



Secció I. Disposicions generals

CONSELL DE GOVERN

9196

Decret llei 6/2023, de 2 d'octubre, de mesures urgents en matèria d'habitatge

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

I

L'accés a l'habitatge a les Illes Balears constitueix avui dia una de les majors preocupacions en la societat balear, especialment per als joves i les famílies nombroses i monoparentals, entre d'altres. El preu de l'habitatge s'ha elevat desorbitadament durant els últims anys, a un ritme molt superior al creixement de la renda disponible.

En els darrers anys s'han aprovat diverses normes amb l'objectiu de facilitar als ciutadans l'accés a l'habitatge. Entre aquestes podem destacar el Decret llei 3/2020, de 28 de febrer, de mesures urgents en matèria d'habitatge, i la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears. Aquest impuls normatiu s'ha enfocat especialment a adoptar mesures que possibilitin a l'Administració de la Comunitat Autònoma augmentar el parc públic d'habitatges, objectiu que no és immediat i que ha de tenir una continuïtat molt perllongada en el temps perquè es puguin apreciar resultats.

La normativa esmentada, encara que necessària, no ha estat suficient per contenir l'increment dels preus de l'habitatge a les Illes Balears, el qual ha experimentat en aquesta comunitat autònoma una pujada de més del 20,30 % en el darrer any. D'ençà que es va a aprovar la Llei de l'habitatge els preus han crescut exponencialment a les Illes Balears segons les dades proporcionades per l'INE, per davant de Madrid, Catalunya o el País Basc.

Per la seva banda, el lloguer continua creixent a taxes interanuals del 22 % respecte de l'any 2022. Segons les dades aportades pel sector, a les Illes Balears es necessiten prop de 16.000 habitatges per tal de donar resposta a la demanda i aconseguir reduir els preus.

En aquest context, un gran nombre de joves i famílies nombroses i monoparentals, d'entre d'altres, no tenen ingressos suficients per permetre's l'accés a l'habitatge. No obstant això, aquests són massa alts per poder optar a un habitatge social.

Davant aquest repte, i sens perjudici que iniciatives legislatives futures puguin completar la regulació en matèria d'habitatge, resulta inajornable i imprescindible adoptar una norma amb rang de llei que permeti la modificació de diferents disposicions normatives que faciliti la incorporació d'habitatges privats al mercat a un preu assequible per a la ciutadania i sense consumir territori.

Per això, en primer lloc, aquest Decret llei regula una nova figura, anomenada *habitatge de preu limitat*, de caràcter permanent, que pretén donar resposta a la finalitat esmentada anteriorment, i que, com el seu nom indica, té com a característica més important una limitació del preu màxim de compravenda i de lloguer. Es tracta fonamentalment d'un habitatge que, a més de la limitació del preu, té altres condicions que el diferencien d'un habitatge lliure ordinari, com són la limitació a una superfície màxima de 90 m² útils, la destinació d'aquest a domicili habitual i permanent dels usuaris o beneficiaris, i que aquests no poden ser titulars del ple domini o d'un dret real d'ús i gaudi sobre algun habitatge lliure o sotmès a algun règim de protecció, situat a l'Estat espanyol.

Aquests habitatges de preu limitat (HPL) són els nous habitatges creats a partir de les diferents mesures que regula aquest Decret llei que possibiliten anar més enllà de les limitacions establertes pel planejament urbanístic en referència als usos, densitats residencials, edificabilitats i alçàries màximes permeses.

Es plantegen dos tipus d'HPL: el tipus 1, que correspon a aquells habitatges creats a partir d'intervencions en edificacions existents, que no suposa un increment d'edificabilitat; i el tipus 2, creat a partir d'obres de nova planta, que suposa un increment d'edificabilitat i, per tant, un major cost d'inversió, per la qual cosa té un major coeficient de multiplicitat respecte del mòdul d'habitatge protegit (HP), que correspondria bàsicament al cost de la part proporcional dels elements constructius que ja existeixen en el tipus 1 (fonaments, estructura i coberta, entre d'altres).

L'aplicació de les mesures d'aquest Decret llei i l'expectació generada, així com la tensió en el mercat immobiliari de les Illes Balears, fan perill les propostes, a causa del possible efecte d'increment anticipat del preu del sòl. Es fa necessari evitar que de manera immediata es traslladi l'increment de preus al sòl, als locals i a la resta d'actuacions afectades. Ja que es premia el propietari amb una edificabilitat / alçària o ús diferent del permès pel planejament, s'ha de limitar el preu màxim de venda del sòl, de l'edifici o del local.

Les actuacions de les diferents mesures contingudes en el Decret llei queden circumscrites al sòl urbà i, preferentment, a la intervenció dels



edificis existents, per tal de poder aprofitar al màxim el sòl consolidat i la superfície ja construïda, si bé és cert que les actuacions també tenen cabuda a les parcel·les encara no edificades d'aquest mateix sòl urbà. Fonamentalment hi ha dos grups de mesures: en primer lloc, aquelles que fan possible la creació de nous habitatges de preu limitat (HPL) dins l'edificabilitat permesa pel planejament, mitjançant l'increment de la densitat d'habitatges i el canvi d'ús; i en segon lloc, aquelles mesures que suposen la creació de nous habitatges a partir d'un increment d'edificabilitat de les parcel·les respecte a la permesa pel planejament urbanístic

En el primer grup s'inclou la possibilitat de reconversió en habitatges de locals existents de planta baixa a carrers que no tenen una demanda d'activitat comercial i als locals de planta pis destinats a activitats administratives que, bé per la sobreoferta actual en determinades àrees o bé per la seva ubicació al nucli, no tenen tampoc demanda ni viabilitat urbanística de reconversió. També en aquest grup s'inclou l'increment de la densitat residencial a les zones residencials plurifamiliars, així com la possibilitat de divisió dels habitatges unifamiliars de certes dimensions que tenen una tipologia entre mitgeres. Finalment, en aquest grup també s'inclouen les edificacions inacabades amb llicència caducada, que la disposició addicional setena del Decret Llei 3/2020 ja regulava per a la creació d'habitatges protegits (HP), i que, en el cas d'aquest Decret Llei, s'habilita també per als HPL.

En el segon grup s'inclou la possibilitat d'incrementar les alçàries màximes permeses pel planejament urbanístic, especialment en aquells àmbits amb diferències d'alçàries significatives entre les edificacions actuals, per a un aprofitament més gran del sòl i harmonitzar el conjunt edificatori. També es permet adequar l'edificabilitat de les dotacions públiques i equipaments privats a aquella que és característica del mateix àmbit per tal de possibilitar igualment un canvi d'ús a residencial i destinar-los a HPL.

Amb referència a l'establiment del dret de superfície per construir habitatge protegit en règim de lloguer o allotjaments dotacionals de la disposició addicional segona del Decret Llei 3/2020, aquest Decret Llei modifica el termini màxim de concessió fins a 75 anys, la qual cosa permet incentivar la viabilitat econòmica per a les persones físiques o jurídiques que puguin optar a la concessió, amb la finalitat de poder materialitzar aquestes actuacions, fins ara pràcticament testimonials.

El procediment regulat per obtenir les autoritzacions pertinents de les mesures d'aquest Decret Llei és el de la llicència urbanística preceptiva per a l'inici d'obres i llicència de primera ocupació per al final d'obra, procediments establerts a la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears. No obstant això, per a les actuacions que no comportin obres de nova planta o d'ampliació, es faculta els promotors per utilitzar el règim excepcional de declaració responsable per a l'inici de les obres, però amb la preceptiva llicència de primera ocupació per al procediment de final d'obra.

De forma general, i també en particular per a cada una de les mesures, el Decret Llei és d'eficàcia immediata, però habilita els ajuntaments, competents en matèria d'urbanisme, per acordar la limitació (o no aplicació) d'aquestes de forma genèrica o específica a un determinat àmbit per les raons que estimi oportunes. La nova regulació continguda en aquest Decret Llei respecta l'autonomia local perquè preserva la plena capacitat decisòria dels ajuntaments sobre les mesures que s'implementen atès que per acord del Ple poden moderar o excloure'n l'aplicabilitat, cosa que va molt més enllà d'una participació efectiva en l'adopció d'aquestes, atès que se'ls atorga poder de decisió sobre la seva aplicació.

Cal remarcar també el caràcter temporal de les mesures, amb la finalitat d'incentivar l'execució d'aquestes en el termini més breu possible degut a la necessitat per la qual neix aquest Decret Llei.

De forma paral·lela, el Decret Llei crea, a través d'una modificació de l'article 4 de la Llei 5/2018, una nova tipologia en l'àmbit de l'habitatge anomenada *allotjament amb espais comuns complementaris*, que dona resposta a una reivindicació històrica d'un nou model de convivència en el qual es combinen espais privatis amb altres d'ús comunitari que permetran tant la interrelació entre els diferents usuaris d'un immoble, com també l'optimització d'aquests espais en el conjunt de l'edifici. Es tracta dels popularment coneguts com a coallotjament (*coliving*) o cohabitatge (*cohousing*), que en altres països han tingut els grups de joves i els de la tercera edat com a usuaris que millor s'ajusten a la demanda d'aquest tipus d'immoble. Així mateix, el Decret Llei habilita la seva implantació en aquells terrenys o edificacions amb un ús residencial plurifamiliar permès. Aquesta modificació de l'article 4 de la Llei 5/2018 afecta també la definició dels allotjaments dotacionals, en els quals es dona preferència, a banda dels col·lectius que es preveïen anteriorment, també als empleats públics desplaçats per cobrir les necessitats sanitàries, docents i de seguretat, que actualment tenen una cobertura deficient (precisament per la dificultat a l'accés a un habitatge a preu assequible) a tot el territori de les Illes Balears, però especialment greu a les Pitiüses.

El Decret Llei modifica puntualment el Decret 145/1997, de 21 de novembre, pel qual es regulen les condicions d'amidament, d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat d'habitatges així com l'expedició de cèdules d'habitabilitat, per tal de facilitar la reconversió dels locals en habitatges esmentada, que dona cabuda a les dependències tot ús (abans només permeses als habitatges existents).

Quant a la vinculació que hi ha actualment de les situacions urbanístiques d'un local o habitatge amb les condicions pròpies de compliment en matèria d'habitabilitat, a causa de la documentació requerida en els procediments de concessió de les cèdules, el Decret Llei desvincula ambdues matèries (la situació urbanística de la normativa d'habitabilitat) per tal de facilitar la concessió d'aquestes, sens perjudici de les mesures de restabliment de la legalitat urbanística i d'acord amb la normativa urbanística, que haurà d'executar, si s'escau, el propietari.

El Decret Llei modifica puntualment l'article 28 de la Llei 6/2001, d'11 d'abril, del patrimoni de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, i



exceptua la durada màxima de concessió administrativa o reserva de domini públic als habitatges protegits i allotjaments dotacionals, per tal de possibilitar que les mesures que preveu aquest Decret llei resultin efectives.

Finalment, la Llei 6/2017, de 31 de juliol, de modificació de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, relativa a la comercialització d'estades turístiques a habitatges, ha possibilitat la comercialització d'estades turístiques dels habitatges residencials sotmesos al règim de propietat horitzontal —o edificis plurifamiliars—, i ha canviat el model tradicional d'unifamiliar que es permetia a les Illes. No obstant això, atesa la greu problemàtica de la proliferació d'habitatges que es comercialitzen en règim de lloguer turístic de manera il·legal, es modifica la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, per tal que es pugui adoptar com a mesura provisional la clausura temporal de l'habitatge destinat de forma il·legal a un ús turístic.

II

El Decret llei té habilitació expressa en l'article 49 de l'Estatut d'autonomia i es dicta a l'empara de les competències que exerceix la Comunitat Autònoma de les Illes Balears en matèria d'habitatge, segons l'article 30.3, i també en les previstes en els apartats 4, 15 i 36 de l'article 30 de l'Estatut d'autonomia.

L'article 49 de l'Estatut d'autonomia permet al Govern dictar mesures legislatives provisionals, en forma de decret llei, en casos de necessitat extraordinària i urgent, les quals no poden afectar determinades matèries. Es tracta d'una figura inspirada en la que preveu l'article 86 de la Constitució espanyola i l'ús de la qual ha produït una extensa jurisprudència del Tribunal Constitucional. L'alt tribunal ha insistit en què la definició, per part dels òrgans polítics, d'una situació de necessitat extraordinària i urgent ha de ser explícita i raonada, i que ha d'existir una «connexió de sentit», o relació d'adequació, entre la situació excepcional i les mesures que es pretenguin adoptar, que han de ser idònies, concretes i d'eficàcia immediata. És exponent d'aquesta doctrina constitucional la Sentència núm. 12/2015, de 5 de febrer, on es recullen els pronunciaments reiterats de l'alt tribunal sobre la utilització d'aquest instrument normatiu.

Des de la Sentència núm. 137/2011, de 14 de setembre, el Tribunal Constitucional ha reconegut que la valoració de la necessitat extraordinària i urgent pot ser independent de la seva imprevisibilitat i, fins i tot, pot tenir origen en la inactivitat prèvia de l'administració competent, sempre que hi concorri efectivament l'excepcionalitat de la situació. Així mateix, el Tribunal Constitucional, en la mateixa línia que l'anterior Sentència núm. 29/1986, de 20 de febrer, en la Sentència núm. 237/2012, de 13 de desembre, raona que no s'ha de confondre l'eficàcia immediata de la norma provisional amb la seva execució instantània i, per tant, s'ha de permetre que les mesures adoptades amb caràcter d'urgència incloguin un posterior desenvolupament normatiu i d'actuacions administratives d'execució d'aquelles.

Les mesures que s'adopten en aquest Decret llei tenen per finalitat augmentar l'oferta d'habitatge a un preu assequible a la ciutadania de les Illes Balears. Ateses les dades que s'han exposat, és necessari i urgent simplificar i abreujar tant com sigui possible el procés per aconseguir l'objectiu esmentat en un termini mínim i, així, satisfer les necessitats bàsiques i imperioses del conjunt dels ciutadans de les Illes Balears. Per tant, la necessitat de disposar a curt termini d'habitatges a preu assequible amb les característiques exigides per les normes d'habitabilitat justifica que sigui urgent començar a hores d'ara les actuacions per a aquesta finalitat, ja que un retard en l'inici faria impossible l'assoliment de l'objectiu, amb les conseqüències que podria suposar per a la població resident a les Illes Balears continuar sense poder disposar d'un habitatge digne.

És urgent posar al servei de la població habitatges protegits i de preu limitat, ja que la urgència de la imperiosa necessitat en l'àmbit de l'habitatge dels ciutadans no permet esperar el règim ordinari d'adaptació dels planejaments municipals a la nova regulació, tot allò sens perjudici de les facultats municipals d'excloure o moderar-ne l'aplicabilitat en l'exercici de les seves competències urbanístiques.

La importància de cobrir aquesta necessitat bàsica i essencial de la població determina la urgència de les mesures que s'han d'adoptar, que exigeixen un termini més breu que el que requereix la tramitació parlamentària de les lleis tant pel procediment ordinari com pel d'urgència, i, en conseqüència, justifica la utilització de l'instrument del decret llei que preveu l'article 49 de la Llei orgànica 1/2007, de 28 de febrer, de reforma de l'Estatut d'autonomia de les Illes Balears.

Aquest Decret llei compleix els requisits exigits per la jurisprudència constitucional per ser utilitzat, ja que les mesures que comprèn pretenen facilitar l'accés a l'habitatge a un preu assequible per donar una resposta urgent a la demanda en matèria d'habitatge. La construcció i implantació d'habitatges de titularitat pública com a única solució no resol la situació abans descrita ni dona resposta a les demandes de la població resident.

Les mesures establertes mitjançant aquest Decret llei són concretes i es consideren idònies per a la situació greu de manca d'habitatge a preu assequible. Les mesures que s'adopten introdueixen una sèrie de modificacions legals que han de permetre resoldre problemes molt concrets, però que es requereixen per augmentar l'oferta d'habitatge disponible. El nou règim jurídic, en la mesura que respon als principis i objectius exposats, i que s'adequa als principis de necessitat, eficàcia, proporcionalitat i no-discriminació, s'ha dissenyat en sintonia amb els principis del dret autònom i constitucional.

III

El Decret Llei s'estructura en tres articles, dotze disposicions addicionals, una disposició transitòria, una disposició derogatòria i dues disposicions finals.

En l'article 1 determina l'objecte i la finalitat d'aquest Decret Llei, que no és cap altre que el d'adoptar mesures urgents que possibilitin augmentar l'oferta d'habitatge a preu assequible a les Illes Balears.

L'article 2 crea una nova figura, que és l'*habitatge de preu limitat* (HPL), de caràcter permanent, que té com a característica més important una limitació del preu màxim de compravenda i de lloguer.

L'article 3 crea el Registre autonòmic d'habitatges de preu limitat, amb caràcter administratiu, autonòmic i públic.

El Decret Llei incorpora dotze disposicions addicionals. La primera afegeix cinc noves disposicions addicionals, de la dissetena a la vint-i-unena, a la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears. La nova disposició addicional dissetena de la Llei esmentada configura una norma temporal per facilitar la reconversió de locals existents en habitatges. La disposició addicional divuitena de la Llei 12/2017 estableix una norma temporal de modificació de densitat d'habitatges i per facilitar la divisió de grans habitatges entre mitgeres. S'introdueix una disposició dinovena a la llei urbanística esmentada que estableix un règim per obtenir la cèdula d'habitabilitat als habitatges situats a edificacions o construccions implantades legalment, però en situació d'inadequació o fora d'ordenació. La nova disposició addicional vintena de la Llei 12/2017 estableix una norma temporal de canvi d'ús i d'aprofitament als terrenys qualificats com a equipaments públics i privats. Finalment, la disposició addicional vint-i-unena estableix la possibilitat d'incrementar les alçàries màximes permeses pel planejament urbanístic, per a un aprofitament més gran del sòl i harmonitzar el conjunt edificatori.

La disposició addicional segona d'aquest Decret Llei té dos apartats i suposa la modificació del Decret Llei 3/2020, de 28 de febrer, de mesures urgents en matèria d'habitatge. El primer apartat modifica la lletra *b*) del punt 2 de la disposició addicional segona del Decret Llei de l'any 2020 esmentat i allarga la durada màxima de concessió del dret de superfície, que passa de cinquanta a setanta-cinc anys; i el segon apartat incorpora un punt 8 a la disposició addicional setena del Decret Llei 3/2020.

La disposició addicional tercera modifica l'article 78 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, que regula el règim de reconversió i canvi d'ús a residencial. A la vegada, es modifica l'apartat *b*) de l'article 128 per tal que sigui d'aplicació la clausura temporal a l'habitatge d'ús turístic.

La disposició addicional quarta d'aquest Decret Llei suposa la modificació de l'article 4 de la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears, amb relació a la definició dels allotjaments dotacionals, als quals es dona preferència, a banda dels col·lectius que es preveien anteriorment, també als empleats públics desplaçats per cobrir les necessitats sanitàries, docents i de seguretat, que actualment tenen una cobertura deficient.

La disposició addicional cinquena suposa la modificació del Decret 145/1997, de 21 de novembre, pel qual es regulen les condicions d'amidament, d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat d'habitatges. S'inclou com a composició mínima admissible per als habitatges lliures la formada per una dependència per a tot ús i un bany, fins ara només permesa en els habitatges existents.

La disposició addicional sisena preveu la compensació en metàl·lic de les actuacions establertes en aquest Decret Llei que incorrin en un supòsit d'actuació de dotació d'acord amb l'article 29 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears.

La disposició addicional setena inclou l'aplicació de totes les disposicions d'aquest Decret Llei als municipis que no disposen d'un planejament general aprovat definitivament.

La disposició addicional vuitena preveu que les disposicions que conté l'article 68 de la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears, són aplicables als habitatges de preu limitat (HPL).

La disposició addicional novena complementa el règim sancionador ja previst a la Llei 5/2018, amb nous tipus infractors que donen resposta als incompliments relatius als habitatges de preu limitat (HPL) regulats en aquest Decret Llei.

La disposició addicional desena modifica puntualment l'article 28 de la Llei 6/2001, d'11 d'abril, del patrimoni de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, i exceptua de la durada màxima els habitatges protegits, els habitatges de preu limitat i els allotjaments dotacionals.

La disposició addicional onzena determina un caràcter prioritari per a aquells expedients municipals que es tramiten en virtut de les actuacions d'aquest Decret Llei.

La disposició addicional dotzena regula les normes de funcionament del Registre autonòmic d'habitatges de preu limitat.

La disposició transitòria estableix un règim transitori per a les sol·licituds de reconversió i canvi d'ús d'establiments d'allotjament turístic en tràmit.

La disposició derogatòria única elimina la disposició addicional de la Llei 2/2020, de 15 d'octubre, de mesures urgents i extraordinàries per a l'impuls de l'activitat econòmica i la simplificació administrativa en l'àmbit de les administracions públiques de les Illes Balears per pal·liar els efectes de la crisi ocasionada per la COVID-19.

Finalment, dues disposicions finals tanquen el text normatiu. La primera estableix l'habilitació per poder modificar mitjançant decret la disposició addicional cinquena d'aquest Decret llei i, finalment, la segona fixa l'entrada en vigor l'endemà de la publicació en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*.

Per tot això, a proposta de la consellera d'Habitatge, Territori i Mobilitat i havent-ho considerat el Consell de Govern en la sessió del dia 2 d'octubre de 2023, s'aprova el següent

DECRET LLEI

Article 1

Objecte i finalitat

Aquest Decret llei té per objecte l'adopció de mesures extraordinàries i urgents per augmentar l'oferta d'habitatge a preu assequible a les Illes Balears amb la finalitat de contribuir a l'efectivitat del dret a l'habitatge reconegut en la Constitució espanyola i en l'Estatut d'autonomia de les Illes Balears, d'acord amb els principis que estableix l'article 2.1 de la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears.

Article 2

Concepte i règim jurídic d'habitatge de preu limitat als efectes d'aquest Decret llei

Els habitatges de preu limitat (HPL) són aquells amb una superfície útil de fins a 90 m², mesurats segons estableix el Reial decret 3148/1978, de 10 de novembre, pel qual es desenvolupa el Reial decret llei 31/1978, de 31 d'octubre, sobre política d'habitatge, i amb un preu màxim unitari per m² obtingut aplicant un coeficient multiplicador al preu màxim unitari d'un habitatge protegit de règim general situat en el mateix municipi i amb la mateixa qualificació energètica. En els HPL tipus 1, en edificacions existents que no incrementin edificabilitat, el coeficient multiplicador és 1,1; i en els HPL tipus 2 de nova planta, ja sigui per creixement en alçària en edificacions existents com en noves edificacions, el coeficient multiplicador és 1,3. Aquests preus màxims es mantenen en segones i posteriors transmissions. De forma anual, mitjançant acord del Consell de Govern, s'ha de fer l'actualització dels preus màxims dels habitatges protegits calculats d'acord amb la disposició transitòria tercera de la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears, o qualsevol altra disposició que els reguli.

Els HPL poden tenir un aparcament i un traster vinculat com a màxim. Aquests elements han d'estar coberts. El preu màxim de venda o arrendament per m² útil és com a màxim el 60 % del preu unitari per m² útil de l'habitatge al qual es vinculin, sense incloure en cap cas elements comuns.

Per a la completa efectivitat de les mesures previstes en aquest Decret llei es fa necessària l'aplicació de les mesures de control de preu del sòl o de l'edificació sobre les quals es va actuar. Aquest control s'ha d'exercir mitjançant un límit en el preu de transmissió que ha d'anar referenciat al tipus d'actuació que es pretengui executar i aquest ha de ser del 10 % del preu del mòdul aplicable per a actuacions qualificades amb el nou preu màxim de venda HPL-2 i del 30 % per a actuacions qualificades amb el nou preu màxim de venda HPL-1.

Aquests habitatges poden destinar-se a l'ús propi, a la venda, al lloguer, al lloguer amb opció a compra i a altres modalitats de transmissió de qualsevol dret o cessió d'ús admès en dret.

Quan un HPL, així com un habitatge de preu taxat o un habitatge protegit, es destini al lloguer amb opció a compra i en finalitzar el període destinat al lloguer o prèviament per acord de les parts s'executi la clàusula de compravenda, s'ha de descomptar un mínim del 50 % de les rendes arrendatícies satisfetes del preu que tinguí l'habitatge en el moment de formalitzar el contracte, el qual s'ha de mantenir durant els anys que estigui vigent el contracte de lloguer. Per als habitatges esmentats no es permet el cobrament de primes per opció a compra.

Els HPL han de constituir el domicili habitual i permanent dels usuaris o beneficiaris. Per poder accedir a un habitatge de preu limitat, en qualsevol de les modalitats d'accés a aquests habitatges, el beneficiari ha de ser una persona física major d'edat, resident a les Illes Balears, i no pot ser titular del ple domini o d'un dret real d'ús i gaudi sobre algun habitatge lliure o sotmès a algun règim de protecció, tret que l'habitatge resulti sobrevingudament inadequat per a les circumstàncies personals o familiars o altres circumstàncies objectives acreditades degudament.

El compliment de les condicions d'accés s'ha d'acreditar mitjançant la presentació d'una declaració responsable, tant en la primera transmissió com en les posteriors, del beneficiari davant la Direcció General d'Habitatge i Arquitectura, en el termini de trenta dies des de la formalització del contracte quan escaigui, sens perjudici de la comprovació per part dels serveis d'inspecció competents en matèria d'habitatge. S'ha de fer





constar en la declaració responsable esmentada, a més del compliment de les condicions establertes i la destinació com a domicili habitual i permanent de l'habitatge, la identitat de les parts intervinents, la superfície útil, el preu i la modalitat d'ús de l'habitatge de preu limitat.

El termini durant el qual aquests habitatges estan subjectes a les limitacions establertes i mantenen la condició d'habitatge de preu limitat és permanent. Es permeten les transmissions de propietat i ús entre vius en qualsevol moment mentre es compleixin les condicions d'accés exigides als beneficiaris.

Els canvis en qualsevol de les condicions d'ús, modalitats d'accés, situacions personals dels beneficiaris o altres circumstàncies sobrevingudes que afectin les limitacions en la facultat de disposició d'aquests habitatges han de comunicar-se per escrit a la Direcció General d'Habitatge i Arquitectura en el termini de trenta dies des de la realització efectiva. En cap cas no es pot tenir el domini parcial o ple de més d'un HPL.

Article 3

Creació del Registre autonòmic d'habitatges de preu limitat

Es crea el Registre autonòmic d'habitatges de preu limitat, amb la finalitat que la informació que hi figuri formi part d'un registre integrat únic i informatitzat, de caràcter administratiu, autonòmic i públic.

Disposició addicional primera

Modificació de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears

1. S'afegeix una nova disposició addicional dissetena a la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, en els termes següents:

Disposició addicional dissetena

Norma temporal per facilitar la reconversió de locals existents en habitatges

1. *Les sol·licituds de canvi d'ús a residencial de locals comercials, oficines o qualsevol definició anàloga així reconeguda en el planejament municipal, que es presentin en un termini de dos anys des de l'entrada en vigor d'aquest Decret llei, i s'executin en un màxim de tres anys des de la data d'inici de les obres, sens perjudici de les pròrrogues que estableix la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, en aquells immobles situats en edificacions existents al sòl urbà, en els quals estigui permès pel planejament urbanístic l'ús residencial plurifamiliar, queden exonerades del compliment del paràmetre d'intensitat residencial que determina el planejament i de la reserva obligatòria d'aparcament, fins a una densitat màxima d'un habitatge per cada 60 m² de superfície edificable residencial de la parcel·la permesa pel planejament.*

El canvi d'ús de locals situats a edificis declarats BIC, bé cultural o inclosos als catàlegs municipals d'elements i espais protegits requereix l'informe favorable previ de l'administració competent d'acord amb la legislació en matèria de patrimoni. Aquest informe només és vinculant en aspectes relacionats amb el patrimoni.

Els nous habitatges han de complir amb les condicions d'habitabilitat i normativa en matèria d'edificació. Les sortides de les ventilacions que hi ha d'haver per coberta es poden fer per façanes de patis interiors i estar més enllà de la profunditat edificable. Els nous habitatges creats com a conseqüència d'aquesta disposició que resultin per excés respecte dels permesos pel planejament tenen la condició d'habitatge de preu limitat.

Sens perjudici de l'eficàcia immediata de les mesures, els ajuntaments, en l'àmbit de les seves competències en matèria d'urbanisme, poden acordar, mitjançant un acord del Ple, no aplicar aquesta disposició, o bé exceptuar l'aplicació d'aquesta en aquells locals de planta baixa i/o superiors situats a determinats vials, sectors, qualificacions urbanístiques o àmbits en què per les seves característiques existents, bé d'eixos cívics i/o comercials, o bé perquè consideri necessari garantir la implantació de diversitat d'usos, s'estima convenient la barreja d'activitats amb prevalença de l'ús de locals a les plantes baixes i/o superiors.

Les actuacions subjectes a aquesta disposició es poden acollir al règim excepcional de declaració responsable per a l'inici de les obres.

La declaració responsable s'ha de presentar amb una antelació mínima, respecte de la data en què es pretén iniciar la realització de l'acte, de quinze dies hàbils, hi ha de constar un camp amb la condició d'habitatge de preu limitat (HPL) i s'hi ha d'adjuntar el projecte tècnic visat redactat per personal tècnic competent on ha de constar una memòria urbanística justificativa del compliment del nou índex d'intensitat, amb indicació del nou habitatge de preu limitat creat, sens perjudici dels acords previs necessaris que exigeix la legislació en matèria de propietat horitzontal per a determinades actuacions. Una vegada finalitzades les obres, s'ha de continuar el procediment aplicable al final d'obres i primera ocupació que estableix la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears.

Amb posterioritat a l'obtenció de la llicència de primera ocupació, en la qual ha de constar la condició d'habitatge de preu limitat, s'ha de fer la inscripció en el Registre autonòmic d'habitatges de preu limitat.



2. S'afegeix una nova disposició addicional divuitena a la Llei 12/2017, que queda redactada amb el contingut literal següent:

Disposició addicional divuitena

Norma temporal de modificació de densitat d'habitatges i per facilitar la divisió d'habitatges unifamiliars entre mitgeres

1. Per a les sol·licituds d'autoritzacions d'intervenció en edificis existents, ampliació o nova planta d'habitatges que es presentin en un termini de dos anys des de l'entrada en vigor d'aquest Decret llei, i s'executin en un màxim de tres anys des de l'inici d'obres, sens perjudici de les pròrrogues que estableix la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, situats al sòl urbà a parcel·les amb un ús residencial plurifamiliar permès, la densitat màxima és d'un habitatge per cada 60 m² de superfície edificable residencial de la parcel·la permesa pel planejament. Aquest paràmetre preval sobre qualsevol altre establert en el planejament municipal.
2. Per a les sol·licituds d'autoritzacions de divisió d'habitatges unifamiliars existents que es presentin en un termini de dos anys des de l'entrada en vigor d'aquest Decret llei i s'executin en un màxim de tres anys des de l'inici de les obres, a edificis de tipologia entre mitgeres i una alçada màxima de tres plantes sobre rasant, inclosa la planta baixa, situades en sòl urbà amb un ús residencial unifamiliar permès i plurifamiliar prohibit, la densitat màxima és d'un habitatge per cada 90 m² de superfície edificable residencial de la parcel·la. Aquest paràmetre preval sobre qualsevol altre.
3. Les sol·licituds d'habitatges dels punts anteriors situats a edificis declarats BIC, bé cultural o inclosos en els catàlegs municipals d'elements i espais protegits requereixen l'informe previ favorable de l'administració competent d'acord amb la legislació en matèria de patrimoni. Aquest informe només és vinculant en aspectes relacionats amb el patrimoni.
4. Sens perjudici de l'eficàcia immediata de les mesures, els ajuntaments, dins l'àmbit de les seves competències en matèria d'urbanisme, poden, mitjançant un acord del Ple, no aplicar aquesta disposició, o bé exceptuar l'aplicació d'aquesta en aquelles parcel·les situades a determinats vials, sectors, qualificacions urbanístiques o àmbits en què, per les seves característiques, s'estima convenient no augmentar els habitatges existents o per una altra motivació que es consideri adient.
5. Els nous habitatges que resultin per excés respecte dels permesos pel planejament urbanístic queden exonerats del compliment de la reserva obligatòria d'aparcament i tenen la condició d'habitatge de preu limitat.
6. S'ha d'adjuntar a la sol·licitud de llicència municipal el projecte tècnic visat corresponent redactat per personal tècnic competent, on ha de constar una memòria urbanística justificativa del compliment del nou índex d'intensitat, amb indicació dels nous habitatges de preu limitat creats, sens perjudici dels acords previs necessaris que exigeix la legislació en matèria de propietat horitzontal per a determinades actuacions. Amb posterioritat a l'obtenció de la llicència de primera ocupació, en la qual ha de constar la condició d'habitatge de preu limitat, s'ha de fer la inscripció en el Registre autonòmic d'habitatges de preu limitat.
7. Es poden acollir al règim excepcional de declaració responsable per a l'inici de les obres aquelles actuacions que no suposin obres d'ampliació o de nova planta, amb les mateixes condicions esmentades per a la norma temporal per facilitar la reconversió de locals existents en habitatges.

3. S'afegeix una nova disposició addicional dinovena a la Llei 12/2017, amb la redacció literal següent:

Disposició addicional dinovena

Règim per obtenir la cèdula d'habitabilitat

Els habitatges situats a edificacions o construccions implantades legalment en sòl urbà, però en situació d'inadequació per haver-se construït a l'empara d'un planejament anterior, o de fora d'ordenació perquè s'hi han executat obres, d'ampliació o de reforma, sense disposar de llicència o amb llicència que hagi estat anul·lada, i respecte dels quals a l'entrada en vigor d'aquest Decret llei ja no és procedent adoptar les mesures de restabliment de la legalitat urbanística, poden obtenir la cèdula d'habitabilitat o de renovació d'habitabilitat sempre que l'immoble compleixi les condicions d'amidaments, higiene i instal·lacions establertes a la normativa en matèria d'habitabilitat, i la seva situació de fora d'ordenació o inadequació no pot ser motiu de denegació.

4. S'afegeix una nova disposició addicional vintena a la Llei 12/2017, que queda redactada amb el contingut literal següent:

Disposició addicional vintena

Norma temporal de canvi d'ús i d'aprofitament als terrenys qualificats com a equipaments públics i privats

1. Per a les sol·licituds de llicència que es presentin en un termini de dos anys des de l'entrada en vigor d'aquest Decret llei, i s'executin en un màxim de tres anys des de l'inici de les obres, a parcel·les situades a sòl urbà amb una qualificació de dotacional públic i que encara no hagi estat desenvolupat, es permet, a més de l'equipament, l'ús residencial destinat a habitatge protegit en règim de lloguer.

L'edificabilitat d'aquestes parcel·les és la mitjana de l'àmbit espacial homogeni, definit segons els punts 1.a) i 1.b) de la disposició



addicional onzena d'aquesta Llei, o l'actual que li assigna el planejament, si aquesta és superior. L'alçària màxima no pot superar l'alçària màxima permesa de la qualificació urbanística majoritària allà on s'ubica o la que li assigna el planejament, si aquesta és superior. L'índex d'intensitat d'ús és d'un habitatge per cada 60 m² de superfície edificable residencial de la parcel·la.

Sens perjudici de l'eficàcia immediata de les mesures, els ajuntaments, en l'àmbit de les seves competències en matèria d'urbanisme, poden acordar no aplicar aquesta disposició, o bé exceptuar l'aplicació d'aquesta en aquells equipaments per raons paisatgístiques, de procedència, de mobilitat o qualsevol altra.

2. Per a les sol·licituds de llicència que es presentin en un termini de dos anys des de l'entrada en vigor d'aquest Decret llei i s'executin en un màxim de tres anys des de l'inici de les obres, a parcel·les situades a sòl urbà amb una qualificació d'equipament privat i que encara no hagi estat desenvolupat, es permet, a més de l'equipament, l'ús residencial destinat a habitatge de preu limitat.

3. L'edificabilitat d'aquestes parcel·les és la mitjana de l'àmbit espacial homogeni, definit segons els punts 1.a) i 1.b) de la disposició addicional onzena d'aquesta Llei o l'actual que li assigna el planejament, si aquesta és superior. L'alçària màxima no pot superar l'alçària màxima permesa de la qualificació urbanística majoritària allà on s'ubica, o la que li assigna el planejament, si aquesta és superior. L'índex d'intensitat d'ús és d'un habitatge per cada 60 m² de superfície edificable residencial de la parcel·la.

L'edificabilitat que s'ha d'assignar a l'equipament és, com a mínim, d'un 10 % de la nova edificabilitat que se li assigni a la parcel·la.

Sens perjudici de l'eficàcia immediata de les mesures, els ajuntaments, en l'àmbit de les seves competències en matèria d'urbanisme, poden acordar no aplicar aquesta disposició, o bé exceptuar l'aplicació d'aquesta en aquells equipaments per raons paisatgístiques, de procedència, de mobilitat o qualsevol altra en què es justifiqui la no implantació d'habitatge protegit o de preu limitat en aquell àmbit.

5. S'afegeix una nova disposició addicional vint-i-unena a la Llei 12/2017, amb la redacció literal següent:

Disposició addicional vint-i-unena

Actuacions per permetre el creixement en alçària

1. Als terrenys classificats com a sòl urbà on l'ús residencial plurifamiliar estigui permès poden autoritzar-se les actuacions encaminades a harmonitzar les alçàries de les edificacions de l'illa o, si no n'hi ha, del tram de carrer de què es tracti. L'alçària màxima autoritzable pot superar en un 50 % l'alçària mitjana de les edificacions de l'illa o, si no n'hi ha, del tram de carrer, calculada segons un nombre sencer per defecte a partir de les permeses, o de les existents si aquestes fossin superiors, sense superar en cap cas l'alçària de l'edifici més alt. El nombre d'habitatges autoritzable en cada actuació és el sencer per defecte que resulta de dividir per 60 la superfície construïda d'aquesta, paràmetre que ha de prevaldre sobre qualsevol altre. Les llicències urbanístiques per a aquest tipus d'actuacions s'han de sol·licitar en el termini de dos anys a partir de l'entrada en vigor d'aquest Decret llei i executar-se en el termini de tres anys des de l'inici de les obres autoritzades, sens perjudici de les pròrrogues que estableixi la norma urbanística.

Aquestes actuacions no es poden dur a terme en el cas que l'ajuntament, en l'àmbit de les seves competències i mitjançant un acord del Ple, així ho acordi per raons paisatgístiques, de proporció de la secció vial urbana, de preservació de l'entorn o de qualsevol altra circumstància que s'acordi en ús de la seva competència municipal. Aquesta limitació també pot ser parcial en determinats àmbits, qualificacions urbanístiques, illes, trams de carrers o altres conceptes anàlegs.

2. En el cas d'edificis, entorns o àmbits declarats BIC, bé cultural o inclosos en els catàlegs municipals d'elements i espais protegits, aquesta actuació únicament es pot dur a terme amb l'informe previ favorable de l'administració competent d'acord amb la legislació en matèria de patrimoni. Aquest informe només és vinculant en aspectes relacionats amb el patrimoni.

3. L'excés d'edificabilitat que resulti com a conseqüència de l'aplicació d'aquesta disposició, respecte de la permesa pel planejament urbanístic, es destina íntegrament a habitatges de preu limitat. Els nous habitatges que resultin queden exonerats del compliment de la reserva obligatòria d'aparcament i es poden situar a qualsevol planta de l'edifici que permeti l'ús residencial.

Disposició addicional segona

Modificació del Decret llei 3/2020, de 28 de febrer, de mesures urgents en matèria d'habitatge

1. Es modifica la lletra b) del punt 2 de la disposició addicional segona del Decret llei 3/2020, de 28 de febrer, de mesures urgents en matèria d'habitatge, que queda redactada amb el contingut literal següent:

b) La durada màxima de la concessió, incloses les pròrrogues, no pot superar el límit de setanta-cinc anys.

2. S'afegeix un punt 8 a la disposició addicional setena del Decret llei 3/2020, que queda redactat amb el contingut literal següent:

8. El règim especial regulat en aquesta disposició s'ha d'estendre a la resta d'edificacions en situació d'inadequació o en estat ruïnós i és



d'aplicació quan es destini a habitatges de preu limitat, amb tot allò que sigui compatible amb la naturalesa d'aquest tipus d'habitatges.

Disposició addicional tercera

Modificació de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears

1. Es modifica l'article 78 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, que queda redactat de la manera següent:

Article 78

Reconversió i canvi d'ús a residencial

1. En els establiments d'allotjament turístic o parcel·les no edificades d'ús turístic en què, per raons d'incompatibilitat de l'ús turístic amb la zona en la qual s'han situat, per tenir condicions o elements de fet que justifiquin la inviabilitat turística i econòmica, especialment a les zones definides en els plans d'intervenció en àmbits turístics, o per la notòria obsolescència quan no estiguin ubicats en zones turístiques, es pot instar el canvi d'ús a residencial davant l'administració urbanística competent, la qual ha de tramitar i resoldre l'expedient administratiu, amb l'informe previ de l'administració turística, en el qual han de quedar justificades les condicions esmentades i convenientment valorades l'oportunitat i la idoneïtat del canvi d'ús. El canvi d'ús s'entén referit a la totalitat de la parcel·la incloses les edificacions i/o construccions.

2. També es pot plantejar el canvi d'ús d'aquells establiments d'allotjament turístic i aquelles parcel·les no edificades d'ús turístic, en els quals siguin igualment valorades l'oportunitat i la idoneïtat d'aquest canvi. També és igualment aplicable als edificis en els quals hi ha un ús plurifamiliar no incorporat a l'ordenació i el planejament no el preveu.

3. La densitat màxima ha de ser d'un habitatge per cada 60 m² de superfície edificable destinada a usos residencials i la proposta ha de preveure un mínim del 10 % de l'edificació destinada a usos diferents del residencial entre els següents: establiment públic, administratiu, comercial, esportiu, docent o sociocultural. Com a mínim, cada un dels habitatges resultants del canvi d'ús ha d'estar dotat d'una plaça d'aparcament a la parcel·la afectada o com a màxim a 200 m de distància.

Excepcionalment, mitjançant la tramitació d'un expedient administratiu específic i individual per projecte, l'administració urbanística competent pot dispensar, després de l'informe previ de l'administració turística, el compliment de la dimensió mínima d'habitatge autoritzable, mitjançant una resolució motivada, i s'han de determinar en l'expedient esmentat la dimensió mínima d'habitatge que s'ha d'autoritzar, que ha de complir amb la normativa d'habitabilitat, el percentatge d'edificació destinada a altres usos i les places d'aparcament necessàries. Quan el canvi d'ús es produeixi sobre una parcel·la no edificada, els paràmetres urbanístics que s'han d'aplicar són els de la seva qualificació urbanística en el moment de la sol·licitud del canvi d'ús.

4. Als efectes d'aquesta Llei, s'entén que un establiment és obsolet quan es puguin acreditar elements fàctics que posin de manifest la manca de competitivitat d'aquest establiment en condicions normals d'explotació i mercat.

L'establiment s'ha de donar de baixa definitivament amb liquidació efectiva de totes les responsabilitats empresarials, laborals, contractuals i la resta que resulti d'aplicació.

5. Quan per les característiques tècniques, constructives o edificatòries d'un edifici en situació d'inadequació no resulti viable tècnicament o econòmicament la rehabilitació integral de l'edifici, a instàncies dels titulars pot acordar-se la demolició d'aquest per reconstruir-lo adaptant-se als paràmetres urbanístics que tenia l'edifici sobre el qual escau el canvi d'ús.

6. En tots els casos en els quals sigui procedent el canvi d'ús, el titular de l'establiment ha d'abonar a l'administració municipal competent, en concepte de monetització de la cessió d'aprofitament, el 5% del pressupost d'execució material de la rehabilitació integral o reconstrucció de l'edifici en el qual s'hagi formalitzat el canvi d'ús. Aquest valor de cessió només s'ha d'aplicar sobre la superfície construïda corresponent al nou ús. Aquests ingressos s'han de destinar a actuacions i inversions a la zona on s'ha fet el canvi d'ús, després de l'informe previ i vinculant de l'administració turística competent.

7. Els establiments turístics en els quals s'hagin executat obres d'acord amb les llicències atorgades a l'empara d'aquest article queden legalment incorporats al planejament com a edificis adequats i la seva qualificació urbanística es correspon amb la seva volumetria específica.

8. La documentació que s'ha d'aportar a l'administració turística ha de ser suficient per valorar tots els aspectes necessaris per adoptar la resolució i ha d'incloure, com a mínim, una exposició dels antecedents i la situació urbanística, els documents gràfics i la justificació del compliment dels requisits exposats en aquest article, com també de la solució presentada. Així mateix, l'administració turística ha de sotmetre la proposta de resolució a audiència pública durant el termini mínim d'un mes, als efectes que es puguin presentar suggeriments o al·legacions.

9. Els nous habitatges resultants de l'aplicació d'aquesta disposició tenen la condició d'habitatge de preu limitat.



2. Es modifica la lletra *b*) de l'apartat 1 de l'article 128 de la Llei 8/2012, que queda redactada de la manera següent:

b) *La clausura temporal de l'establiment o de l'habitatge d'ús turístic.*

Disposició addicional quarta

Modificació de l'article 4 de la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears

1. Es modifica la lletra *l*) de l'article 4 de la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears, que queda redactada de la manera següent:

l) Allotjament dotacional: són dotacions públiques destinades a resoldre de forma transitòria, mitjançant el pagament d'una renda o cànon, la necessitat d'habitatge de persones o unitats de convivència. S'han de destinar de forma preferent a empleats públics desplaçats per cobrir les necessitats sanitàries, docents i de seguretat, entre d'altres, col·lectius especialment vulnerables, d'acord amb el que estableix l'article 3 d'aquesta Llei i, especialment, als joves, als majors i a les persones amb necessitats socials derivades de la violència de gènere i de processos de desnonament o anàlegs, sense que en cap cas puguin destinar-se a residència habitual o permanent dels beneficiaris. Els allotjaments dotacionals es poden situar en sòls o edificacions, o en parts d'aquestes, destinats a equipaments o dotacions de titularitat pública, així com en sòl residencial de titularitat pública.

2. S'afegeix una nova definició a l'article 4 de la Llei 5/2018, amb la redacció següent:

v) Allotjament amb espais comuns complementaris: modalitat residencial destinada a resoldre de forma transitòria, mitjançant el pagament d'una renda o cànon, la necessitat d'habitatge de persones o unitats de convivència que, d'acord amb la normativa d'habitabilitat, està formada per un espai d'ús privatiu i que disposa d'uns espais comuns complementaris proporcionals on es desenvolupin activitats comunitàries que complementin i afavoreixin la cohabitació dels seus habitants, i l'ús i el gaudi dels espais privatis de tot o part dels allotjaments que comprèn l'edifici. Aquests allotjaments es poden implantar a parcel·les amb usos residencials permesos, llevat de l'unifamiliar; s'han de configurar com a una única unitat registral i s'han de destinar a la totalitat d'un immoble o part d'aquest. Mentre aquesta Llei no es desplegui reglamentàriament, les dimensions mínimes de les dependències són les corresponents a la normativa d'habitabilitat, i la suma de l'espai privatiu i la part proporcional que li correspon dels espais comuns complementaris no pot ser inferior a la superfície mínima establerta per als habitatges complets.

Disposició addicional cinquena

Modificació del Decret 145/1997, de 21 de novembre, pel qual es regulen les condicions d'amidament, d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat d'habitatges així com l'expedició de cèdules d'habitabilitat

1. S'afegeix la dependència *tot ús* al quadre de l'annex I de l'apartat III del Decret 145/1997, de 21 de novembre, pel qual es regulen les condicions d'amidament, d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat d'habitatges així com l'expedició de cèdules d'habitabilitat:

<i>Dependència mínima (m)</i>	<i>Superfície útil mínima (m²)</i>	<i>Diàmetre mínim inscribible (m)</i>	<i>Alçada lliure (m)</i>
Tot ús (TU)	28	2,40	2,50

2. Es modifica l'apartat IX de l'annex I del Decret 145/1997, que queda redactat en els termes següents:

IX. CONDICIONS DE PROGRAMA

La composició mínima admissible per als habitatges lliures és la formada per una dependència per a tot ús i un bany, i s'han de complir les condicions següents:

- Aquestes dependències han de ser conformes al que determinen els apartats I i III d'aquest annex.*
- Entre la dependència tot ús i el bany ha d'existir una independència visual i s'ha d'impedir la visió directa de l'accés al bany des de la dependència tot ús mitjançant l'adequació d'un espai destinat a aquesta finalitat.*
- Si la funció de dormir es fa en dormitoris, en un programa distint al mínim, almenys un d'ells ha de tenir una superfície de 10 m². Quan l'habitatge tengui quatre dormitoris o més s'ha d'afegir, com a mínim, un bany.*

Disposició addicional sisena

Actuació de dotació

Quan per les seves característiques específiques una actuació de les previstes en aquest Decret llei incorri en un supòsit d'actuació de dotació de les previstes a l'article 23 i concordants de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, amb caràcter general s'ha

de considerar que resulta físicament impossible materialitzar en el seu àmbit les cessions de terrenys destinats a dotacions públiques que, si s'escau, resultassin exigibles, i és sempre factible, per tant, la compensació en metàl·lic a què fa referència l'apartat 5.b) de l'article 29 de la Llei d'urbanisme de les Illes Balears.

Disposició addicional setena

Municipis sense planejament urbanístic

Les disposicions establertes en aquest Decret llei són també d'aplicació per als municipis amb absència de planejament urbanístic.

Disposició addicional vuitena

Previsions de publicitat als habitatges de preu limitat

Les previsions relatives a publicitat contingudes en l'article 68 de la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears, són aplicables als habitatges de preu limitat.

Disposició addicional novena

Règim d'infraccions i sancions dels habitatges de preu limitat

1. S'incorpora a l'article 86 de la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears, l'apartat següent com a infracció lleu per aplicar als habitatges de preu limitat:

p) *No fer constar en l'escriptura de compravenda o préstec les limitacions establertes en la normativa, relatives als habitatges de preu limitat.*

2. S'incorporen a l'article 87 de la Llei 5/2018 els apartats següents com a infraccions greus per aplicar als habitatges de preu limitat:

a) *Utilitzar o ser titular de més d'un habitatge de preu limitat, llevat de les excepcions que es puguin establir.*

aq) *Ocultar a les persones interessades a comprar o llogar un habitatge la condició d'habitatge de preu limitat.*

ar) *Fer publicitat de venda o lloguer dels habitatges de preu limitat sense ajustar-se a la normativa aplicable.*

as) *No executar el titular de l'habitatge de preu limitat les obres de reparació imposades per l'administració competent.*

at) *Mantenir desocupat l'habitatge de preu limitat més de tres mesos seguits a l'any, llevat que hi hagi una causa justificada.*

au) *No destinar l'habitatge de preu limitat a domicili habitual i permanent de la persona propietària o de les titulars de l'obligació d'ocupar-lo, sense autorització.*

av) *Obtenir un lucre o benefici indegut mitjançant la comissió de qualsevol frau pel que fa als habitatges de preu limitat, per part dels promotors, dels titulars dels habitatges, dels agents mediadors en la compravenda o l'arrendament de béns immobles, o de qualsevol altre que intervengui en els processos de transmissió o d'arrendament d'habitatges de preu limitat.*

aw) *Percebre un sobrepreu o una prima, en contractes de lloguer o cessió d'ús, dels habitatges de preu limitat. S'entén per sobrepreu o prima qualsevol quantitat, en doblers o en espècie, que superi el preu màxim legal vigent en aquell moment.*

ax) *Transmetre, llogar o cedir l'ús d'un habitatge de preu limitat a persones que no compleixen els requisits exigibles.*

ay) *Sotsarrendar o cedir l'ús total o parcial dels habitatges de preu limitat sense comunicar-ho a l'administració competent en matèria d'habitatge.*

az) *Respecte dels habitatges de preu limitat, incomplir la normativa relativa a preus màxims i opció de compra.*

ba) *Incomplir les obligacions establertes en la normativa de desplegament del Registre autonòmic d'habitatges de preu limitat.*

3. S'incorporen a l'article 88 de la Llei 5/2018 els apartats següents com a infraccions molt greus per aplicar als habitatges de preu limitat:

aa) *Percebre un sobrepreu o una prima, tant en les primeres transmissions com en les posteriors, per sòl destinat a habitatges de preu limitat, així com dels habitatges de preu limitat. S'entén per sobrepreu o prima qualsevol quantitat, en doblers o en espècie, que superi el preu màxim legal vigent en aquell moment.*

ab) *Dedicar els habitatges de preu limitat a usos no autoritzats o alterar el règim d'ús i utilització de l'habitatge.*



ac) Falsejar els requisits, els documents i les altres dades exigibles per accedir als habitatges de preu limitat, així com per obtenir el finançament, els beneficis, les ajudes o les subvencions establerts per la normativa vigent.

4. A les infraccions relatives a l'habitatge de preu limitat dels articles 86, 87 i 88 de la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears, els és d'aplicació el règim de sancions establert al capítol III del títol VIII de la Llei.

Disposició addicional desena

Modificació de la Llei 6/2001, d'11 d'abril, del patrimoni de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears

1. Es modifica l'article 28 de la Llei 6/2001, d'11 d'abril, del patrimoni de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, que queda redactat amb el contingut literal següent:

Les concessions s'han d'atorgar sempre sens perjudici de tercers i amb una durada limitada, que no pot ser superior a cinquanta anys, excepte en les concessions relatives al dret de superfície concedit per l'Administració en cessió d'ús a les cooperatives d'habitatge, en habitatges protegits o allotjaments dotacionals; en aquests casos, el període màxim és de noranta-nou anys.

Disposició addicional onzena

Caràcter d'urgència dels procediments

Els expedients de llicències municipals que es tramitin en virtut de l'aplicació d'aquest Decret llei tenen caràcter d'urgència als efectes dels procediments d'atorgament d'aquestes.

Disposició addicional dotzena

Normes de funcionament del Registre autonòmic d'habitatges de preu limitat

1. El Registre autonòmic d'habitatges de preu limitat de les Illes Balears té la naturalesa jurídica prevista en l'article 3 d'aquest Decret llei, depèn de la Direcció General d'Habitatge i Arquitectura de la Conselleria d'Habitatge, Territori i Mobilitat, i és gestionat per l'Institut Balear de l'Habitatge amb les finalitats següents:

- Registrar els habitatges que reuneixen els requisits prevists a la normativa per a habitatges de preu limitat.
- Facilitar la gestió i el control de l'ús propi, de la venda, del lloguer o del lloguer amb opció a compra i altres modalitats de transmissió de qualsevol dret o cessió d'ús admès en dret dels habitatges de preu limitat i eliminar qualsevol mena de frau en les primeres i posteriors transmissions.
- Proporcionar dades amb finalitats estadístiques i qualssevol altres que requereixi el desenvolupament, compliment i control de l'activitat administrativa de les entitats locals o el funcionament intern de la Direcció General d'Habitatge i Arquitectura o de l'Institut Balear de l'Habitatge.
- Proporcionar la informació actualitzada sobre els habitatges de preu limitat i la seva distribució geogràfica.

2. Per poder accedir a un habitatge de preu limitat, en qualsevol de les modalitats d'accés a aquests habitatges, és imprescindible que:

- El beneficiari d'un habitatge de preu limitat sigui una persona física major d'edat i que no podrà ser titular del ple domini o d'un dret real d'ús i de gaudi sobre algun habitatge lliure o sotmès a algun règim de protecció, tret que l'habitatge resulti sobrevingudament inadequat per circumstàncies personals o familiars o altres circumstàncies objectives acreditades degudament.
- Els HPL han de constituir el domicili habitual i permanent dels usuaris o beneficiaris.

3. Per inscriure els HPL s'han de complir els requisits que estableix la normativa d'habitatges de preu limitat segons la modalitat per la qual s'opti.

El compliment de les condicions d'accés s'ha d'acreditar mitjançant la presentació d'una declaració responsable juntament amb la documentació exigida, tant en la primera com en posteriors transmissions, del beneficiari davant la Direcció General d'Habitatge i Arquitectura, en el termini de trenta dies des de la formalització del contracte quan escaigui, sens perjudici de la comprovació per part dels serveis d'inspecció competents en matèria d'habitatge.

Es pot presentar preferentment per via telemàtica mitjançant la web de la Direcció General d'Habitatge i Arquitectura o de l'IBAVI, o presencialment en qualsevol de les oficines de Registre de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears o bé mitjançant qualsevol dels mitjans establerts a la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, i les disposicions que la despleguen.

En la declaració responsable esmentada s'ha de fer constar, a més del compliment de les condicions establertes i la destinació a domicili habitual i permanent de l'habitatge, la identitat de les parts intervinents, la superfície útil, el preu i la modalitat d'ús de l'habitatge de preu limitat.





4. La presentació de la declaració responsable subscripta pels beneficiaris implica les conseqüències següents:

- La manifestació, sota la seva responsabilitat, que compleixen els requisits establerts a la normativa vigent per ser beneficiaris d'un habitatge de preu limitat, que disposen de la documentació que així ho acredita i que l'han de posar a disposició de l'administració quan se'ls requereixi.
- L'autorització expressa a la Conselleria d'Habitatge, Territori i Mobilitat i a l'Institut Balear de l'Habitatge perquè obtenguin d'altres administracions la informació de caràcter registral, cadastral, patrimonial i qualsevol altra que sigui pertinent per comprovar que compleixen els requisits d'inscripció, així com per contrastar les dades declarades i les comunicacions de modificació o actualització de dades.

Sens perjudici del que estableixen els apartats anteriors, les dades referides als demandants que figurin en el Registre s'han d'atendre a la legislació vigent sobre protecció de dades de caràcter personal.

5. La declaració responsable juntament amb tota la documentació exigida suposa la inscripció en el Registre des del dia de la presentació, sens perjudici de les facultats de comprovació, control i inspecció que tenguin atribuïdes la Conselleria d'Habitatge, Territori i Mobilitat i l'Institut Balear de l'Habitatge.

6. L'Institut Balear de l'Habitatge o la Conselleria d'Habitatge, Territori i Mobilitat poden requerir en qualsevol moment al beneficiari que aporti la documentació que acrediti el compliment dels requisits esmentats i la complementària que consideri necessària per comprovar les circumstàncies al·legades, i els beneficiaris l'han d'aportar.

7. La inexactitud, falsedat o omisió, de caràcter essencial, de qualsevol dada o informació que s'incorpori a la declaració responsable, o la no presentació davant l'administració competent de la documentació que, si s'escau, es requereixi per acreditar el compliment del que s'ha declarat, determina la impossibilitat d'inscriure en el Registre l'habitatge de preu limitat des del moment en què es tenguí constància d'aquests fets, sens perjudici de les responsabilitats penals, civils o administratives que pertoquin.

8. Les persones inscrites en el Registre estan obligades a comunicar qualsevol modificació de les dades aportades anteriorment i a tenir-les actualitzades en tot moment.

9. Les dades incloses en el Registre s'han d'incorporar i tractar en el corresponent fitxer de dades d'acord amb els requeriments establerts en la normativa vigent de protecció de dades de caràcter personal. Les dades del fitxer, amb caràcter general, i en especial les relatives a les circumstàncies personals, considerades especialment protegides, únicament poden ser tractades en l'àmbit restringit d'inscripció en el Registre.

10. La inscripció en el Registre és requisit previ per obtenir la cèdula d'habitabilitat de primera ocupació. En el cas que la cèdula d'habitabilitat de primera ocupació sigui substituïda per la llicència municipal d'ocupació o de primera utilització, l'ajuntament ha de comunicar a la direcció general competent en matèria d'habitatge l'atorgament de la llicència esmentada.

Disposició transitòria única

Expedients en tramitació a l'entrada en vigor d'aquest Decret llei

Els expedients que s'estiguin tramitant sota la redacció anterior de l'article 78 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, i de la disposició addicional primera de la Llei 2/2020, de 15 d'octubre, de mesures urgents i extraordinàries per a l'impuls de l'activitat econòmica i la simplificació administrativa en l'àmbit de les administracions públiques de les Illes Balears per pal·liar els efectes de la crisi ocasionada per la COVID-19, continuen la tramitació seguint les normes esmentades.

Disposició derogatòria única

Normes que es deroguen

1. Es deroga la disposició addicional primera de la Llei 2/2020, de 15 d'octubre, de mesures urgents i extraordinàries per a l'impuls de l'activitat econòmica i la simplificació administrativa en l'àmbit de les administracions públiques de les Illes Balears per pal·liar els efectes de la crisi ocasionada per la COVID-19.

2. Queden derogades totes les normes de rang igual o inferior que s'oposin a aquest Decret llei, el contradiguin o siguin incompatibles amb el que disposa.

Disposició final primera

Modificacions de les normes de la disposició addicional cinquena d'aquest Decret llei

El Consell de Govern, mitjançant un decret, pot modificar les normes contingudes en la disposició addicional cinquena d'aquest Decret llei.



Disposició final segona

Entrada en vigor

Aquest Decret llei entra en vigor l'endemà de la publicació en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*.

Palma, 2 d'octubre de 2023

La consellera d'Habitatge, Territori i Mobilitat

Marta Vidal Crespo

La presidenta

Margarita Prohens Rigo

