

FICHA INFORMATIVA
CAMBIO DE USO DE LOCAL A VIVIENDA
DA 17ª LUIB**SIU**
Sect-01**1.- NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE:**

DL6/23	Decreto Ley 6/2023, de 2 de octubre, de medidas urgentes en materia de vivienda. Publicado en el BOIB nº. 135, de 3 de octubre.
DA 17ª	Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (LUIB). Disposición adicional (DA) 17ª. Norma temporal para facilitar la reconversión de locales existentes en viviendas. LUIB modificada por la disposición adicional primera del Decreto Ley 6/2023, de 2 de octubre.
AP DL6/23	Acuerdo del Pleno del Ajuntament de Palma de fecha 30/11/2023 relativo a las condiciones de aplicación del Decreto Ley 6/2023, de 2 de octubre, de medidas urgentes en materia de vivienda en el Término municipal de Palma. Publicado en el BOIB nº. 170, de 16 de diciembre.

2.- CUADRO RESUMEN:

DA 6ª DL 6/2023. ACTUACIÓN DE DOTACIÓN	
Cuando una actuación de las previstas en el DL 6/2023 incurra en un supuesto de actuación de dotación (art. 23 y concordantes LUIB), con carácter general se tiene que considerar que resulta físicamente imposible materializar en su ámbito las cesiones de terrenos destinados a dotaciones públicas que, en su caso, resultaran exigibles, y es siempre factible, por lo tanto, la compensación en metálico a que hace referencia el artículo 29.5.b) de la LUIB.	
DA 17ª LUIB. NORMA TEMPORAL PARA FACILITAR LA RECONVERSIÓN DE LOCALS EXISTENTES EN VIVIENDAS	
Requisitos	- Terreno clasificado como a suelo urbano. - Uso residencial plurifamiliar permitido según planeamiento.
Actuación	- Cambio de locales comerciales, oficinas o análogos a uso residencial VPL.
Resultado de la actuación	- Creación de nuevas VPL mediante el incremento de intensidad residencial que determina el planeamiento.
Condiciones de aplicación	
Densidad máxima*	- Hasta 1 vivienda/60 m ² de superficie edificable residencial permitida de la parcela por el planeamiento.
Creación de VPL Viviendas de Precio Limitado	- El exceso del número de viviendas respecto de los permitidos por el planeamiento urbanístico se destina íntegramente a VPL. - No es obligatoria la reserva de aparcamiento correspondiente a las VPL. - Superficie útil máxima hasta a 90 m ² .
Ámbitos condicionados Edificios declarados BIC, bien cultural o Catálogo	- Hace falta informe previo favorable de la administración competente en materia de patrimonio. - Este informe previo es vinculante en aspectos relacionados con el patrimonio.
Normativa en materia d edificación y habitabilidad	- Las VPL tiene que cumplir la normativa de habitabilidad y edificación. - Las salidas de ventilaciones por cubierta se pueden hacer por fachadas de patios interiores y estar más allá de la profundidad edificable. - El proyecto técnico adjunto a la solicitud (visado y redactado por el personal técnico competente) tiene que justificar el cumplimiento del DL6/23.
Inicio de la tramitación	- Declaración responsable para el inicio de las obras / solicitud de licencia urbanística.
Plazos	- Presentación de solicitudes: hasta el 04/10/2025. - Ejecución: 3 años desde la fecha de inicio de las obras + prórrogas según la LUIB.

* Número entero por defecto.

ACUERDO DEL PLENO DEL AJUNTAMENT DE PALMA DE FECHA 30/11/2023

Condiciones de aplicación adicionales a DA 17ª LUIB

Cambio de uso en planta baja	<ul style="list-style-type: none"> - Solo permitido el uso residencial dentro la profundidad edificable. - Permitidas las dependencias anexas a la vivienda fuera de la profundidad edificable (p.e. almacén, aparcamiento, ...)
Ámbitos excluidos del cambio de uso en planta baja*	- No es posible el cambio de uso a VPL en los locales colindantes a los tramos de las calles incluidas en las zonas de ordenación C "Ejes cívicos" del PGOU'98 vigente y los grafiados en los planos anexos al acuerdo el pleno.
No se aplica la DA 17ª LUIB	
Sí que se aplica la DA 17ª LUIB	<ul style="list-style-type: none"> - Es posible el el cambio de uso a VPL fuera del Centro Histórico siempre que se cumplan las siguientes condiciones: <ul style="list-style-type: none"> a) O bien se acredite de manera fehaciente que el uso del local con anterioridad a la entrada en vigor del DL 6/2023 era de trastero, almacén, garaje, taller o salón de juegos recreativos; b) O se acredite de manera fehaciente que no se ha ejercido actividad en el local durante los últimos 3 años anteriores a la entrada en vigor del DL 6/2023.
Cambio de uso en planta piso	- Permitido siempre que el uso principal de la parcela según planeamiento sea el residencial plurifamiliar.

* Ver planos del ANEXO I -Ámbito municipal- y el ANEXO II -ámbito de detalle-.