

FITXA INFORMATIVA
CANVI D'ÚS DE LOCAL A HABITATGE
DA 17ª LUIB

SIU-50a

1.- NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENT:

DL6/23	Decret Llei 6/2023, de 2 d'octubre, de mesures urgents en matèria d'habitatge. Publicat al BOIB núm. 135, de 3 d'octubre.
DA 17ª	Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB). Disposició addicional (DA) 17ª. Norma temporal per facilitar la reconversió de locals existents en habitatges. LUIB modificada per la disposició addicional primera del Decret Llei 6/2023, de 2 d'octubre.
AP DL6/23	Acord del Ple de l'Ajuntament de Palma de data 30/11/2023 relatiu a les condicions d'aplicació del Decret Llei 6/2023, de 2 d'octubre, de mesures urgents en matèria d'habitatge al Terme municipal de Palma. Publicat al BOIB núm. 170, de 16 de desembre.

2.- QUADRE RESUM:

DA 6ª DL 6/2023. ACTUACIÓ DE DOTACIÓ	
	Quan una actuació de les previstes en el DL 6/2023 incorri en un supòsit d'actuació de dotació (art. 23 i concordants LUIB), 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, resultessin exigibles, i és sempre factible, per tant, la compensació en metàl·lic a què fa referència l'article 29.5.b) de la LUIB.
DA 17ª LUIB. NORMA TEMPORAL PER FACILITAR LA RECONVERSIÓ DE LOCALS EXISTENTS EN HABITATGES	
Requisits	- Terreny classificat com a sòl urbà. - Ús residencial plurifamiliar permès segons planejament.
Actuació	- Canvi de locals comercials, oficines o anàlegs a ús residencial HPL
Resultat de l'actuació	- Creació de nous HPL mitjançant l'increment d'intensitat residencial que determina el planejament
Condicions d'aplicació	
Densitat màxima*	- Fins a 1 habitatge/60 m ² de superfície edificable residencial permesa de la parcel·la pel planejament.
Creació d'HPL Habitatges de Preu Limitat	- L'excés del número d'habitatges respecte dels permesos pel planejament urbanístic es destina íntegrament a HPL. - No és obligatòria la reserva d'aparcament corresponent als HPL. - Superfície útil màxima fins a 90 m ² .
Àmbits condicionats Edificis declarats BIC, bé cultural o Catàleg	- Cal informe previ favorable de l'administració competent en matèria de patrimoni. - Aquest informe previ és vinculant en aspectes relacionats amb el patrimoni.
Normativa en matèria d'edificació i habitabilitat	- Les HPL han de complir la normativa d'habitabilitat i edificació. - Les sortides de ventilacions per coberta es poden fer per façanes de patis interiors i estar més enllà de la profunditat edificable. - El projecte tècnic adjunt a la sol·licitud (visat i redactat pel personal tècnic competent) ha de justificar el compliment del DL6/23.
Inici de la tramitació	- Declaració responsable per a l'inici de les obres / sol·licitud de llicència urbanística
Terminis	- Presentació de sol·licituds: fins el 04/10/2025. - Execució: 3 anys des de la data d'inici de les obres + pròrrogues segons la LUIB.

*Núm. sencer per defecte.

ACORD DEL PLE DE L'AJUNTAMENT DE PALMA DE DATA 30/11/2023**Condicions d'aplicació addicionals a DA 17ª LUIB**

Canvi d'ús a planta baixa	- Només permès l'ús residencial dins la profunditat edificable. - Permeses les dependències annexes a l'habitatge fora de la profunditat edificable (p.ex. magatzem, aparcament, ...)
Àmbits exclusos del canvi d'ús a planta baixa * No s'aplica la DA 17ª LUIB	- No és possible el canvi d'ús a HPL en els locals colindants als trams dels carrers inclosos a les zones d'ordenació C "Eixos cívics" del PGOU'98 vigent i els grafiats als plànols annexes a l'acord el ple.
Sí que s'aplica la DA 17ª LUIB	- És possible el canvi d'ús a HPL fora del Centre Històric sempre que es compleixin les següents condicions: a) O bé s'acrediti de manera fefaent que l'ús del local amb anterioritat a l'entrada en vigor del DL 6/2023 era de traster, magatzem, garatge, taller o saló de jocs recreatius; b) O s'acrediti de manera fefaent que no s'ha exercit activitat en el local durant els darrers 3 anys anteriors a l'entrada en vigor del DL 6/2023.
Canvi d'ús a planta pis	- Permès sempre que l'ús principal de la parcel·la segons planejament sigui el residencial plurifamiliar .

*Veure plànols de l'ANNEX I – àmbit municipal- i l'ANNEX II- àmbit de detall.