



## Secció I. Disposicions generals

### AJUNTAMENT DE CALVIÀ

**5543***Aprovació definitiva de la modificació de l'ordenança reguladora del foment de la Rehabilitació dels edificis, habitatges i locals comercials del terme municipal de Calvià*

El Ple de la Corporació, en sessió celebrada el dia 24 de novembre de 2022, va acordar l'aprovació inicial de la modificació de l'Ordenança reguladora del foment de la Rehabilitació dels edificis, habitatges i locals comercials del terme municipal de Calvià.

D'acord amb el que estableix l'article 102 de la Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears, s'ha sotmès l'acord de modificació a informació pública i audiència als interessats durant un termini de trenta dies, durant el qual no s'hi han formulat reclamacions, objeccions o observacions, per la qual cosa l'acord inicial s'entén definitivament aprovat sense necessitat de nou acord i es procedeix a la publicació en el BOIB del text íntegre de l'ordenança.

La modificació de l'Ordenança definitivament aprovada entrarà en vigor una vegada se n'hagi publicat íntegrament el text en el BOIB, de conformitat amb l'establert en l'article 103 de la Llei municipal i de règim local de les Illes Balears, i hagi transcorregut el termini al que es refereix l'article 113 de la mateixa llei.

*(Signat electrònicament: 5 de juny de 2023)*

*La tinenta de batle de Cohesió Social i Igualtat, Comunicació i Policia Local  
Natividad Frances Garate)*

#### **ORDENANÇA PER AL FOMENT DE LA REHABILITACIÓ D'EDIFICIS, HABITATGES I LOCALS COMERCIALS EN EL TERME MUNICIPAL DE CALVIÀ**

*RECULL MODIFICACIONS PUBLICADES AL BOIB NÚM. 157, DE 3/12/2022*

#### **EXPOSICIÓ DE MOTIUS**

En l'origen de les iniciatives públiques de foment a la rehabilitació a casa nostra es contemplava únicament l'objectiu de preservar el patrimoni edificat de major interès arquitectònic vinculat als centres històrics de les ciutats. Una mica més endavant es varen incloure mesures per afavorir la conservació i rehabilitació del parc d'habitatges més envellit de forma aïllada, amb tímides o parcials mesures i escàs suport econòmic. Només quan aquestes polítiques arriben a una certa maduresa intenten resoldre o pal·liar, alhora, problemes d'habitatge, problemes urbanístics i problemes socials vinculats a l'allotjament.

El transcurs del temps, l'envelliment del parc d'habitatges i locals comercials, els canvis normatius produïts i l'experiència acumulada en la gestió de l'Ordenança municipal de la rehabilitació d'habitatges i edificis al municipi de Calvià en els anys d'aplicació d'aquesta, aconsellen reorientar i tractar de recollir totes aquestes experiències i suggeriments fets en una nova modificació. Actualment hi ha en el terme municipal de Calvià un nombre considerable d'edificis d'habitatges i de locals comercials en estat d'obsolescència estructural i/o funcional, fet que suposa una degradació progressiva del teixit urbà en el qual es troben, associat a una minvant qualitat social i a una manifesta regeneració del paisatge urbà.

Els edificis d'habitatges destinats a col·lectius de baix nivell de renda executats en els anys 70 en la majoria de zones turístiques presenten un estat de conservació molt deficient, derivat de la seva baixa qualitat constructiva i de la intermitència d'actuacions de rehabilitació. Els elements comunitaris i els propis habitatges presenten deficiències evidents de caràcter estructural, d'instal·lacions i d'eficiència energètica.

D'altra banda, aquests edificis residencials i comercials estan immersos en zones d'intensiu ús turístic, el que fa que els locals comercials, ja sigui en els baixos dels propis edificis d'habitatges o en cossos exempts, tenen un marcat caràcter temporal amb usos canviants, el que comporta l'incompliment generalitzat de les normes d'imatge, decòrum, higiene, estètica i ocupació urbanística municipal.

Aquesta ordenança pretén establir ajudes econòmiques a la rehabilitació d'habitatges i locals comercials, així com dels edificis en els quals es troben, per tal de donar suport a les obres de rehabilitació tendents a evitar la degradació de les zones urbanes on s'ubiquin.

L'objecte final és recuperar i regenerar les àrees urbanes més castigades mitjançant subvencions que incentivin la rehabilitació dels habitatges i locals comercials de particulars com a mesura complementària a les potents obres de remodelació d'espais, serveis públics i de la planta d'allotjament que ja s'han posat en marxa.

Per assolir tots els objectius assenyalats, i a manera de resum, aquesta modificació de l'Ordenança pretén actualitzar i estendre a les edificacions descrites uns criteris coherents i de qualitat de rehabilitació, situar aquesta en el marc normatiu que li és propi, contribuir a pal·liar els efectes indesitjables dels alts consums energètics i les seves conseqüències, afavorir les greus mancances en matèria d'accessibilitat de molts d'edificis, adequar els models de gestió i tramitació a les persones usuàries més necessitats i establir uns criteris d'adjudicació d'ajudes que combinin alhora la coherència i la qualitat de les obres de rehabilitació, al costat de les que es destinen a les persones i les àrees més necessitades, tractant com es deia al principi de resoldre problemes urbanístics i socials en habitatges i comerços.

Per tot això, es proposen modificacions d'ajust de l'ordenança vigent i alhora una reorientació general d'aquesta a la llum de l'experiència adquirida, del nou context normatiu i del major coneixement que ara es té del parc d'habitatges i del parc de locals comercials de Calvià.

## **CAPÍTOL PRIMER**

### **Disposicions generals**

#### **Article 1. Objecte de l'Ordenança.**

Aquesta Ordenança té per objecte la regulació del règim jurídic general de les subvencions per al foment de la rehabilitació, adequació i reparació dels edificis, habitatges i locals comercials situats en el terme municipal de Calvià, que concedeix l'Ajuntament de Calvià a través del seu Departament d'Habitatge.

S'han d'entendre per actuacions de rehabilitació d'edificis les adequacions estructurals, funcionals i d'habitabilitat d'habitatges o d'edificis d'habitatges la destinació dels quals sigui el d'habitatge.

S'han d'entendre per actuacions de rehabilitació de locals comercials les adequacions estructurals i funcionals de l'interior de locals, així com les actuacions conjuntes de rehabilitació de locals comercials, atenen a què aquesta ordenança és aplicable als locals comercials els usos dels quals venen establerts en l'article 3.2 del Pla General d'Ordenació Urbana de Calvià, i més concretament els usos admesos són:

- Punt 4.1. Ús comercial.
- Punt 4.2. Ús serveis.
- Punt 4.4. Ús establiments públics.

#### **Article 2. Àmbit territorial.**

L'àmbit territorial de les disposicions contingudes en aquesta Ordenança correspon al sòl urbà del municipi de Calvià.

#### **Article 3. Principis generals i règim jurídic aplicable.**

1. La gestió de les ajudes a què es refereix aquesta Ordenança s'ha de fer d'acord amb els següents principis rectors:

- a) Publicitat, transparència, concurrència, objectivitat, igualtat de tracte i no discriminació.
- b) Eficàcia en el compliment dels objectius fixats.
- c) Eficiència en l'assignació i utilització dels recursos públics.
- d) Congruència entre els mitjans i finalitats que justifiquen la concessió d'ajudes.

2. Les ajudes previstes en aquesta ordenança s'han de regir per les prescripcions que s'hi contenen, pel que disposa la Llei 38/2003, de 17 de novembre, general de subvencions, pel Reial Decret 887/2006, de 21 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei general de subvencions, pel Decret Legislatiu 2/2005, de 28 de desembre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de subvencions, i per la resta de normes de dret administratiu que hi siguin aplicables.

#### **Article 4. Òrgan competent per a la concessió de subvencions.**

L'òrgan competent per a la concessió de les subvencions per al foment de la rehabilitació d'edificis i locals comercials és la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Calvià, a proposta del Departament d'Habitatge, que ha d'actuar com a instructor del procediment.

#### **Article 5. Persones beneficiàries.**

Té la consideració de persona beneficiària aquella persona, física o jurídica, que hagi de fer l'activitat de rehabilitació, adequació i reparació de les edificacions ubicades en el terme municipal de Calvià.

Per tant, poden accedir a la consideració de beneficiaris d'aquestes ajudes les persones que assumeixin la responsabilitat de l'actuació, és a dir:

- Les comunitats de propietaris.
- Les persones propietàries úniques d'habitatges.
- Els arrendataris i usufructuaris degudament autoritzats per la propietat.
- Les persones físiques o jurídiques, titulars d'activitats exercides en els locals o edificis comercials, amb independència de la seva condició de propietari, arrendatari o usufructuari.

Quan els beneficiaris siguin persones físiques, han de tenir la nacionalitat espanyola o la d'algun dels estats membres de la Unió Europea o de l'Espai Econòmic Europeu, suïssa, o el parentiu determinat per la normativa que sigui d'aplicació. En el cas dels estrangers no comunitaris, han de tenir residència legal a Espanya.

Els beneficiaris han de destinar l'import íntegre de la subvenció al pagament de les actuacions corresponents.

No poden obtenir la condició de beneficiàries d'aquestes subvencions les persones que incorrin en alguna de les circumstàncies que preveu l'article 13 de la Llei 38/2003, de 17 de desembre, general de subvencions, o les que hagin estat subjectes a una revocació per part de l'òrgan competent de la tramitació d'alguna de les subvencions contemplades en plans estatals o autonòmics d'habitatge. Així mateix, no en poden ser beneficiaris els promotors de rehabilitacions per a la seva posterior venda.

La justificació per part de les persones o entitats de no estar sotmeses a les prohibicions per obtenir la condició de beneficiari o entitat col·laboradora pot fer-se mitjançant una declaració responsable atorgada davant una autoritat administrativa o notari públic, i en tot cas pels mitjans que preveu l'article 13.7 de la Llei general de subvencions.

#### **Article 6. Obligacions del beneficiari.**

1. Són obligacions dels beneficiaris:

- a) Fer l'activitat o adoptar el comportament que fonamenta la concessió de la subvenció.
- b) Justificar davant l'òrgan concedent el compliment dels requisits i condicions, la realització de l'activitat i el compliment de la finalitat que determina la concessió o gaudi de la subvenció.
- c) Sotmetre's a les actuacions de comprovació i inspecció que el Departament d'Habitatge o el departament que correspongui considerin pertinents durant l'execució de l'actuació.
- d) Comunicar immediatament, fins i tot durant la tramitació de la sol·licitud, a l'òrgan competent de la tramitació que li hagi reconegut la subvenció, qualsevol modificació de les condicions que varen motivar aquest reconeixement que pugui determinar la pèrdua sobrevinguda del dret a la subvenció. La no comunicació d'aquestes modificacions és causa suficient per a l'inici d'un expedient de reintegrament de les quantitats que es puguin haver cobrat indegudament.
- e) Comunicar a l'òrgan concedent les alteracions que es produeixin en les circumstàncies i requisits subjectius tinguts en compte per a la concessió de la subvenció.
- f) Comunicar a l'òrgan concedent, tan aviat com es conegui, l'obtenció d'altres subvencions, ajudes, ingressos o recursos que financin les activitats subvencionades procedents d'entitats públiques o privades.
- g) Estar al corrent en el compliment de les seves obligacions tributàries i davant la Seguretat Social.
- h) Conservar els documents justificatius de l'aplicació dels fons rebuts, inclosos els documents electrònics, en tant que puguin ser objecte de les actuacions de comprovació i control.
- i) Procedir al reintegrament dels fons percebuts més l'interès de demora meritat des del moment de l'abonament de la subvenció fins al moment en què s'acordi la procedència del reintegrament en els supòsits que preveu la Llei 38/2003, de 17 de novembre, general de subvencions, i la normativa de desenvolupament.

### **CAPÍTOL SEGON** **Àmbit d'aplicació**

#### **Article 7. Àmbit.**

Es poden acollir a les disposicions d'aquesta Ordenança les obres i actuacions que se senyalen en aquest article, que es troben situades en





qualsevol edificació destinada a l'ús d'habitatges i/o locals comercials, serveis i establiments públics ubicats en el terme municipal de Calvià. A l'efecte del finançament regulat per aquesta Ordenança, s'han d'entendre per actuacions protegibles de rehabilitació les que, havent obtingut la qualificació provisional del Departament d'Habitatge de l'Ajuntament de Calvià, tinguin per objecte:

### 1. En habitatge:

- 1.a) L'adequació estructural, considerant com a tal les obres que proporcionin a la totalitat de l'edifici o habitatge condicions de seguretat constructiva, de manera que en quedi garantida l'estabilitat, resistència i solidesa.
- 1.b) L'adequació funcional, entenent com a tal la realització de les obres que proporcionin a l'edifici condicions suficients pel que fa a l'accessos, estanqueïtat enfront de la pluja i humitat, aïllament tèrmic, xarxes generals d'aigua, gas, electricitat, telefonia, sanejament i seguretat enfront d'accidents i sinistres.
- 1.c) L'adequació d'habitabilitat; es consideren obres per a l'adequació d'habitabilitat les que proporcionin a l'habitatge condicions mínimes pel que fa a la seva superfície útil, distribució interior, il·luminació natural o ventilació, serveis higiènics i instal·lacions de cuina o altres serveis de caràcter general. Les actuacions protegibles es poden estendre als annexos de l'edifici d'habitatges o habitatge, incloent-hi patis, claustres i altres elements com ara tancaments que respectin els tradicionals de la zona.
- 1.d) L'adequació d'edificis i locals comercials en matèria d'accessibilitat.
- 1.e) La rehabilitació de façanes de l'immoble.
- 1.f) La rehabilitació d'elements comunitaris en edificis d'habitatges plurifamiliars.

### 2. En locals comercials:

2.a) La rehabilitació i adequació interior de locals comercials, consistent en obres de millora de les instal·lacions bàsiques i d'elements de seguretat i protecció i supressió de barreres arquitectòniques.

- Dins de les obres de millora de les instal·lacions bàsiques es consideren les obres que, entre d'altres, afecten: instal·lacions d'il·luminació, calefacció i climatització, instal·lacions de fontaneria i serveis sanitaris, desguassos i sanejament de serveis sanitaris, escomeses a instal·lacions, adequació del local i millora de les condicions d'accessibilitat i aïllament acústic.
- Dins de les obres de millora d'elements de seguretat i protecció es consideren les obres que, entre d'altres, afecten: rehabilitació d'estructures afectades, instal·lació de tancaments de protecció d'aparadors i accessos al local en façana, instal·lació de vidre de seguretat, instal·lació de sistemes de detecció i protecció contra incendis.

2.b) Les actuacions conjuntes de rehabilitació de locals comercials, consistents en obres de millora de la façana i elements exteriors annexos a la via pública.

- Dins de les obres de millora de la façana i elements exteriors a la via pública es consideren les obres que, entre d'altres, afectin: revestiments i acabats de façana, fusteria de buits de façana, adequació de rètols i cartells anunciadors, expositors, tendals, marquesines, paravents, suports publicitaris i altres elements que normalment es troben a les terrasses i que es regulen en les ordenances vigents.

Es consideren actuacions conjuntes de rehabilitació de locals comercials les sol·licituds que es presentin simultàniament de manera individual o bé conjuntament mitjançant comunitat de propietaris o entitats legalment constituïdes. En tot cas, han de complir les següents condicions:

- Han d'incloure tots els locals comercials de l'edifici en el qual s'ubiquen.
- El pressupost d'obra a subvencionar ha d'incloure obligatòriament i exclusiva els elements de façana i espais exteriors amb tots els elements que s'hi ubiquen.
- Les obres a subvencionar han de preveure obligatòriament la unificació de criteris d'estètica i de qualitat de la façana i elements exteriors annexos a la via pública, tendals, rètols, expositors, paravents, marquesines, suports publicitaris i altres elements que normalment es troben a les terrasses, amb la finalitat d'aconseguir una millora de la qualitat dels espais exteriors.

En els casos que preveuen els apartats anteriors, i quan les façanes de l'immoble no reuneixin les condicions mínimes d'estanqueïtat, decòrum urbà, així com quan es requereixin ajustos raonables en matèria d'accessibilitat, serà requisit indispensable incloure el cost d'aquests en l'actuació.

### Article 8. Compatibilitat amb altres subvencions.

La subvenció concedida és compatible amb altres subvencions, ajudes, ingressos o recursos per a la mateixa finalitat, procedents de qualsevol administracions o ens públics o privats, nacionals, de la Unió Europea o d'organismes internacionals. L'import d'aquesta subvenció



en cap cas pot superar, aïlladament o en concurrència amb altres subvencions o ajudes, el cost d'activitat a desenvolupar pel beneficiari. El sol·licitant ha de declarar les ajudes que hagi obtingut o sol·licitat per a la mateixa activitat, tant en iniciar l'expedient com en qualsevol moment en què això es produeixi.

#### **Article 9. Requisits generals.**

1. Per obtenir la qualificació provisional de rehabilitació de les actuacions relacionades en l'article anterior, l'edifici, habitatge o local comercial ha de complir els següents requisits:

- a) Edificacions residencials i/o edificacions comercials situades en el terme de Calvià.
- b) Els immobles han de tenir una antiguitat mínima de:
  - Habitatges: 20 anys.
  - Locals comercials: 15 anys.
  - Habitatges situats en sòl rústic: 75 anys.

S'exceptua el compliment d'aquest requisit quan es tracti d'adaptació d'habitatges o locals comercials per a ús de persones amb mobilitat reduïda.

c) El promotor de l'obra ha de ser persona física si es tracta d'habitatges i comunitats de propietaris en el cas d'edificis residencials. Si es tracta de locals comercials ha de ser persona física o jurídica, en el cas de propietari de local comercial o titular de l'explotació i comunitat de propietaris o entitat legalment constituïda a aquest efecte, en el cas d'actuació conjunta de rehabilitació de locals comercials.

d) Les obres per a les quals se sol·liciten les ajudes han d'estar sense començar en el moment de fer la visita inicial d'inspecció prèvia a l'atorgament de la qualificació provisional. Si les obres estiguessin iniciades, només seran objecte de subvenció, si n'és el cas, les pendents de fer, sempre que la totalitat de l'actuació sigui protegible d'acord amb els requisits establerts en aquesta Ordenança. S'han d'exonerar del que disposa l'apartat anterior les obres que per motius d'urgència i seguretat s'hagin de fer de forma immediata, sempre que disposin de la corresponent ordre municipal.

e) Els habitatges objecte de rehabilitació han de dedicar-se a residència habitual i permanent del seu destinatari, mantenint aquesta condició durant un mínim de cinc anys a comptar de la data d'atorgament, si n'és el cas, de les subvencions que regula aquesta Ordenança.

f) Els locals comercials objecte de rehabilitació han d'estar al corrent de pagament i aportar justificant de la llicència d'activitat corresponent en vigor, si n'és el cas.

g) L'actuació ha d'excloure la demolició de les façanes que donin a la via pública i el buidatge total interior.

h) Les obres de rehabilitació de façanes d'edificis han d'incloure la façana principal i l'homogeneïtzació pel que fa a elements visibles des de la via pública.

i) En el cas de rehabilitació d'habitatges, els ingressos de la unitat familiar de la qual formi part el promotor no poden ser superiors a sis vegades l'IPREM, indicador públic de renda d'efectes múltiples.

La rehabilitació d'edificis residencials i actuacions conjuntes de rehabilitació de locals comercials queden exemptes de complir aquest requisit.

#### **2. No poden accedir a aquestes ajudes:**

- a) Les edificacions destinades a l'explotació turística.
- b) Les obres que comportin un augment de volum de l'immoble.
- c) Els habitatges unifamiliars la superfície dels quals superi els 120 m útils, a excepció de les ajudes a rehabilitació de façana en habitatges 2 unifamiliars no aïllats.
- d) La rehabilitació de façanes i elements comunitaris en habitatges plurifamiliars en els que al menys un 25% dels habitatges de l'edifici no siguin destinats a residència habitual i permanent la qual cosa hauran de justificar mitjançant la presentació dels corresponents certificats d'empadronament i habitatge.

### **CAPÍTOL TERCER**

#### **Àrees de rehabilitació integrada**

#### **Article 10. Concepte.**

S'entén per àrees de rehabilitació integrada (ARI), als efectes d'aquesta Ordenança, les zones o barris urbans degradats o en procés de degradació i nuclis històrics, que així es declari per part del Govern de les Illes Balears, amb petició prèvia motivada de l'Ajuntament de Calvià.

**Article 11. Finalitat.**

La declaració d'àrea de rehabilitació integrada té per finalitat coordinar-hi i programar-hi les actuacions municipals i fomentar-hi les actuacions privades de rehabilitació mitjançant ajudes de caràcter tècnic, econòmic, de gestió i informació. Les actuacions poden referir-se als següents aspectes: a) Rehabilitació d'habitatges, locals comercials o edificis ubicats en l'àrea. b) Promoció d'habitatges protegits de nova construcció. c) Urbanització o reurbanització d'espais lliures (places, jardins, pavimentació de carrers i enllumenat públic). d) Supressió de barreres arquitectòniques en els edificis d'ús públic i en la via pública. e) Renovació i millora de les xarxes infraestructurals bàsiques. f) Soterrament de línies aèries telefòniques, de gas i electricitat. Els requisits necessaris per accedir a les ajudes de rehabilitació d'immobles situats en aquestes àrees de rehabilitació integrada s'han de determinar en funció de les circumstàncies vigents en cada declaració ARI. I s'han d'establir les ajudes que s'estimin adequades en cada cas, en el moment de la declaració.

**CAPÍTOL QUART****Àrees de regeneració urbana prioritària****Article 12. Concepte.**

S'entén per àrees de regeneració urbana prioritària (ARUP), als efectes d'aquesta Ordenança, les zones turístiques degradades que així es declari per l'Ajuntament de Calvià. La declaració es farà atenent, entre d'altres, als següents criteris: - Estat de conservació de les edificacions. - Ubicació en zones turístiques madures. - Proximitat a carrers o zones comercials. - Ubicació d'edificis en carrers o zones de remodelació per part de l'Administració.

**Article 13. Finalitat.**

1. La declaració d'àrees de regeneració urbana prioritària ha de tenir per finalitat coordinar-hi i programar-hi les actuacions municipals i fomentar-hi les actuacions privades de rehabilitació mitjançant ajudes de caràcter tècnic, econòmic, de gestió i informació.
2. S'adjunten com a Annex I d'aquesta Ordenança les zones delimitades com a àrees de regeneració urbana prioritària.

**CAPÍTOL CINQUÈ****Tipus d'ajudes****Article 14. Ajuda a la rehabilitació interior d'habitatges.**

L'import de la subvenció ha de ser com a màxim un 25 % del pressupost de les obres que es destinin a aquesta finalitat amb un màxim de 1.800 € per habitatge, més l'import abonat en concepte d'impost de construcció i taxa per llicència d'obres o comunicació prèvia, de les obres que s'hagin de fer.

**Article 15. Ajuda a la rehabilitació de façanes.**

L'import de la subvenció ha de ser com a màxim un 25 % del pressupost protegible de les obres que es destinin a aquesta finalitat amb un màxim de 9.000 € per edifici, més l'import abonat en concepte d'impost de construcció i taxa per llicència d'obres o comunicació prèvia, de les obres que s'hagin de fer.

**Article 16. Ajuda a la rehabilitació d'elements comuns.**

L'import de la subvenció ha de ser com a màxim un 25 % del pressupost protegible de les obres que es destinin a aquesta finalitat amb un màxim de 9.000 € per edifici, més l'import abonat en concepte d'impost de construcció i taxa per llicència d'obres o comunicació prèvia, de les obres que s'hagin de fer.

**Article 17. Ajuda a la rehabilitació interior de locals comercials i actuacions conjuntes de rehabilitació de locals comercials.**

L'import de la subvenció en el cas de rehabilitació interior de locals comercials ha de ser com a màxim un 25 % del pressupost protegible de les obres que es destinin a aquesta finalitat amb un màxim de 7.500 € per local i de 15.000 € per sol·licitant de la subvenció, més l'import abonat en concepte d'impost de construcció i taxa per llicència d'obres o comunicació prèvia, de les obres que s'hagin de fer.

En el cas d'actuacions conjuntes de rehabilitació de locals comercials l'import de la subvenció ha de ser com a màxim un 30 % del pressupost protegible amb un màxim de 200 € per metre lineal de façana a la via pública, més l'import abonat en concepte d'impost de construcció i taxa per llicència d'obres o comunicació prèvia, de les obres que s'hagin de fer.

En l'adjudicació d'ajudes incloses en aquest apartat tenen prioritat les obres de rehabilitació en actuacions conjuntes de rehabilitació de locals comercials.

**Article 18. Ajuda a les obres en matèria d'accessibilitat.**

L'import de l'ajud es determinarà a cada convocatòria d'acord amb les possibilitats pressupostàries, destinant en cada exercici partides finalistes per a actuacions de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres existents i de millores d'ajusts raonables en matèria d'accessibilitat universal.

**Article 19. Ajudes a la supressió d'elements externs en façana (antenes individuals, unitats externes intercanviadors de calor, etc.)**

L'import de la subvenció ha de ser com a màxim un 25 % del pressupost protegible de les obres que es destinin a aquesta finalitat amb un màxim de 6.000 €, més l'import abonat en concepte d'impost de construcció i taxa per llicència d'obres o comunicació prèvia, de les obres que s'hagi de fer.

**Article 20. Ajudes a la rehabilitació d'habitatges destinats al lloguer.**

L'import de la subvenció ha de ser com a màxim un 25 % del pressupost protegible de les obres que es destinin a aquesta finalitat amb un màxim de 6.000 € per habitatge, més l'import abonat en concepte d'impost de construcció i taxa per llicència d'obres o comunicació prèvia, de les obres que s'hagin de fer.

**Article 21. Ajudes a la rehabilitació d'habitatges situats en zona ARI.**

En cada cas, en el moment de la presentació per aprovació de la memòria d'intencions i del projecte complet de reactivació de cada àrea, s'han de proposar les ajudes a fons perdut que s'hagin de concedir i la manera de gestionar-les.

**Article 22. Pressupost protegible.**

1. S'entén per pressupost protegible el cost real de les obres objecte de les ajudes, determinat pel preu total de l'execució d'aquestes, inclòs l'IVA corresponent.
2. El Departament d'Habitatge ha de determinar el pressupost protegible, en funció dels que aportin les persones interessades, demanats d'entre empreses homologades. Aquest pressupost servirà de base per a l'aplicació del percentatge corresponent per al càlcul final de la subvenció. Per a l'estimació del valor del pressupost protegible i del càlcul d'honoraris, s'ha de fer servir el mètode de preus mitjans de mercat, comprovant el valor del pressupost d'execució de les obres presentat pel promotor, mitjançant l'anàlisi de les seves partides i dels preus aplicats, i verificar que s'ajusten als que en el moment es cotitzen per a obres de rehabilitació. Per als altres supòsits de comprovació de valors s'ha d'estar al que disposa l'article 33.3 i 4 de la Llei general de subvencions.

**CAPÍTOL SISÈ**  
**Procediment**

**Article 23. Iniciació.**

D'acord amb el Pla Estratègic de Subvencions establert per l'Ajuntament de Calvià en les Bases d'Execució del Pressupost i en aplicació de les normes que s'hi contenen, la Junta de Govern Local ha d'aprovar la convocatòria i les bases reguladores per a l'atorgament de les subvencions.

**Article 24. Procediment de concessió.**

El procediment de concessió de subvencions ha de ser el de concurrència competitiva en règim de convocatòria oberta, que és l'acte administratiu pel qual s'acorda de manera simultània la realització de diversos procediments de selecció successius al llarg d'un exercici pressupostari per a una mateixa línia de subvenció. En aquesta convocatòria oberta s'hi ha d'expressar, a més del contingut mínim previst en l'apartat 1 d'aquest article, el següent:

- a) L'import màxim a atorgar.
- b) El termini màxim de resolució de cada un dels procediments.
- c) El termini en què, per a cadascuna de les subvencions, es poden presentar les sol·licituds.
- d) L'import màxim a atorgar en cada període.

## Article 25. Sol·licituds, lloc i termini de presentació.

Les sol·licituds dels interessats, en models normalitzats, han d'acompanyar els documents i informacions determinats en la convocatòria.

Les sol·licituds, en models normalitzats, en unió de la documentació i informació requerits, s'han de presentar preferentment en el Registre General de l'Ajuntament de Calvià o en el registre habilitat a aquest efecte, o bé utilitzant qualsevol dels mitjans establerts en la normativa vigent sobre procediment administratiu comú de les administracions públiques.

El termini de presentació de sol·licituds ha de venir determinat en cadascuna de les convocatòries, i s'ha d'establir un termini d'esmena o millora de deu dies d'acord amb el que preveu el procediment administratiu comú de les administracions públiques, indicant a l'interessat que si no ho fa es considerarà que ha desistit de la seva sol·licitud amb resolució prèvia, que s'ha de dictar en els termes previstos legalment.

Les sol·licituds s'han de presentar amb el model oficial que a aquest efecte serà editat i que ha d'anar acompanyat de la següent documentació:

### a) Rehabilitació interior d'habitatge i habitatges destinats a lloguer:

- Sol·licitud degudament emplenada.
- Fotocòpia del DNI i NIF en el cas de persones físiques, i fotocòpia del CIF en el cas de comunitat de propietaris.
- Breu memòria descriptiva de l'actuació que es pretén dur a terme.
- Pressupost detallat de les obres amb mesurament i preu unitari de cada partida, signat pel promotor i constructor. És requisit indispensable senyalar-hi el termini d'execució de les obres.
- Croquis de l'habitatge a rehabilitar, especificant-hi l'ús de cada dependència, així com la superfície útil d'il·luminació i ventilació. Si la reforma afecta la distribució, serà necessari presentar els plànols en el seu estat actual i definitiu.
- Justificant de l'antiguitat de l'habitatge.
- Còpia de l'IRPF de l'últim exercici, en el cas de persones físiques. El sol·licitant que no estigui obligat a presentar la declaració ha d'aportar un certificat d'imputacions de l'IRPF, certificat de retencions i ingressos de l'empresa/es i/o certificat de retencions i ingressos de l'INEM.
- Còpia de l'escriptura de propietat (en cas de ser arrendatari de l'habitatge a rehabilitar, ha d'aportar contracte d'arrendament i autorització escrita del propietari per efectuar les obres).
- Certificat d'estar al corrent d'obligacions amb l'Ajuntament de Calvià.
- Llicència d'obres o comunicació prèvia d'obres, o bé document que acrediti haver-les sol·licitat, i imprès de pagament de taxes municipals.

### b) Rehabilitació de façanes:

- Sol·licitud degudament emplenada.
- Fotografia de l'estat exterior de la façana.
- Croquis acotat de l'estat actual i reformat de la façana.
- Memòria descriptiva de l'actuació que es pretén dur a terme.
- Justificant de l'antiguitat de l'habitatge.
- Pressupost detallat de les obres amb mesurament i preu unitari de cada partida, signat pel promotor i constructor, especificant-hi materials a utilitzar i colors d'acabats exteriors. És requisit indispensable senyalar-hi el termini d'execució de les obres.
- Si es tracta d'edificis plurifamiliars, acord de la junta de propietaris.
- Fotocòpia del DNI i NIF en el cas de persones físiques, i fotocòpia del CIF en el cas de comunitat de propietaris.
- Còpia de l'IRPF de l'últim exercici, en el cas de persones físiques. El sol·licitant que no estigui obligat a presentar la declaració ha d'aportar un certificat d'imputacions de l'IRPF, certificat de retencions i ingressos de l'empresa/es i/o certificat de retencions i ingressos de l'INEM.
- Certificat d'estar al corrent d'obligacions amb l'Ajuntament de Calvià.
- Llicència d'obres o comunicació prèvia d'obres, o bé document que acrediti haver-les sol·licitat, i imprès de pagament de taxes municipals.
- Còpia de l'escriptura de propietat (en cas de ser arrendatari de l'habitatge a rehabilitar, ha d'aportar contracte d'arrendament i autorització escrita del propietari per efectuar les obres).
- Certificats d'empadronament i habitatge dels diferents veïns de l'edifici per tal d'acreditar la residència habitual i permanent.

### c) Rehabilitació interior de locals comercials i actuacions conjuntes de rehabilitació de locals comercials:

- Sol·licitud degudament emplenada.
- Fotografia de l'exterior del local o locals comercials per al cas d'actuacions conjuntes.
- Croquis acotat de l'estat actual i reformat de les actuacions a realitzar.







- Memòria descriptiva de l'actuació que es pretén dur a terme.
- Pressupost detallat de les obres amb mesurament i preu unitari de cada partida, signat pel promotor i pel constructor, especificant-hi materials a utilitzar, qualitats i colors de les obres a realitzar. En el cas de rehabilitació conjunta s'ha de presentar relació de locals comercials i pressupost detallat per a cada local.
- Termini de l'execució de les obres.
- Si es tracta de comunitat de propietaris o entitat legalment constituïda, en el cas d'actuacions conjuntes per agrupació de locals comercials, acord de la junta de propietaris o de l'entitat constituïda a aquest efecte.
- Justificant de l'antiguitat del local.
- Documentació acreditativa de la personalitat del sol·licitant, amb fotocòpia del DNI i del NIF del beneficiari. En el cas de persona jurídica, comunitat de propietaris o entitat legalment constituïda, per al cas d'actuacions conjuntes per agrupació de locals comercials, s'ha d'aportar fotocòpia de la identificació fiscal i còpia de l'escriptura de constitució i estatuts o document a aquest efecte, degudament inscrits.
- Certificat d'estar al corrent d'obligacions amb l'Ajuntament de Calvià. - Fotocòpia de la llicència d'obres o comunicació prèvia d'obres, i imprès de pagament de taxes municipals, acompanyada, si n'és el cas, de la documentació tècnica corresponent.
- Si se'n disposa, fotocòpia de la llicència d'obertura del local, o de la sol·licitud d'obertura d'aquest per a modificacions o noves implantacions, així com justificant de pagament d'aquesta, acompanyada, si n'és el cas, de la documentació tècnica corresponent.
- Còpia de l'escriptura de propietat o documentació acreditativa de la titularitat del local comercial. Si n'és el cas, fotocòpia del contracte d'arrendament del local o escriptura de traspàs d'aquest, així com autorització escrita del propietari per efectuar les obres.

d) Rehabilitació d'elements comunitaris d'edificis i adaptació en matèria d'accessibilitat.

- Sol·licitud degudament emplenada.
- Acord de la junta de propietaris.
- Llistat de veïns.
- Pressupost detallat de les obres amb mesurament i preu unitari de cada partida, signat pel promotor i constructor, especificant-hi materials a utilitzar i colors d'acabats exteriors. Serà requisit indispensable senyalar-hi el termini d'execució de les obres.
- Justificant de l'antiguitat de l'habitatge.
- Fotografia de l'estat exterior de la façana.
- Llicència d'obres o comunicació prèvia d'obres, o bé document que acrediti haver-les sol·licitat, i imprès de pagament de taxes municipals.
- Fotocòpia del CIF de la comunitat de propietaris.
- Certificat d'estar al corrent d'obligacions amb l'Ajuntament de Calvià.
- Memòria descriptiva de l'actuació que es pretén dur a terme.
- Certificats d'empadronament i habitatge dels diferents veïns de l'edifici per tal d'acreditar la residència habitual i permanent.

**CAPÍTOL SETÈ**  
**Tramitació d'expedients**

**Article 26. Instrucció del procediment.**

1. Òrgan instructor.

La instrucció del procediment de concessió de subvencions correspon al Departament d'Habitatge, que farà d'ofici totes les actuacions que consideri necessàries per a la determinació, coneixement i comprovació de les dades en virtut de les quals ha de formular la proposta de resolució.

Les activitats d'instrucció han de comprendre:

- a) Petició de tots els informes que es considerin necessaris per resoldre o que siguin exigits per les normes que regulen la subvenció;
- b) Avaluació de les sol·licituds o peticions, efectuades d'acord amb els criteris, formes i prioritats de valoració establerts en aquesta Ordenança;
- c) Elaboració de la proposta de resolució provisional, degudament motivada. La proposta de resolució provisional i definitiva no crea cap dret a favor del beneficiari proposat, davant l'Administració, mentre no se li hagi notificat la resolució de la concessió.



#### **Article 27. La qualificació provisional.**

La qualificació provisional és el document que reconeix els beneficis que inicialment corresponguin a cada actuació segons el que estableix aquesta Ordenança i s'obté quan estigui completa la documentació procedent, amb inspecció prèvia favorable del tècnic.

L'obtenció de la qualificació provisional no eximeix el particular de l'obtenció dels permisos i llicències que siguin pertinents d'acord amb la legislació vigent.

Atesa la incidència pressupostària, en cap cas no es pot entendre atorgada la qualificació provisional per silenci administratiu.

### **CAPÍTOL VUITÈ** **Execució de les obres**

#### **Article 28. Llicència Urbanística.**

Totes les actuacions objecte d'aquesta Ordenança estan subjectes a la preceptiva llicència, comunicació prèvia d'obres o ordre d'execució municipal.

Abans de l'inici de l'execució de les obres, el sol·licitant de l'ajuda ha de comptar amb l'oportuna llicència municipal d'obra o comunicació prèvia; s'ha de comunicar a l'Ajuntament la data d'inici d'aquestes.

#### **Article 29. Termini d'execució de les obres.**

El termini màxim de realització de les obres ha de ser el que vengui determinat en la llicència d'obres corresponent, amb un màxim de 12 mesos. El promotor que no hagi acabat les obres en el termini fixat en la cèdula de qualificació provisional quedarà decaigut en els seus drets i se n'arxivarà l'expedient, sense més tràmits, mitjançant resolució de l'òrgan competent.

Excepcionalment i prèvia petició del sol·licitant de la subvenció, l'òrgan competent podrà concedir una ampliació aquest termini sempre que no excedeixi de la meitat de l'inicialment previst.

#### **Article 30. Execució de les obres.**

Les obres s'han d'ajustar als documents tècnics aprovats en les diferents llicències d'obres existents a aquest respecte o comunicació prèvia d'obra.

Qualsevol modificació del projecte aprovat s'ha de reflectir en la modificació de les condicions de concessió de llicència o de comunicació prèvia d'obra i de la subvenció.

Aquestes modificacions han de ser autoritzades amb caràcter previ a la seva execució.

Durant la realització de les obres, el promotor de l'actuació ha de col·locar en lloc visible de l'obra un cartell segons model establert per l'Ajuntament de Calvià.

#### **Article 31. Inspecció de les obres.**

El Departament Tècnic d'Habitatge pot inspeccionar, en qualsevol moment, les obres objecte de subvenció, amb la finalitat de comprovar la seva adequació al projecte i a les condicions establertes per al reconeixement de la subvenció.

#### **Article 32. Finalització de les obres.**

Una vegada que les obres objecte de qualificació provisional de rehabilitació hagin finalitzat, el promotor ho ha de comunicar al Departament d'Habitatge de l'Ajuntament de Calvià, per a la pràctica de l'oportuna inspecció i l'atorgament, si n'és el cas, de la qualificació definitiva, amb presentació prèvia de la llicència d'obres atorgada per aquest Ajuntament o de comunicació prèvia d'obra. La documentació a presentar ha d'ajustar-se a les mateixes determinacions que les establertes per a la concessió de les subvencions d'aquesta ordenança. A la vista del que s'ha indicat, els Serveis Tècnics d'Habitatge han d'emetre un informe tècnic de qualificació definitiva, amb l'especificació de la inversió protegible executada i l'import de la subvenció a atorgar. A partir del que indiqui l'informe tècnic de qualificació definitiva, s'ha d'eleva una proposta a la Junta de Govern Local per atorgar la qualificació definitiva a les obres de rehabilitació, aprovar l'import de la subvenció i ordenar-ne el pagament.



### **Article 33. El pagament de les subvencions.**

L'abonament de les subvencions s'ha de fer una vegada obtinguda la qualificació definitiva, amb l'aprovació prèvia de la Junta de Govern Local, de tal manera que en edificis plurifamiliars, si es fa necessari pel caràcter limitat de dites disponibilitats pressupostàries, es prioritzi el lliurament de subvencions als que tenen més percentatge d'unitats destinades a residència habitual i permanent. En el cas de subvencions a la rehabilitació d'habitatges destinats al lloguer, serà prèvia i preceptiva a l'abonament de la subvenció la presentació de l'oportú contracte de lloguer que contingui el segell de fiança constituïda legalment en organisme públic competent, en el termini de sis mesos des de l'obtenció de la qualificació definitiva.

### **Article 34. Condicionants de disposició dels habitatges.**

1. L'habitatge per a la rehabilitació del qual s'hagi obtingut ajuda a càrrec de l'Ajuntament de Calvià no pot ser objecte d'un nou ajut per a la mateixa actuació fins passats cinc anys des de la qualificació definitiva, excepte en casos excepcionals, com ara incendis, esfondrament o un altre tipus de catàstrofe.

2. Els habitatges que hagin obtingut la qualificació definitiva de rehabilitació interior d'habitatge no poden ser objecte de transmissió intervius fins que hagin transcorregut cinc anys des de la data de l'esmentada qualificació, sense haver procedit amb anterioritat a la devolució de la subvenció percebuda juntament amb els interessos legals des de la seva percepció.

### **Article 35.**

L'incompliment d'algun dels requisits necessaris per a l'obtenció de la qualificació definitiva de rehabilitació per part del promotor determinarà la impossibilitat d'aquest de sol·licitar nova qualificació per fer obra de rehabilitació en el mateix immoble durant cinc anys.

Així mateix, quan l'expedient s'arxivi, per no haver aportat el promotor els documents, o esmenat els defectes en els terminis concedits, no es podrà sol·licitar la qualificació provisional de rehabilitació durant cinc anys a partir de la resolució d'arxiu de les actuacions.

Quan es comprovi que les ajudes atorgades hagin estat destinades per part del beneficiari a una finalitat diferent de la prevista o es verifiqui l'incompliment de les condicions establertes en aquesta Ordenança, l'òrgan competent acordarà la revocació total de la subvenció, amb el reintegrament de les quantitats percebudes més els interessos legals des de la seva percepció.

### **Article 36. Pèrdua de les ajudes concedides.**

1. És causa de pèrdua de les ajudes concedides:

- La realització d'obres sense llicència o de comunicació prèvia d'obra, o que no s'ajustin a les condicions d'aquestes.
- La incorrecta execució de les obres estipulades en el contracte, o en les seves modificacions.
- L'incompliment del termini establert per fer les obres en l'acord de concessió de les ajudes, o de les pròrrogues concedides, per causa imputable al beneficiari d'aquestes.

2. La comissió d'infracció urbanística tipificada com a greu o molt greu sobre els immobles objecte de les ajudes d'aquesta Ordenança per part dels seus beneficiaris en el termini de deu anys des de la recepció de les obres determinarà l'obligació de retornar l'import de les subvencions percebudes.

### **Article 37. Infraccions i sancions.**

Constitueixen infraccions administratives en matèria d'ajudes les accions i omissions tipificades en la Llei 38/2003, de 17 de novembre, general de subvencions, i han de ser sancionades d'acord amb el procediment establert en aquesta i en la normativa dictada en desplegament de l'esmentada Llei.

#### **Disposició addicional primera**

No s'admeten a tràmit les sol·licituds referides a un mateix edifici comercial o local comercial per al qual, en tot o en part d'aquest, s'hagi concedit ajudes per a la seva rehabilitació mentre no hagin transcorregut cinc anys des de la data d'aprovació definitiva de l'ajuda anterior, sempre que no afecti o es refereix al mateix tipus d'intervenció, en els quals no s'hagi assolit el límit màxim subvencionable.

#### **Disposició addicional segona**

L'Ajuntament de Calvià ha d'habilitar en cada exercici almenys dues convocatòries per presentar sol·licituds d'ajudes i el nombre màxim d'actuacions subvencionades en funció de la disponibilitat pressupostària. En aquestes convocatòries s'han d'establir les bases i el procediment per atorgar les ajudes, ponderant-ne l'ordre de prioritats.

#### **Disposició transitòria**

Les sol·licituds de subvenció de rehabilitació que a l'entrada en vigor d'aquesta Ordenança no hagin obtingut subvenció s'han de regular pel que disposa aquesta Ordenança.

#### **Disposició derogatòria**

Queda derogada l'Ordenança aprovada per l'Ajuntament de Calvià en sessió plenària de 26 d'abril de 2012 que va establir les bases que regeixen l'atorgament de subvencions a particulars per a la rehabilitació d'habitatges i edificis en el municipi de Calvià, i altres disposicions municipals que s'oposen al que estableix aquesta norma.

#### **Disposició final primera**

Aquesta Ordenança, que consta de 37 articles, dues disposicions addicionals, una disposició transitòria, una disposició derogatòria i dues disposicions finals, ha d'entrar en vigor una vegada aprovat definitivament i publicat el seu text íntegre en el BOIB, una vegada transcorregut el termini previst en l'article 113 de la Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears.

#### **Disposició final segona**

Es faculta la Batlia perquè, en desenvolupament i execució d'aquest acord, adopti les mesures necessàries per garantir-ne l'efectivitat.

