i econòmica del barri de la ciutat o del poble, afavoriment per a la implantació d'activitats econòmiques estables, així com per al desplegament del mercat laboral local, amb especial atenció a la inserció laboral dels desocupats.
5. Actuacions per a l'equitat de gènere en l'ús de l'espai urbà i dels equipaments.
6. Actuacions dirigides al foment de participació ciutadana en el desplegament de les actuacions.
7. Així mateix, les propostes hauran d'indicar si hi ha altres intervencions públiques en curs o projectades en el mateix àmbit i promoure la coordinació d'aquestes amb les proposades en el projecte.

Article 11. Sol·licitud d'assistència tècnica

Els municipis poden sol·licitar l'assistència tècnica a l'Administració de la comunitat autònoma per elaborar els projectes.

Article 12. Determinació dels projectes que s'han de finançar

1. Es crea una comissió avaluadora la composició i el funcionament de la qual s'han de determinar a la convocatòria anual, amb atribucions per proposar al conseller d'Habitatge i Obres Públiques, en el marc de cada convocatòria, els projectes d'intervenció que s'han de finançar, els beneficiaris dels ajuts que s'han d'atorgar i la quantia d'aquests ajuts dins els marges que estableix l'article següent.

2. El conseller d'Habitatge i Obres Públiques, atesa la proposta formulada per la comissió, resoldrà. Si aquesta introdueix alguna variació respecte de la proposta de la comissió, ho ha de fer de forma raonada.

Article 13. Fixació de la quantia del finançament aplicable als projectes seleccionats

1. La contribució financera de l'Administració de la comunitat autònoma als municipis per a l'execució dels projectes seleccionats s'estableix en cada cas en la resolució del conseller d'Habitatge i Obres Públiques. Els municipis de menys població i, en tot cas, els de menys de 20.000 habitants, han de ser objecte de consideració preferent a l'hora de fixar el percentatge de contribució financera per part de l'Administració de la comunitat autònoma, que ha de representar com a mínim el 40% i com a màxim el 90% del pressupost global del projecte, d'acord amb els criteris que es determinin en la convocatòria corresponent.

2. La contribució a què es refereix l'apartat anterior és de caràcter econòmic, si bé, si així ho demanen els ajuntaments beneficiaris, pot constituir també, totalment o parcialment, en la pràctica per l'Administració de la comunitat autònoma o pels ens que en depenen, actuacions materials o de prestació de serveis compresos en els projectes seleccionats.

Article 14. Qualificació d'atenció especial del barri

1. La resolució d'adjudicació de la subvenció comportarà la qualificació d'atenció especial del barri durant el desenvolupament de la intervenció.

2. Els projectes que compleixin amb tots els requisits de la convocatòria de subvencions i no obtinguin subvenció per manca de disponibilitats pressupostàries, podran ser qualificats de barris d'atenció especial. L'esmentada qualificació haurà de ser tinguda en compte en la següent convocatòria de subvencions en l'elaboració dels criteris de preferència.

3. L'elecció d'un projecte podrà dur implícita, si escau, la tramitació en front del Ministeri de l'Habitatge per a la declaració d'ARI o ARU.

Article 15. Execució dels projectes finançats

1. Els projectes objecte de subvenció seran executats per l'ajuntament. Això no obstant, a sol·licitud d'aquest, podran ser executats, si escau, totalment o parcialment, pel Govern de les Illes Balears o pels seus ens instrumentals.

2. També es podran crear consorcis entre el Govern de les Illes Balears i els ajuntaments respectius per a l'execució i la gestió dels projectes de rehabilitació i millora que comptin amb subvencions atorgades en base a aquesta llei.

Així mateix, podran formar part dels consorcis altres administracions públiques o entitats sense ànim de lucre que participin en el projecte de rehabilitació i millora del barri o poble corresponent.

Article 16. Compatibilitat

La percepció d'ajuts de l'Administració de la comunitat autònoma per al finançament dels projectes d'intervenció seleccionats en el marc de les corresponents convocatòries públiques a què es refereix aquesta llei, és compatible amb l'assignació d'altres fons públics o privats per a l'execució dels mateixos projectes, sempre que se superi el cost total.

Article 17. Pagament de la subvenció

1. Amb caràcter general, l'import de les subvencions s'ha d'abonar una vegada justificat el compliment de la finalitat per a la qual es varen concedir.

2. Es podran fer bestretes de pagament de les subvencions concedides, amb l'exigència, si s'escau, de les garanties adients, i en els casos prevists a l'article 37 del Decret Legislatiu 2/2005, de 28 de desembre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de subvencions.

3. La justificació de l'aplicació del fons s'ajustarà al que disposa l'article 39 del Decret Legislatiu 2/2005, de 28 de desembre.

Article 18. Informació i difusió

Els projectes finançats mitjançant les subvencions dirigides a la rehabilitació i la millora dels barris dels municipis de les Illes Balears creades en base a la present llei, han de fer constar que tenen finançament del Govern de les Illes Balears, a través de la Conselleria d'Habitatge i Obres Públiques. En cas d'actuacions cofinançades pels programes d'ajuda estatals o pels fons estructurals de la Unió Europea també caldrà fer-ne esment.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Disposició addicional primera

Els municipis podran exercir les iniciatives i funcions establertes en aquesta llei directament o mitjançant l'associació o la col·laboració amb altres municipis o altres entitats locals de les Illes Balears.

Disposició addicional segona²

Derogada

² Disposició derogada per la Llei 9/2011, de 23 de desembre, esmentada en la nota 1.

Disposició addicional tercera

El contingut d'aquesta llei constituirà les bases reguladores de l'actuació de foment prevista, la qual s'haurà de desenvolupar anualment mitjançant la corresponent convocatòria.

La convocatòria es regirà pel que es disposa en aquesta llei, i tan sols en els aspectes no prevists es regirà pel que disposa el text refós de la Llei de subvencions, aprovat pel Decret Legislatiu 2/2005, de 28 de desembre.

Disposició addicional quarta

Els principis de complementarietat i de coordinació, en coherència amb els objectius prevists en aquesta llei, han d'informar totes les actuacions que desenvolupin les conselleries de l'Administració de la comunitat autònoma, en el marc de les competències orgàniques respectives, en l'àmbit de la rehabilitació i la millora de barris considerats d'atenció especial.

DISPOSICIONS FINALS

Disposició final primera

S'autoritza el Govern de les Illes Balears a dictar les disposicions necessàries per al desenvolupament i l'aplicació d'aquesta llei.

Disposició final segona

Aquesta llei comença a vigir l'endemà d'haver-se publicat en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*.