

HABLAN NUESTROS EXPERTOS

Ley 12/2023, del 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

El Gobierno de las Islas Baleares ha aprobado el Decreto 6/2023, de 2 de octubre, de medidas urgentes en materia de vivienda que, tras su publicación de hoy en el Boletín oficial de las Islas Baleares, entrará en vigor mañana 4 de octubre.

El Decreto ley establece medidas enfocadas a aumentar la oferta de vivienda en la Comunidad autónoma, **(con carácter temporal)** a través de la creación de la nueva vivienda de precio limitado. Estas medidas se concretan en:

- El cambio de uso de locales existentes (comerciales, administrativos, etc) tanto de plantas bajas como de plantas de piso, para convertirlos en viviendas de precio limitado (VPL)
- La división de viviendas existentes para crear nuevas VPL, mediante un aumento de las densidades máximas, tanto en edificaciones existentes como en parcelas sin edificar con usos residenciales plurifamiliares permitidos y unifamiliares entre medianeras
- El aumento de la edificabilidad en alzada en edificaciones existentes o parcelas con usos residenciales plurifamiliares permitidos, para la creación de VPL
- La creación de vivienda en terrenos de equipamientos y aún sin desarrollar, para crear VPL. En el caso de equipamientos privados o viviendas protegidas si se trata de parcelas para equipamientos públicos
- La posibilidad de cambio de uso a residencial de establecimientos turísticos obsoletos para que se destinen a crear VPL
- La ampliación del régimen especial ya vigente que permite la creación de viviendas protegidas en edificaciones inacabadas con licencia caducada, en estado ruinoso o en situación de inadecuación, para recuperar estructuras actualmente inservibles y generar nuevas VPL
- La cesión de terrenos de titularidad pública a la iniciativa privada para la promoción de vivienda de protección y alojamientos dotacionales (se amplía el plazo máximo de la concesión del concurso público de 50 a 75 años)

Para la implantación de la nueva figura, el Decreto prevé la creación del Registro autonómico de viviendas de precio limitado con carácter administrativo, autonómico y público con la finalidad de garantizar la efectividad, el control y la información pública de estas viviendas. En este Registro se deberán inscribir las viviendas que reúnan los requisitos previstos en la normativa.

Las VPL no podrán tener más de 90m² de superficie útil, se pueden destinar a uso propio, a la venta, al alquiler o al alquiler con opción a compra, manteniendo su condición de VPL de manera permanente. Se permiten las transmisiones de propiedad y uso en cualquier momento, mientras se cumplan las condiciones exigidas.

El Decreto establece un régimen sancionador que complementa el ya existente en la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la Vivienda de las Islas Baleares, con nuevos tipos infractores para dar respuesta a incumplimientos relativos a las VPL (con las mismas cuantías de las sanciones establecidas en la Ley 5/2018).

Fuentes:

[CONSELL DE GOVERN EXTRAORDINARI: APROVAT EL DECRET LLEI DE MESURES URGENTS PER FACILITAR L'ACCÉS A L'HABITATGE ALS MUNICIPIS DE LES ILLES BALEARS \(caib.es\)](#)
[Presentación Habitatge \(caib.es\)](#)



Adobe Acrobat
Document



Sección I. Disposiciones generales

CONSEJO DE GOBIERNO

9196

Decreto Ley 6/2023, de 2 de octubre, de medidas urgentes en materia de vivienda

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

El acceso a la vivienda en las Illes Balears constituye hoy en día una de las mayores preocupaciones en la sociedad balear, especialmente para los jóvenes y las familias numerosas y monoparentales, entre otros. El precio de la vivienda se ha elevado desorbitadamente durante los últimos años, a un ritmo muy superior al crecimiento de la renta disponible.

En los últimos años se han aprobado varias normas con el objetivo de facilitar a los ciudadanos el acceso a la vivienda. Entre estas podemos destacar el Decreto Ley 3/2020, de 28 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, y la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears. Este impulso normativo se ha enfocado especialmente en adoptar medidas que posibiliten a la Administración de la Comunidad Autónoma aumentar el parque público de viviendas, objetivo que no es inmediato y que debe tener una continuidad muy prolongada en el tiempo para que se puedan apreciar resultados.

La mencionada normativa, aunque necesaria, no ha sido suficiente para contener el incremento de los precios de la vivienda en las Illes Balears, que ha experimentado en esta comunidad autónoma una subida de más del 20,30 % en el último año. Desde que se aprobó la Ley de la vivienda los precios han crecido exponencialmente en las Illes Balears, según los datos proporcionados por el INE, por delante de Madrid, Cataluña o el País Vasco.

Por su parte, el alquiler continúa creciendo en tasas interanuales del 22 % respecto del año 2022. Según los datos aportados por el sector, en las Illes Balears se necesitan cerca de 16.000 viviendas para dar respuesta a la demanda y conseguir reducir los precios.

En este contexto, un gran número de jóvenes y familias numerosas y monoparentales, entre otros, no cuentan con ingresos suficientes para permitirse el acceso a la vivienda. Sin embargo, los mismos son demasiado altos para poder optar a una vivienda social.

Ante este reto, y sin perjuicio de que iniciativas legislativas futuras puedan completar la regulación en materia de vivienda, resulta inaplazable e imprescindible la adopción de una norma con rango de ley que permita la modificación de diferentes disposiciones normativas que faciliten la incorporación de viviendas privadas al mercado a un precio asequible para la ciudadanía y sin consumir territorio.

Por ello, en primer lugar, este Decreto Ley regula una nueva figura, denominada *vivienda de precio limitado*, de carácter permanente, que pretende dar respuesta a la finalidad anteriormente mencionada, y que, como su propio nombre indica, tiene como característica más importante una limitación de su precio máximo de compraventa y de alquiler. Se trata fundamentalmente de una vivienda que, además de la limitación del precio, tiene otras condiciones que la diferencian de una vivienda libre ordinaria, como son la limitación a una superficie máxima de 90 m² útiles, su destino a domicilio habitual y permanente de los usuarios o beneficiarios, y que estos no podrán ser titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso y disfrute sobre alguna vivienda libre o sometida a algún régimen de protección, situada en el Estado español.

Estas viviendas de precio limitado (VPL) serán las nuevas viviendas creadas a partir de las diferentes medidas que regula este Decreto Ley que posibilitan ir más allá de las limitaciones establecidas por el planeamiento urbanístico en referencia a los usos, densidades residenciales, edificabilidades y alturas máximas permitidas.

Se plantean dos tipos de VPL: el tipo 1, que corresponde a aquellas viviendas creadas a partir de intervenciones en edificaciones existentes, que no supone un incremento de edificabilidad; y el tipo 2, creado a partir de obras de nueva planta, que supone un incremento de edificabilidad y, por lo tanto, un mayor coste de inversión, por lo que tiene un mayor coeficiente de multiplicidad respecto del módulo de vivienda protegida (VP), que correspondería básicamente al coste de la parte proporcional de los elementos constructivos que ya existen en el tipo 1 (cimientos, estructura y cubierta, entre otros).

La aplicación de las medidas de este Decreto Ley y la expectación generada, así como la tensión en el mercado inmobiliario de las Illes Balears, hacen peligrar las propuestas, a causa del posible efecto de incremento anticipado del precio del suelo. Se hace necesario evitar que



de manera inmediata se traslade el incremento de precios al suelo, a los locales y al resto de actuaciones afectadas. Ya que se premia al propietario con una edificabilidad / altura o uso diferente del permitido por el planeamiento, tiene que limitarse el precio máximo de venta del suelo, del edificio o del local.

Las actuaciones de las diferentes medidas contenidas en el Decreto Ley quedan circunscritas al suelo urbano y, preferentemente, a la intervención de los edificios existentes, para poder aprovechar al máximo el suelo consolidado y la superficie ya construida, si bien es cierto que las actuaciones también tienen cabida en las parcelas todavía no edificadas de este mismo suelo urbano. Fundamentalmente existen dos grupos de medidas: en primer lugar, aquellas que hacen posible la creación de nuevas viviendas de precio limitado (VPL) dentro de la edificabilidad permitida por el planeamiento, mediante el incremento de la densidad de viviendas y el cambio de uso; y en segundo lugar, aquellas medidas que suponen la creación de nuevas viviendas a partir de un incremento de edificabilidad de las parcelas respecto a la permitida por el planeamiento urbanístico.

En el primer grupo se incluye la posibilidad de reconversión en viviendas de locales existentes de planta baja en calles que no tienen una demanda de actividad comercial y en los locales de planta piso destinados a actividades administrativas que, bien por la sobreoferta actual en determinadas áreas o bien por su ubicación en el núcleo, no tienen tampoco demanda ni viabilidad urbanística de reconversión. También en este grupo se incluye el incremento de la densidad residencial en las zonas residenciales plurifamiliares, así como la posibilidad de división de las viviendas unifamiliares de ciertas dimensiones que tienen una tipología entre medianeras. Finalmente, en este grupo también se incluyen las edificaciones inacabadas con licencia caducada, que la disposición adicional séptima del Decreto Ley 3/2020 ya regulaba para la creación de viviendas protegidas (VP), y que, en el caso de este Decreto Ley, se habilita también para las VPL.

En el segundo grupo se incluye la posibilidad de incrementar las alturas máximas permitidas por el planeamiento urbanístico, especialmente en aquellos ámbitos con diferencias de alturas significativas entre las edificaciones actuales, para un mayor aprovechamiento del suelo y armonización del conjunto edificatorio. También se permite adecuar la edificabilidad de las dotaciones públicas y equipamientos privados a aquella que es característica del mismo ámbito para posibilitar igualmente un cambio de uso a residencial y destinarlos a VPL.

Con referencia al establecimiento del derecho de superficie para la construcción de vivienda pública en régimen de alquiler o alojamientos dotacionales de la disposición adicional segunda del Decreto Ley 3/2020, este Decreto Ley modifica el plazo máximo de concesión hasta 75 años, lo que permite incentivar la viabilidad económica para las personas físicas o jurídicas que puedan optar a la concesión, con el fin de poder materializar estas actuaciones, hasta ahora prácticamente testimoniales.

El procedimiento regulado para la obtención de las pertinentes autorizaciones de las medidas de este Decreto Ley es el de la licencia urbanística preceptiva para el inicio de obras y licencia de primera ocupación para el final de obra, procedimientos establecidos en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears. Sin embargo, para las actuaciones que no comporten obras de nueva planta o de ampliación, se faculta a los promotores para que utilicen el régimen excepcional de declaración responsable para el inicio de las obras, pero con la preceptiva licencia de primera ocupación para el procedimiento de final de obra.

De forma general, y también en particular para cada una de las medidas, el Decreto Ley es de eficacia inmediata, pero habilita a los ayuntamientos, competentes en materia de urbanismo, para acordar su limitación (o no aplicación) de forma genérica o específica en un determinado ámbito por las razones que estime oportunas. La nueva regulación contenida en este Decreto Ley respeta la autonomía local porque preserva la plena capacidad decisoria de los ayuntamientos sobre las medidas que se implementan dado que por acuerdo del Pleno podrán moderar o excluir su aplicabilidad, cosa que va mucho más allá de una participación efectiva en su adopción, dado que se les otorga poder de decisión sobre su aplicación.

Hay que remarcar también el carácter temporal de las medidas, con el fin de incentivar su ejecución en el plazo más breve posible debido a la necesidad por la que nace este Decreto Ley.

De forma paralela, el Decreto Ley crea, a través de una modificación del artículo 4 de la Ley 5/2018, una nueva tipología en el ámbito de la vivienda denominada *alojamiento con espacios comunes complementarios*, que da respuesta a una reivindicación histórica de un nuevo modelo de convivencia en el que se combinan espacios privativos con otros de uso comunitario que permitirán tanto la interrelación entre los diferentes usuarios de un inmueble, como también la optimización de estos espacios en el conjunto del edificio. Se trata de los popularmente conocidos como convivencia (*coliving*) o covivienda (*cohousing*), que en otros países han tenido a los grupos de jóvenes y a los de la tercera edad como usuarios que mejor se ajustan a la demanda de este tipo de inmueble. Asimismo, el Decreto Ley habilita su implantación en aquellos terrenos o edificaciones con un uso residencial plurifamiliar permitido. Esta modificación del artículo 4 de la Ley 5/2018 afecta también a la definición de los alojamientos dotacionales, a los que se da preferencia, además de a los colectivos que se preveían anteriormente, también a los empleados públicos desplazados para cubrir las necesidades sanitarias, docentes y de seguridad, que actualmente tienen una cobertura deficiente (precisamente por la dificultad del acceso a una vivienda a precio asequible) en todo el territorio de las Illes Balears, pero especialmente grave en las Pitiüses.

El Decreto Ley modifica puntualmente el Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, por el cual se regulan las condiciones de medición, de higiene y de instalaciones para el diseño y la habitabilidad de viviendas así como la expedición de cédulas de habitabilidad, para facilitar la





mencionada reconversión de los locales en viviendas, dando cabida a las dependencias todo uso (antes solo permitidas en las viviendas existentes).

En cuanto a la vinculación que existe actualmente de las situaciones urbanísticas de un local o vivienda con sus condiciones propias de cumplimiento en materia de habitabilidad, debido a la documentación requerida en los procedimientos de concesión de las cédulas, el Decreto Ley desvincula ambas materias (la situación urbanística de la normativa de habitabilidad) para facilitar su concesión, sin perjuicio de las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística y de acuerdo con la normativa urbanística, que tendrá que ejecutar, en su caso, el propietario.

El Decreto Ley modifica puntualmente el artículo 28 de la Ley 6/2001, de 11 de abril, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, exceptuando la duración máxima de concesión administrativa o reserva de dominio público a las viviendas protegidas y alojamientos dotacionales, para posibilitar que las medidas previstas en este Decreto Ley resulten efectivas.

Finalmente, la Ley 6/2017, de 31 de julio, de modificación de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Illes Balears, relativa a la comercialización de estancias turísticas en viviendas, ha posibilitado la comercialización de estancias turísticas de las viviendas residenciales sometidas al régimen de propiedad horizontal —o edificios plurifamiliares—, cambiando el modelo tradicional de unifamiliar que se permitía en las Illes. No obstante, dada la grave problemática de la proliferación de viviendas que se comercializan en régimen de alquiler turístico de manera ilegal, se modifica la Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Illes Balears, para que se pueda adoptar como medida provisional la clausura temporal de la vivienda destinada de forma ilegal a un uso turístico.

II

El Decreto Ley tiene habilitación expresa en el artículo 49 del Estatuto de Autonomía y se dicta al amparo de las competencias que ejerce la Comunidad Autónoma de las Illes Balears en materia de vivienda, según el artículo 30.3, y también en las previstas en los apartados 4, 15 y 36 del artículo 30 del Estatuto de Autonomía.

El artículo 49 del Estatuto de Autonomía permite al Gobierno dictar medidas legislativas provisionales, en forma de decreto ley, en casos de extraordinaria y urgente necesidad, las cuales no pueden afectar a determinadas materias. Se trata de una figura inspirada en la prevista en el artículo 86 de la Constitución Española y cuyo uso ha producido una extensa jurisprudencia del Tribunal Constitucional. El alto tribunal ha insistido en que la definición, por parte de los órganos políticos, de una situación de extraordinaria y urgente necesidad tiene que ser explícita y razonada, teniendo que existir una «conexión de sentido», o relación de adecuación, entre la situación excepcional y las medidas que se pretendan adoptar, que tienen que ser idóneas, concretas y de eficacia inmediata. Es exponente de esta doctrina constitucional la Sentencia n.º 12/2015, de 5 de febrero, donde se recogen los reiterados pronunciamientos del alto tribunal sobre la utilización de este instrumento normativo.

Desde la Sentencia n.º 137/2011, de 14 de septiembre, el Tribunal Constitucional ha reconocido que la valoración de la extraordinaria y urgente necesidad puede ser independiente de su imprevisibilidad e, incluso, puede tener origen en la inactividad previa de la administración competente, siempre que concurra efectivamente la excepcionalidad de la situación. Asimismo, el Tribunal Constitucional, en la misma línea que la anterior Sentencia n.º 29/1986, de 20 de febrero, en la Sentencia n.º 237/2012, de 13 de diciembre, razona que no se tiene que confundir la eficacia inmediata de la norma provisional con su ejecución instantánea y, por lo tanto, tiene que permitirse que las medidas adoptadas con carácter de urgencia incluyan un posterior desarrollo normativo y de actuaciones administrativas de ejecución de aquellas.

Las medidas que se adoptan en este Decreto Ley tienen por finalidad aumentar la oferta de vivienda a un precio asequible a la ciudadanía de las Illes Balears. Dados los datos que se han expuesto, es necesario y urgente simplificar y abreviar tanto como sea posible el proceso para alcanzar el mencionado objetivo en un plazo mínimo y, así, satisfacer las necesidades básicas e imperiosas del conjunto de los ciudadanos de las Illes Balears. Por lo tanto, la necesidad de disponer a corto plazo de viviendas a precio asequible con las características exigidas por las normas de habitabilidad justifica que sea urgente iniciar a estas alturas las actuaciones para esta finalidad, puesto que un retraso en su inicio haría imposible alcanzar el objetivo, con las consecuencias que podría suponer para la población residente en las Illes Balears continuar sin poder disponer de una vivienda digna.

Es urgente poner al servicio de la población viviendas protegidas y de precio limitado, puesto que la urgencia de la imperiosa necesidad en el ámbito de la vivienda de los ciudadanos no permite esperar al régimen ordinario de adaptación de los planeamientos municipales a la nueva regulación, todo ello sin perjuicio de las facultades municipales de excluir o moderar su aplicabilidad en el ejercicio de sus competencias urbanísticas.

La importancia de cubrir esta necesidad básica y esencial de la población determina la urgencia de las medidas que se tienen que adoptar, que exigen un plazo más breve que el que requiere la tramitación parlamentaria de las leyes tanto por el procedimiento ordinario como por el de urgencia, y, en consecuencia, justifica la utilización del instrumento del decreto ley previsto en el artículo 49 de la Ley Orgánica 1/2007, de 28 de febrero, de reforma del Estatuto de Autonomía de las Illes Balears.

Este Decreto Ley cumple los requisitos exigidos por la jurisprudencia constitucional para ser utilizado, puesto que las medidas que

comprende pretenden facilitar el acceso a la vivienda a un precio asequible para dar una respuesta urgente a la demanda en materia de vivienda. La construcción e implantación de viviendas de titularidad pública como única solución no resuelve la situación antes descrita ni da respuesta a las demandas de la población residente.

Las medidas establecidas mediante este Decreto Ley son concretas y se consideran idóneas para la grave situación de falta de vivienda a precio asequible. Las medidas que se adoptan introducen una serie de modificaciones legales que tienen que permitir resolver problemas muy concretos, pero que se requieren para aumentar la oferta de vivienda disponible. El nuevo régimen jurídico, en la medida que responde a los principios y objetivos expuestos, y que se adecúa a los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad y no discriminación, se ha diseñado en sintonía con los principios del derecho autonómico y constitucional.

III

El Decreto Ley se estructura en tres artículos, doce disposiciones adicionales, una disposición transitoria, una disposición derogatoria y dos disposiciones finales.

En el artículo 1 determina el objeto y la finalidad de este Decreto Ley, que no es otro que el de adoptar medidas urgentes que posibiliten aumentar la oferta de vivienda a precio asequible en las Illes Balears.

El artículo 2 crea una nueva figura, que es la vivienda de precio limitado (VPL), de carácter permanente, que tiene como característica más importante una limitación de su precio máximo de compraventa y de alquiler.

El artículo 3 crea el Registro autonómico de viviendas de precio limitado, con carácter administrativo, autonómico y público.

El Decreto Ley incorpora doce disposiciones adicionales. La primera añade cinco nuevas disposiciones adicionales, de la decimoséptima a la vigesimoprimeras, a la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears. La nueva disposición adicional decimoséptima de la mencionada Ley configura una norma temporal para facilitar la reconversión de locales existentes en viviendas. La disposición adicional decimoctava de la Ley 12/2017 establece una norma temporal de modificación de densidad de viviendas y para facilitar la división de grandes viviendas entre medianeras. Se introduce una disposición decimonovena a la mencionada ley urbanística que establece un régimen para la obtención de la cédula de habitabilidad en las viviendas situadas en edificaciones o construcciones implantadas legalmente, pero en situación de inadecuación o fuera de ordenación. La nueva disposición adicional vigésima de la Ley 12/2017 establece una norma temporal de cambio de uso y de aprovechamiento en los terrenos calificados como equipamientos públicos y privados. Finalmente, la disposición adicional vigesimoprimeras establece la posibilidad de incrementar las alturas máximas permitidas por el planeamiento urbanístico, para un mayor aprovechamiento del suelo y armonizar el conjunto edificatorio.

La disposición adicional segunda de este Decreto Ley tiene dos apartados y supone la modificación del Decreto Ley 3/2020, de 28 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda. El primer apartado modifica la letra *b)* del punto 2 de la disposición adicional segunda del mencionado Decreto Ley del año 2020 y prolonga la duración máxima de concesión del derecho de superficie, que pasa de cincuenta a setenta y cinco años; y el segundo apartado incorpora un punto 8 a la disposición adicional séptima del Decreto Ley 3/2020.

La disposición adicional tercera modifica el artículo 78 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Illes Balears, que regula el régimen de reconversión y cambio de uso a residencial. A la vez, se modifica el apartado *b)* del artículo 128 para que sea de aplicación la clausura temporal en la vivienda de uso turístico.

La disposición adicional cuarta de este Decreto Ley supone la modificación del artículo 4 de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears, con relación a la definición de los alojamientos dotacionales, a los que se da preferencia, aparte de a los colectivos que se preveían anteriormente, también a los empleados públicos desplazados para cubrir las necesidades sanitarias, docentes y de seguridad, que actualmente tienen una deficiente cobertura.

La disposición adicional quinta supone la modificación del Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, por el cual se regulan las condiciones de medición, de higiene y de instalaciones para el diseño y la habitabilidad de viviendas así como la expedición de cédulas de habitabilidad. Se incluye como composición mínima admisible para las viviendas libres la formada por una dependencia para todo uso y un baño, hasta ahora solo permitida en las viviendas existentes.

La disposición adicional sexta prevé la compensación en metálico de las actuaciones previstas en este Decreto Ley que incurran en un supuesto de actuación de dotación de acuerdo con el artículo 29 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears.

La disposición adicional séptima incluye la aplicación de todas las disposiciones de este Decreto Ley en los municipios que no disponen de un planeamiento general aprobado definitivamente.

La disposición adicional octava prevé que las disposiciones contenidas en el artículo 68 de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears, serán aplicables a las viviendas de precio limitado (VPL).





La disposición adicional novena complementa el régimen sancionador ya previsto en la Ley 5/2018, con nuevos tipos infractores que dan respuesta a los incumplimientos relativos a las viviendas de precio limitado (VPL) reguladas en este Decreto Ley.

La disposición adicional décima modifica puntualmente el artículo 28 de la Ley 6/2001, de 11 de abril, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, y exceptúa de la duración máxima las viviendas protegidas, las viviendas de precio limitado y los alojamientos dotacionales.

La disposición adicional undécima determina un carácter prioritario para aquellos expedientes municipales que se tramitan en virtud de las actuaciones de este Decreto Ley.

La disposición adicional decimosegunda regula las normas de funcionamiento del Registro autonómico de viviendas de precio limitado.

La disposición transitoria establece un régimen transitorio para las solicitudes de reconversión y cambio de uso de establecimientos de alojamiento turístico en trámite.

La disposición derogatoria única elimina la disposición adicional de la Ley 2/2020, de 15 de octubre, de medidas urgentes y extraordinarias para el impulso de la actividad económica y la simplificación administrativa en el ámbito de las administraciones públicas de las Illes Balears para paliar los efectos de la crisis ocasionada por la COVID-19.

Finalmente, dos disposiciones finales cierran el texto normativo. La primera establece la habilitación para poder modificar mediante decreto la disposición adicional quinta de este Decreto Ley y, finalmente, la segunda fija la entrada en vigor el día siguiente al de su publicación en el *Boletín Oficial de las Illes Balears*.

Por todo ello, a propuesta de la consejera de Vivienda, Territorio y Movilidad y habiéndolo considerado el Consejo de Gobierno en la sesión del día 2 de octubre de 2023 se aprueba el siguiente

DECRETO LEY

Artículo 1

Objeto y finalidad

Este Decreto Ley tiene por objeto la adopción de medidas extraordinarias y urgentes para aumentar la oferta de vivienda a precio asequible en las Illes Balears con el fin de contribuir a la efectividad del derecho a la vivienda reconocido en la Constitución Española y en el Estatuto de Autonomía de las Illes Balears, de acuerdo con los principios establecidos en el artículo 2.1 de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears.

Artículo 2

Concepto y régimen jurídico de vivienda de precio limitado a los efectos de este Decreto Ley

Las viviendas de precio limitado (VPL) son aquellas con una superficie útil de hasta 90 m², medidos según lo establecido en el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto Ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de vivienda, y con un precio máximo unitario por m² obtenido aplicando un coeficiente multiplicador al precio máximo unitario de una vivienda protegida de régimen general situada en el mismo municipio y con la misma calificación energética. En las VPL tipo 1, en edificaciones existentes que no incrementen edificabilidad, el coeficiente multiplicador será 1,1; y en las VPL tipo 2 de nueva planta, ya sea por crecimiento en altura en edificaciones existentes como en nuevas edificaciones, el coeficiente multiplicador será 1,3. Estos precios máximos se mantendrán en segundas y posteriores transmisiones. La actualización de los precios máximos de las viviendas protegidas calculados de acuerdo con la disposición transitoria tercera de la Ley 5/2018, 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears, o cualquier otra disposición que los regule, se realizará de forma anual por acuerdo del Consejo de Gobierno.

Las VPL podrán tener un aparcamiento y un trastero vinculado como máximo. Estos elementos deberán estar cubiertos. El precio máximo de venta o arrendamiento por m² útil será como máximo el 60 % del precio unitario por m² útil de la vivienda a la que se vinculen, sin incluir en ningún caso elementos comunes.

Para la completa efectividad de las medidas previstas en este Decreto Ley se hace necesaria la aplicación de las medidas de control de precio del suelo o de la edificación sobre la que se actuó. Este control se ejercerá mediante un límite en el precio de transmisión que irá referenciado al tipo de actuación que se pretenda ejecutar y el mismo será del 10% del precio del módulo aplicable para actuaciones calificadas con el nuevo precio máximo de venta HPL-2 y del 30% para actuaciones calificadas con el nuevo precio máximo de venta HPL-1.

Estas viviendas podrán destinarse al uso propio, a la venta, al alquiler, al alquiler con opción a compra y a otras modalidades de transmisión de cualquier derecho o cesión de uso admitido en derecho.





Cuando una VPL, así como una vivienda de precio tasado o una vivienda protegida, se destine al alquiler con opción a compra y al finalizar el periodo destinado al alquiler o previamente por acuerdo de las partes se ejecute la cláusula de compraventa, se descontará un mínimo del 50 % de las rentas arrendaticias satisfechas del precio que tenga la vivienda en el momento de formalizar el contrato, el cual se mantendrá durante los años que esté vigente el contrato de alquiler. Para las mencionadas viviendas no se permitirá el cobro de primas por opción a compra.

Las VPL deberán constituir el domicilio habitual y permanente de sus usuarios o beneficiarios. Para poder acceder a una vivienda de precio limitado, en cualquiera de las modalidades de acceso a estas viviendas, el beneficiario deberá ser una persona física mayor de edad, residente en las Illes Balears, y no podrá ser titular del pleno dominio o de un derecho real de uso y disfrute sobre alguna vivienda libre o sometida a algún régimen de protección, salvo que la vivienda resulte sobrevenidamente inadecuada para las circunstancias personales o familiares u otras circunstancias objetivas debidamente acreditadas.

El cumplimiento de las condiciones de acceso se acreditará mediante la presentación de una declaración responsable, tanto en la primera transmisión como en las posteriores, del beneficiario ante la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, en el plazo de treinta días desde la formalización del contrato cuando proceda, sin perjuicio de la comprobación por parte de los servicios de inspección competentes en materia de vivienda. Se hará constar en la mencionada declaración responsable, además del cumplimiento de las condiciones establecidas y el destino como domicilio habitual y permanente de la vivienda, la identidad de las partes intervinientes, la superficie útil, el precio y la modalidad de uso de la vivienda de precio limitado.

El plazo durante el cual estas viviendas estarán sujetas a las limitaciones establecidas y mantendrán la condición de vivienda de precio limitado será permanente. Se permiten las transmisiones de propiedad y uso entre vivos en cualquier momento mientras se cumplan las condiciones de acceso exigidas a los beneficiarios.

Los cambios en cualquiera de las condiciones de uso, modalidades de acceso, situaciones personales de los beneficiarios u otras circunstancias sobrevenidas que afecten a las limitaciones en la facultad de disposición de estas viviendas deberán comunicarse por escrito a la Dirección General de Vivienda y Arquitectura en el plazo de treinta días desde su efectiva realización. En ningún caso se podrá tener el dominio parcial o pleno de más de una VPL.

Artículo 3

Creación del Registro autonómico de viviendas de precio limitado

Se crea el Registro autonómico de viviendas de precio limitado, con la finalidad de que la información que figure en el mismo forme parte de un registro integrado único e informatizado, de carácter administrativo, autonómico y público.

Disposición adicional primera

Modificación de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears

1. Se añade una nueva disposición adicional decimoséptima a la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, en los siguientes términos:

Disposición adicional decimoséptima

Norma temporal para facilitar la reconversión de locales existentes en viviendas

1. Las solicitudes de cambio de uso a residencial de locales comerciales, oficinas o cualquier definición análoga así reconocida en el planeamiento municipal, que se presenten en un plazo de dos años desde la entrada en vigor de este Decreto Ley, y se ejecuten en un máximo de tres años desde la fecha de inicio de las obras, sin perjuicio de las prórrogas establecidas en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, en aquellos inmuebles situados en edificaciones existentes en el suelo urbano, en los que esté permitido por el planeamiento urbanístico el uso residencial plurifamiliar, quedarán exoneradas del cumplimiento del parámetro de intensidad residencial que determina el planeamiento y de la reserva obligatoria de aparcamiento, hasta una densidad máxima de una vivienda por cada 60 m² de superficie edificable residencial de la parcela permitida por el planeamiento.

El cambio de uso de locales situados en edificios declarados BIC, bien cultural o incluidos en los catálogos municipales de elementos y espacios protegidos requerirá el previo informe favorable de la administración competente de acuerdo con la legislación en materia de patrimonio. Este informe solo será vinculante en aspectos relacionados con el patrimonio.

Las nuevas viviendas deberán cumplir con las condiciones de habitabilidad y normativa en materia de edificación. Las salidas de las ventilaciones que tienen que ser por cubierta se podrán realizar por fachadas de patios interiores y estar más allá de la profundidad edificable. Las nuevas viviendas creadas como consecuencia de esta disposición que resulten por exceso respecto de las permitidas por el planeamiento tendrán la condición de vivienda de precio limitado.

Sin perjuicio de la inmediata eficacia de las medidas, los ayuntamientos, en el ámbito de sus competencias en materia de urbanismo, podrán



acordar, mediante un acuerdo del Pleno, la no aplicación de esta disposición, o bien exceptuar su aplicación en aquellos locales de planta baja y/o superiores situados en determinados viales, sectores, calificaciones urbanísticas o ámbitos en que por sus características existentes, bien de ejes cívicos y/o comerciales, o bien porque considere necesario garantizar la implantación de diversidad de usos, se estime conveniente la mezcla de actividades con prevalencia del uso de locales en las plantas bajas y/o superiores.

Las actuaciones sujetas a esta disposición se podrán acoger al régimen excepcional de declaración responsable para el inicio de las obras.

La declaración responsable se presentará con una antelación mínima, respecto de la fecha en que se pretenda iniciar la realización del acto, de quince días hábiles, deberá constar de un campo con la condición de vivienda de precio limitado (VPL) y se acompañará del proyecto técnico visado redactado por personal técnico competente donde deberá constar una memoria urbanística justificativa del cumplimiento del nuevo índice de intensidad, con indicación de la nueva vivienda de precio limitado creada, sin perjuicio de los acuerdos previos necesarios que exige la legislación en materia de propiedad horizontal para determinadas actuaciones. Una vez finalizadas las obras, se seguirá el procedimiento aplicable al final de obras y primera ocupación establecido en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears.

Con posterioridad a la obtención de la licencia de primera ocupación, en la que deberá constar su condición de vivienda de precio limitado, se realizará la inscripción en el Registro autonómico de viviendas de precio limitado.

2. Se añade una nueva disposición adicional decimoctava a la Ley 12/2017, que quedará redactada con el siguiente contenido literal:

Disposición adicional decimoctava

Norma temporal de modificación de densidad de viviendas y para facilitar la división de viviendas unifamiliares entre medianeras

1. Para las solicitudes de autorizaciones de intervención en edificios existentes, ampliación o nueva planta de viviendas que se presenten en un plazo de dos años desde la entrada en vigor de este Decreto Ley y se ejecuten en un máximo de tres años desde el inicio de obras, sin perjuicio de las prórrogas establecidas en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, situadas en suelo urbano en parcelas con un uso residencial plurifamiliar permitido, la densidad máxima será de una vivienda por cada 60 m² de superficie edificable residencial de la parcela permitida por el planeamiento. Este parámetro prevalecerá sobre cualquier otro establecido en el planeamiento municipal.

2. Para las solicitudes de autorizaciones de división de viviendas unifamiliares existentes que se presenten en un plazo de dos años desde la entrada en vigor de este Decreto Ley y se ejecuten en un máximo de tres años desde el inicio de las obras, en edificios de tipología entre medianeras y una altura máxima de tres plantas sobre rasante, incluida la planta baja, situadas en suelo urbano con un uso residencial unifamiliar permitido y plurifamiliar prohibido, la densidad máxima será de una vivienda por cada 90 m² de superficie edificable residencial de la parcela. Este parámetro prevalecerá sobre cualquier otro.

3. Las solicitudes de viviendas de los puntos anteriores situadas en edificios declarados BIC, bien cultural o incluidos en los catálogos municipales de elementos y espacios protegidos requerirán el previo informe favorable de la administración competente de acuerdo con la legislación en materia de patrimonio. Este informe solo será vinculante en aspectos relacionados con el patrimonio.

4. Sin perjuicio de la eficacia inmediata de las medidas, los ayuntamientos, en el ámbito de sus competencias en materia de urbanismo, podrán, mediante un acuerdo del Pleno, no aplicar esta disposición, o bien exceptuar su aplicación en aquellas parcelas situadas en determinados viales, sectores, calificaciones urbanísticas o ámbitos en que, por sus características, se estime conveniente no aumentar las viviendas existentes o por otra motivación que se considere adecuada.

5. Las nuevas viviendas que resulten por exceso respecto de las permitidas por el planeamiento urbanístico quedarán exoneradas del cumplimiento de la reserva obligatoria de aparcamiento y tendrán la condición de vivienda de precio limitado.

6. La solicitud de licencia municipal se acompañará del correspondiente proyecto técnico visado redactado por personal técnico competente, donde deberá constar una memoria urbanística justificativa del cumplimiento del nuevo índice de intensidad, con indicación de las nuevas viviendas de precio limitado creadas, sin perjuicio de los acuerdos previos necesarios que exige la legislación en materia de propiedad horizontal para determinadas actuaciones. Con posterioridad a la obtención de la licencia de primera ocupación, en la que deberá constar su condición de vivienda de precio limitado, se realizará la inscripción en el Registro autonómico de viviendas de precio limitado.

7. Se podrán acoger al régimen excepcional de declaración responsable para el inicio de las obras aquellas actuaciones que no supongan obras de ampliación o de nueva planta, con las mismas condiciones mencionadas para la norma temporal para facilitar la reconversión de locales existentes en viviendas.

3. Se añade una nueva disposición adicional decimonovena a la Ley 12/2017, con la siguiente redacción literal:





Disposición adicional decimonovena

Régimen para la obtención de la cédula de habitabilidad

Las viviendas situadas en edificaciones o construcciones implantadas legalmente en suelo urbano, pero en situación de inadecuación por haberse construido al amparo de un planeamiento anterior, o de fuera de ordenación porque se han ejecutado obras, de ampliación o de reforma, sin disponer de licencia o con licencia que haya sido anulada, y respecto de las cuales a la entrada en vigor de este Decreto Ley ya no proceda la adopción de las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística, podrán obtener la cédula de habitabilidad o de renovación de habitabilidad siempre que el inmueble cumpla las condiciones de mediciones, higiene e instalaciones establecidas en la normativa en materia de habitabilidad, y su situación de fuera de ordenación o inadecuación no podrá ser motivo de denegación.

4. Se añade una nueva disposición adicional vigésima a la Ley 12/2017, que quedará redactada con el contenido literal siguiente:

Disposición adicional vigésima

Norma temporal de cambio de uso y de aprovechamiento en los terrenos calificados como equipamientos públicos y privados

1. Para las solicitudes de licencia que se presenten en un plazo de dos años desde la entrada en vigor de este Decreto Ley y se ejecuten en un máximo de tres años desde el inicio de las obras, en parcelas situadas en suelo urbano con una calificación de dotacional público y que todavía no haya sido desarrollado, se permitirá, además del equipamiento, el uso residencial destinado a vivienda protegida en régimen de alquiler.

La edificabilidad de estas parcelas será la media del ámbito espacial homogéneo, definido según los puntos 1.a) y 1.b) de la disposición adicional undécima de esta Ley, o la actual que le asigna el planeamiento, si esta es superior. La altura máxima no podrá superar la altura máxima permitida de la calificación urbanística mayoritaria allí donde se ubica o la que le asigna el planeamiento, si esta es superior. El índice de intensidad de uso será de una vivienda por cada 60 m² de superficie edificable residencial de la parcela.

Sin perjuicio de la eficacia inmediata de las medidas, los ayuntamientos, en el ámbito de sus competencias en materia de urbanismo, podrán acordar la no aplicación de esta disposición, o bien exceptuar su aplicación en aquellos equipamientos por razones paisajísticas, de procedencia, de movilidad o cualquier otra.

2. Para las solicitudes de licencia que se presenten en un plazo de dos años desde la entrada en vigor de este Decreto Ley y se ejecuten en un máximo de tres años desde el inicio de las obras, en parcelas situadas en suelo urbano con una calificación de equipamiento privado y que todavía no haya sido desarrollado, se permitirá, además del equipamiento, el uso residencial destinado a vivienda de precio limitado.

3. La edificabilidad de estas parcelas será la media del ámbito espacial homogéneo, definido según los puntos 1.a) y 1.b) de la disposición adicional undécima de esta Ley o el actual que le asigna el planeamiento, si esta es superior. La altura máxima no podrá superar la altura máxima permitida de la calificación urbanística mayoritaria allí donde se ubique, o la que le asigna el planeamiento, si esta es superior. El índice de intensidad de uso será de una vivienda por cada 60 m² de superficie edificable residencial de la parcela.

La edificabilidad que se asignará al equipamiento será, como mínimo, de un 10 % de la nueva edificabilidad que se le asigne a la parcela.

Sin perjuicio de la eficacia inmediata de las medidas, los ayuntamientos, en el ámbito de sus competencias en materia de urbanismo, podrán acordar la no aplicación de esta disposición, o bien exceptuar su aplicación en aquellos equipamientos por razones paisajísticas, de procedencia, de movilidad o cualquier otra en que se justifique la no implantación de vivienda protegida o de precio limitado en aquel ámbito.

5. Se añade una nueva disposición adicional vigesimoprimer a la Ley 12/2017, con la redacción literal siguiente:

Disposición adicional vigesimoprimer a

Actuaciones para permitir el crecimiento en altura

1. En los terrenos clasificados como suelo urbano donde el uso residencial plurifamiliar esté permitido podrán autorizarse las actuaciones encaminadas a armonizar las alturas de las edificaciones de la isla o, en ausencia de la misma, del tramo de calle de que se trate. La altura máxima autorizable podrá superar en un 50 % la altura media de las edificaciones de la isla o, en su defecto, el tramo de calle, calculada según un número entero por defecto a partir de las permitidas, o de las existentes si estas fueran superiores, sin superar en ningún caso la altura del edificio más alto. El número de viviendas autorizable en cada actuación será el entero por defecto que resulte de dividir por 60 la superficie construida de la misma, parámetro que prevalecerá sobre cualquier otro. Las licencias urbanísticas para este tipo de actuaciones se solicitarán en el plazo de dos años a partir de la entrada en vigor de este Decreto Ley y se ejecutarán en el plazo de tres años desde el inicio de las obras autorizadas, sin perjuicio de las prórrogas que establezca la norma urbanística.

Estas actuaciones no se podrán llevar a cabo en el supuesto de que el ayuntamiento, en el ámbito de sus competencias y mediante un acuerdo del Pleno, así lo acuerde por razones paisajísticas, de proporción de la sección vial urbana, de preservación del entorno o de



cualquier otra circunstancia que se acuerde en uso de su competencia municipal. Esta limitación también podrá ser parcial en determinados ámbitos, calificaciones urbanísticas, islas, tramos de calles u otros conceptos análogos.

2. En el caso de edificios, entornos o ámbitos declarados BIC, bien cultural o incluidos en los catálogos municipales de elementos y espacios protegidos, esta actuación únicamente se podrá llevar a cabo con el informe previo favorable de la administración competente de acuerdo con la legislación en materia de patrimonio. Este informe solo será vinculante en aspectos relacionados con el patrimonio.

3. El exceso de edificabilidad que resulte como consecuencia de la aplicación de esta disposición, respecto de la permitida por el planeamiento urbanístico, será destinada íntegramente a viviendas de precio limitado. Las nuevas viviendas que resulten quedarán exoneradas del cumplimiento de la reserva obligatoria de aparcamiento y se podrán situar en cualquier planta del edificio que permita el uso residencial.

Disposición adicional segunda

Modificación del Decreto Ley 3/2020, de 28 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda

1. Se modifica la letra *b)* del punto 2 de la disposición adicional segunda del Decreto Ley 3/2020, de 28 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, que quedará redactada con el siguiente contenido literal:

b) La duración máxima de la concesión, incluidas sus prórrogas, no podrá superar el límite de setenta y cinco años.

2. Se añade un punto 8 a la disposición adicional séptima del Decreto Ley 3/2020, que quedará redactado con el siguiente contenido literal:

8. El régimen especial regulado en esta disposición se extenderá al resto de edificaciones en situación de inadecuación o en estado ruinoso y será de aplicación cuando su destino sean viviendas de precio limitado, con todo lo que sea compatible con la naturaleza de este tipo de viviendas.

Disposición adicional tercera

Modificación de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Illes Balears

1. Se modifica el artículo 78 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Illes Balears, que quedará redactado de la siguiente manera:

Artículo 78

Reconversión y cambio de uso a residencial

1. En los establecimientos de alojamiento turístico o parcelas no edificadas de uso turístico en que, por razones de incompatibilidad del uso turístico con la zona en la que se han situado, por tener condiciones o elementos de hecho que justifiquen la inviabilidad turística y económica, especialmente en las zonas definidas en los planes de intervención en ámbitos turísticos, o por su notoria obsolescencia cuando no estén ubicados en zonas turísticas, se podrá instar el cambio de uso a residencial ante la administración urbanística competente, la cual tramitará y resolverá el expediente administrativo, previo informe de la administración turística, en el cual quedarán justificadas las mencionadas condiciones y convenientemente valoradas la oportunidad y la idoneidad del cambio de uso. El cambio de uso se entenderá referido a la totalidad de la parcela, incluidas sus edificaciones y/o construcciones.

2. También se podrá plantear el cambio de uso de aquellos establecimientos de alojamiento turístico y aquellas parcelas no edificadas de uso turístico, en los que sean igualmente valoradas la oportunidad y la idoneidad de este cambio. También será igualmente aplicable a los edificios en los que existe un uso plurifamiliar no incorporado a la ordenación y el planeamiento no lo contempla.

3. La densidad máxima será de una vivienda por cada 60 m² de superficie edificable destinada a usos residenciales y la propuesta tiene que prever un mínimo del 10 % de la edificación destinada a usos diferentes del residencial entre los siguientes: establecimiento público, administrativo, comercial, deportivo, docente o sociocultural. Como mínimo, cada una de las viviendas resultantes del cambio de uso tiene que estar dotada de una plaza de aparcamiento en la parcela afectada o como máximo a 200 m de distancia.

Excepcionalmente, mediante la tramitación de un expediente administrativo específico e individual por proyecto, la administración urbanística competente podrá dispensar, tras el informe previo de la administración turística, el cumplimiento de la dimensión mínima de vivienda autorizable, mediante una resolución motivada, y se determinarán en el mencionado expediente la dimensión mínima de vivienda que se tiene que autorizar, que deberá cumplir con la normativa de habitabilidad, el porcentaje de edificación destinada a otros usos y las plazas de aparcamiento necesarias. Cuando el cambio de uso se produzca sobre una parcela no edificada, los parámetros urbanísticos que se aplicarán serán los de su calificación urbanística en el momento de la solicitud del cambio de uso.

4. A los efectos de esta Ley, se entiende que un establecimiento es obsoleto cuando se puedan acreditar elementos fácticos que pongan de manifiesto la falta de competitividad de este establecimiento en condiciones normales de explotación y mercado.





El establecimiento se tiene que dar de baja definitivamente con liquidación efectiva de todas las responsabilidades empresariales, laborales, contractuales y el resto que resulte de aplicación.

5. Cuando por las características técnicas, constructivas o edificatorias de un edificio en situación de inadecuación no resulte viable técnicamente o económicamente la rehabilitación integral del edificio, a instancia de los titulares podrá acordarse la demolición del mismo para reconstruirlo adaptándose a los parámetros urbanísticos que tenía el edificio sobre el cual procede el cambio de uso.

6. En todos los casos en los que sea procedente el cambio de uso, el titular del establecimiento deberá abonar a la administración municipal competente, en concepto de monetización de la cesión de aprovechamiento, el 5% del presupuesto de ejecución material de la rehabilitación integral o reconstrucción del edificio en el que se haya formalizado el cambio de uso. Este valor de cesión solo se aplicará sobre la superficie construida correspondiente al nuevo uso. Estos ingresos se destinarán a actuaciones e inversiones en la zona donde se ha realizado el cambio de uso, tras el informe previo y vinculante de la administración turística competente.

7. Los establecimientos turísticos en los que se hayan ejecutado obras de acuerdo con las licencias otorgadas al amparo de este artículo quedarán legalmente incorporados al planeamiento como edificios adecuados y su calificación urbanística se corresponderá con su volumetría específica.

8. La documentación que se tiene que aportar a la administración turística deberá ser suficiente para valorar todos los aspectos necesarios para adoptar la resolución y deberá incluir, como mínimo, una exposición de los antecedentes y situación urbanística, los documentos gráficos y la justificación del cumplimiento de los requisitos expuestos en este artículo, como también de la solución presentada. Asimismo, la administración turística deberá someter la propuesta de resolución a audiencia pública durante el plazo mínimo de un mes, a los efectos de que se puedan presentar sugerencias o alegaciones.

9. Las nuevas viviendas resultantes de la aplicación de esta disposición tendrán la condición de vivienda de precio limitado.

2. Se modifica la letra b) del apartado 1 del artículo 128 de la Ley 8/2012, que quedará redactada de la siguiente manera:

b) *La clausura temporal del establecimiento o de la vivienda de uso turístico.*

Disposición adicional cuarta

Modificación del artículo 4 de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears

1. Se modifica la letra l) del artículo 4 de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears, que queda redactada de la siguiente manera:

l) Alojamiento dotacional: son dotaciones públicas destinadas a resolver de forma transitoria, mediante el pago de una renta o canon, la necesidad de vivienda de personas o unidades de convivencia. Se tienen que destinar de forma preferente a empleados públicos desplazados para cubrir las necesidades sanitarias, docentes y de seguridad, entre otras, colectivos especialmente vulnerables, de acuerdo con lo establecido en el artículo 3 de esta Ley y, especialmente, a los jóvenes, a los mayores y a las personas con necesidades sociales derivadas de la violencia de género y de procesos de desahucio o análogos, sin que en ningún caso puedan destinarse a residencia habitual o permanente de los beneficiarios. Los alojamientos dotacionales se pueden situar en suelos o edificaciones, o en partes de las mismas, destinados a equipamientos o dotaciones de titularidad pública, así como en suelo residencial de titularidad pública.

2. Se añade una nueva definición al artículo 4 de la Ley 5/2018, con la siguiente redacción:

v) Alojamiento con espacios comunes complementarios: modalidad residencial destinada a resolver de forma transitoria, mediante el pago de una renta o canon, la necesidad de vivienda de personas o unidades de convivencia que, de acuerdo con la normativa de habitabilidad, está formada por un espacio de uso privativo y que dispone de unos espacios comunes complementarios proporcionales donde se desarrollen actividades comunitarias que complementen y favorezcan la cohabitación de sus habitantes, y el uso y el disfrute de los espacios privativos de todo o parte de los alojamientos que comprende el edificio. Estos alojamientos se pueden implantar en parcelas con usos residenciales permitidos, salvo el unifamiliar; se configurarán como una única unidad registral y se destinarán a la totalidad de un inmueble o parte de este. Mientras esta Ley no se desarrolle reglamentariamente, las dimensiones mínimas de las dependencias serán las correspondientes a la normativa de habitabilidad, y la suma del espacio privativo y la parte proporcional que le corresponde de los espacios comunes complementarios no podrá ser inferior a la superficie mínima establecida para las viviendas completas.

Disposición adicional quinta

Modificación del Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, por el que se regulan las condiciones de medición, de higiene y de instalaciones para el diseño y la habitabilidad de viviendas así como la expedición de cédulas de habitabilidad

1. Se añade la dependencia *todo uso* al cuadro del anexo I del apartado III del Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, por el que se regulan las condiciones de medición, de higiene y de instalaciones para el diseño y la habitabilidad de viviendas así como la expedición de cédulas de

habitabilidad:

<i>Dependencia mínima (m)</i>	<i>Superficie útil mínima (m²)</i>	<i>Diámetro mínimo inscribible (m)</i>	<i>Altura libre (m)</i>
Todo uso (TÚ)	28	2,40	2,50

2. Se modifica el apartado IX del anexo I del Decreto 145/1997, que quedará redactado en los siguientes términos:

IX. CONDICIONES DE PROGRAMA

La composición mínima admisible para las viviendas libres es la formada por una dependencia para todo uso y un baño, teniéndose que cumplir las siguientes condiciones:

- a) *Estas dependencias tienen que ser conformes a lo que determinan los apartados I y III del presente anexo.*
- b) *Entre la dependencia todo uso y el baño tiene que existir una independencia visual y se tiene que impedir la visión directa del acceso al baño desde la dependencia todo uso mediante la adecuación de un espacio destinado a esta finalidad.*
- c) *Si la función de dormir se realiza en dormitorios, en un programa distinto al mínimo, al menos uno de los mismos deberá tener una superficie de 10 m². Cuando la vivienda tenga cuatro dormitorios o más se deberá añadir, como mínimo, un baño.*

Disposición adicional sexta

Actuaciones de dotación

Cuando por sus características específicas una actuación de las previstas en este Decreto Ley incurra en un supuesto de actuación de dotación de las previstas en el artículo 23 y concordantes de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, a todos los efectos 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, resultando siempre factible, por lo tanto, la compensación en metálico a que hace referencia el apartado 5.b) del artículo 29 de la Ley de urbanismo de las Illes Balears.

Disposición adicional séptima

Municipios sin planeamiento urbanístico

Las disposiciones establecidas en este Decreto Ley serán también de aplicación para los municipios con ausencia de planeamiento urbanístico.

Disposición adicional octava

Previsiones de publicidad en las viviendas de precio limitado

Las previsiones relativas a publicidad contenidas en el artículo 68 de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears, serán aplicables a las viviendas de precio limitado.

Disposición adicional novena

Régimen de infracciones y sanciones de las viviendas de precio limitado

1. Se incorpora al artículo 86 de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears, el apartado siguiente como infracción leve para aplicar a las viviendas de precio limitado:

- p) *No hacer constar en la escritura de compraventa o préstamo las limitaciones establecidas en la normativa, relativas a las viviendas de precio limitado.*

2. Se incorporan al artículo 87 de la Ley 5/2018 los siguientes apartados como infracciones graves para aplicar a las viviendas de precio limitado:

- ap) *Utilizar o ser titular de más de una vivienda de precio limitado, salvo las excepciones que se puedan establecer.*
- aq) *Ocultar a las personas interesadas en comprar o alquilar una vivienda la condición de vivienda de precio limitado.*
- ar) *Publicitar la venta o alquiler de las viviendas de precio limitado sin ajustarse a la normativa aplicable.*
- as) *No ejecutar el titular de la vivienda de precio limitado las obras de reparación impuestas por la administración competente.*
- at) *Mantener desocupada la vivienda de precio limitado más de tres meses seguidos al año, salvo que exista una causa justificada.*





au) *No destinar la vivienda de precio limitado a domicilio habitual y permanente de la persona propietaria o de las titulares de la obligación de ocuparla, sin autorización.*

av) *Obtener un lucro o beneficio indebido mediante la comisión de cualquier fraude en cuanto a las viviendas de precio limitado, por parte de los promotores, de los titulares de las viviendas, de los agentes mediadores en la compraventa o el alquiler de bienes inmuebles, o de cualquier otro que intervenga en los procesos de transmisión o de arrendamiento de viviendas de precio limitado.*

aw) *Percibir un sobreprecio o una prima, en contratos de alquiler o cesión de uso, de las viviendas de precio limitado. Se entiende por sobreprecio o prima cualquier cantidad, en dinero o en especie, que supere el precio máximo legal vigente en aquel momento.*

ax) *Transmitir, alquilar o ceder el uso de una vivienda de precio limitado a personas que no cumplan los requisitos exigibles.*

ay) *Subarrendar o ceder el uso total o parcial de las viviendas de precio limitado sin comunicarlo a la administración competente en materia de vivienda.*

az) *Respecto de las viviendas de precio limitado, incumplir la normativa relativa a precios máximos y opción de compra.*

ba) *Incumplir las obligaciones establecidas en la normativa de desarrollo del Registro autonómico de viviendas de precio limitado.*

3. Se incorporan al artículo 88 de la Ley 5/2018 los siguientes apartados como infracciones muy graves para aplicar a las viviendas de precio limitado:

aa) *Percibir un sobreprecio o una prima, tanto en las primeras transmisiones como en las posteriores, por suelo destinado a viviendas de precio limitado, así como de las viviendas de precio limitado. Se entiende por sobreprecio o prima cualquier cantidad, en dinero o en especie, que supere el precio máximo legal vigente en aquel momento.*

ab) *Dedicar las viviendas de precio limitado a usos no autorizados o alterar el régimen de uso y utilización de la vivienda.*

ac) *Falsear los requisitos, los documentos y los otros datos exigibles para acceder a las viviendas de precio limitado, así como para obtener la financiación, los beneficios, las ayudas o las subvenciones establecidos por la normativa vigente.*

4. A las infracciones relativas a la vivienda de precio limitado de los artículos 86, 87 y 88 de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears, les será de aplicación el régimen de sanciones establecido al capítulo III del título VIII de la Ley.

Disposición adicional décima

Modificación de la Ley 6/2001, de 11 de abril, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears

1. Se modifica el artículo 28 de la Ley 6/2001, de 11 de abril, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, que quedará redactado con el siguiente contenido literal:

Las concesiones se otorgarán siempre sin perjuicio de terceros y con una duración limitada, que no podrá ser superior a cincuenta años, excepto en las concesiones relativas al derecho de superficie concedido por la Administración en cesión de uso a las cooperativas de vivienda, en viviendas protegidas o alojamientos dotacionales; en estos casos, el periodo máximo es de noventa y nueve años.

Disposición adicional undécima

Carácter de urgencia de los procedimientos

Los expedientes de licencias municipales que se tramiten en virtud de la aplicación de este Decreto Ley tendrán carácter de urgencia a los efectos de los procedimientos de otorgamiento de las mismas.

Disposición adicional decimosegunda

Normas de funcionamiento del Registro autonómico de viviendas de precio limitado

1. El Registro autonómico de viviendas de precio limitado de las Illes Balears tiene la naturaleza jurídica prevista en el artículo 3 de este Decreto Ley, depende de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura de la Consejería de Vivienda, Territorio y Movilidad, y es gestionado por el Instituto Balear de la Vivienda con las siguientes finalidades:

- Registrar las viviendas que reúnen los requisitos previstos en la normativa para viviendas de precio limitado.
- Facilitar la gestión y el control del uso propio, de la venta, del alquiler o del alquiler con opción a compra y otras modalidades de transmisión de cualquier derecho o cesión de uso admitido en derecho de las viviendas de precio limitado y eliminar cualquier tipo de fraude en las primeras y posteriores transmisiones.
- Proporcionar datos con finalidades estadísticas y cualesquiera otros que requiera el desarrollo, cumplimiento y control de la





actividad administrativa de las entidades locales o el funcionamiento interno de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura o del Instituto Balear de la Vivienda.

- Proporcionar la información actualizada sobre las viviendas de precio limitado y su distribución geográfica.

2. Para poder acceder a una vivienda de precio limitado, en cualquiera de las modalidades de acceso a estas viviendas, es imprescindible que:

— El beneficiario de una vivienda de precio limitado sea una persona física mayor de edad y que no podrá ser titular del pleno dominio o de un derecho real de uso y disfrute sobre alguna vivienda libre o sometida a algún régimen de protección, salvo que la vivienda resulte sobrevenidamente inadecuada por circunstancias personales o familiares u otras circunstancias objetivas acreditadas debidamente.

— Las VPL tienen que constituir el domicilio habitual y permanente de los usuarios o beneficiarios.

3. Para inscribir las VPL se tienen que cumplir los requisitos que establece la normativa de viviendas de precio limitados según la modalidad por la que se opte.

El cumplimiento de las condiciones de acceso se acreditará mediante la presentación de una declaración responsable junto con la documentación exigida, tanto en la primera como en posteriores transmisiones, del beneficiario ante la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, en el plazo de treinta días desde la formalización del contrato cuando proceda, sin perjuicio de la comprobación por parte de los servicios de inspección competentes en materia de vivienda.

Se puede presentar preferentemente por vía telemática mediante la web de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura o del IBAVI, o presencialmente en cualquiera de las oficinas de Registro de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears o bien mediante cualquiera de los medios establecidos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y las disposiciones que la desarrollan.

En la mencionada declaración responsable se deberá hacer constar, además del cumplimiento de las condiciones establecidas y su destino como domicilio habitual y permanente de la vivienda, la identidad de las partes intervinientes, la superficie útil, el precio y la modalidad de uso de la vivienda de precio limitado.

4. La presentación de la declaración responsable suscrita por los beneficiarios implicará las siguientes consecuencias:

— La manifestación, bajo su responsabilidad, de que cumplen los requisitos establecidos en la normativa vigente para ser beneficiarios de una vivienda de precio limitado, de que disponen de la documentación que así lo acredita y de que lo tienen que poner a disposición de la administración cuando se les requiera.

— La autorización expresa a la Consejería de Vivienda, Territorio y Movilidad y al Instituto Balear de la Vivienda para que obtengan de otras administraciones la información de carácter registral, catastral, patrimonial y cualquier otra que sea pertinente para comprobar que cumplen los requisitos de inscripción, así como para contrastar los datos declarados y las comunicaciones de modificación o actualización de datos.

Sin perjuicio de lo establecido en los apartados anteriores, los datos referidos a los demandantes que figuren en el Registro se tienen que atener a la legislación vigente sobre protección de datos de carácter personal.

5. La declaración responsable junto con toda la documentación exigida supone la inscripción en el Registro desde el día de la presentación, sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección que tengan atribuidas la Consejería de Vivienda, Territorio y Movilidad y el Instituto Balear de la Vivienda.

6. El Instituto Balear de la Vivienda o la Consejería de Vivienda, Territorio y Movilidad podrán requerir en cualquier momento al beneficiario para que aporte la documentación que acredite el cumplimiento de los requisitos mencionados y la complementaria que considere necesaria para la comprobación de las circunstancias alegadas, y los beneficiarios la tendrán que aportar.

7. La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, de cualquier dato o información que se incorpore en la declaración responsable, o la no presentación ante la administración competente de la documentación que, en su caso, se requiera para acreditar el cumplimiento de lo que se ha declarado, determinará la imposibilidad de inscribir en el Registro la vivienda de precio limitado desde el momento en que se tenga constancia de estos hechos, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas que correspondan.

8. Las personas inscritas en el Registro estarán obligadas a comunicar cualquier modificación de los datos aportados anteriormente y a tenerlos actualizados en todo momento.

9. Los datos incluidos en el Registro se incorporarán y tratarán en el correspondiente fichero de datos de acuerdo con los requerimientos establecidos en la normativa vigente de protección de datos de carácter personal. Los datos del fichero, a todos los efectos, y en especial los relativos a las circunstancias personales, consideradas especialmente protegidas, únicamente podrán ser tratados en el ámbito restringido de





inscripción en el Registro.

10. La inscripción en el Registro será requisito previo para la obtención de la cédula de habitabilidad de primera ocupación. En el supuesto de que la cédula de habitabilidad de primera ocupación sea sustituida por la licencia municipal de ocupación o de primera utilización, el ayuntamiento comunicará a la dirección general competente en materia de vivienda el otorgamiento de la mencionada licencia.

Disposición transitoria única

Expedientes en tramitación a la entrada en vigor de este Decreto Ley

Los expedientes que se estén tramitando bajo la redacción anterior del artículo 78 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Illes Balears, y de la disposición adicional primera de la Ley 2/2020, de 15 de octubre, de medidas urgentes y extraordinarias para el impulso de la actividad económica y la simplificación administrativa en el ámbito de las administraciones públicas de las Illes Balears para paliar los efectos de la crisis ocasionada por la COVID-19, continuarán su tramitación siguiendo las mencionadas normas.

Disposición derogatoria única

Normas que se derogan

1. Se deroga la disposición adicional primera de la Ley 2/2020, de 15 de octubre, de medidas urgentes y extraordinarias para el impulso de la actividad económica y la simplificación administrativa en el ámbito de las administraciones públicas de las Illes Balears para paliar los efectos de la crisis ocasionada por la COVID-19.

2. Quedan derogadas todas las normas de rango igual o inferior que se opongan a este Decreto Ley, lo contradigan o sean incompatibles con lo que dispone.

Disposición final primera

Modificaciones de las normas de la disposición adicional quinta de este Decreto Ley

El Consejo de Gobierno, mediante un decreto, podrá modificar las normas contenidas en la disposición adicional quinta de este Decreto Ley.

Disposición final segunda

Entrada en vigor

Este Decreto Ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el *Boletín Oficial de las Illes Balears*.

Palma, 2 de octubre de 2023

La consejera de Habitaje, Territorio y Movilidad

Marta Vidal Crespo

La presidenta

Margarita Prohens Rigo

