



Secció V. Anuncis

Subsecció segona. Altres anuncis oficials

PARLAMENT DE LES ILLES BALEARS

4316

Informació sobre la tramitació al Parlament de les Illes Balears (participaciocitadana@parlamentib.es) del Projecte de Llei dimanant del Decret Llei 3/2025, de 14 de març, d'actuacions destinades a l'obtenció de sòl mitjançant projectes residencials estratègics en el municipi de Palma (RGE núm. 6889/25)

Atès que la Mesa del Parlament de les Illes Balears, en sessió de dia 23 d'abril de 2025, ha acordat la continuació de la tramitació com a projecte de llei pel procediment d'urgència del Projecte de Llei dimanant del Decret Llei 3/2025, de 14 de març, d'actuacions destinades a l'obtenció de sòl mitjançant projectes residencials estratègics en el municipi de Palma (RGE núm. 6889/25), un cop convalidat pel Ple de la cambra, per tal de fer efectiu l'article 124.2 del Reglament del Parlament es publica el projecte de llei esmentat, el text del qual es transcriu a continuació.

A la data de la signatura electrònica (23 d'abril de 2025)

El president del Parlament de les Illes Balears

Gabriel Le Senne i Presedo

PROJECTE DE LLEI DIMANANT DEL DECRET LLEI 3/2025, DE 14 DE MARÇ, D'ACTUACIONS URGENTS DESTINADES A L'OBTENCIÓ DE SÒL MITJANÇANT PROJECTES RESIDENCIALS ESTRATÈGICS EN EL MUNICIPI DE PALMA

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

I

La Constitució espanyola ordena als poders públics promoure les condicions necessàries i dictar les normes precises per fer efectiu el dret de tots els espanyols a gaudir d'un habitatge digne i adequat consagrat a l'article 47 del cos legal esmentat.

L'article 2 de la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge, disposa que constitueixen finalitats comunes de l'acció dels poders públics en matèria d'habitatge, en l'àmbit de les seves competències respectives: «a) L'efectivitat dels drets d'accés en condicions assequibles a un habitatge digne i adequat d'acord amb la Constitució espanyola i les recomanacions dels instruments internacionals ratificats per Espanya».

Per la seva banda, el títol I del Text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana, aprovat pel Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, referit als drets i deures de la ciutadania, conté un mandat dirigit als poders públics a fi que aquests drets i obligacions siguin reals i efectius, adoptin les mesures d'ordenació territorial i urbanística que corresponguin per assegurar un resultat equilibrat, i afavoreixin o contenguin, segons escaigui, els processos d'obtenció, ocupació i transformació del sòl.

L'accés a un habitatge digne i adequat a les Illes Balears, especialment a Palma després de la crisi econòmica i l'esclat de la bombolla immobiliària, es caracteritza fonamentalment per la falta d'oferta suficient, tant d'habitatge lliure com d'habitatge protegit, per atendre una demanda en creixement constant tant en règim de propietat com en règim de lloguer, problemàtica que es veu augmentada per l'impacte sobre el mercat de lloguer dels habitatges vacacionals i per la falta de disposició de sòl urbanitzat necessari per atendre la demanda.

Existeix una escassetat de disponibilitat de sòl urbanitzat per motius de lentitud en la tramitació necessària per a la transformació d'aquest. Tant la legislació urbanística com les afeccions a l'urbanisme de la legislació sectorial diversa (tant estatal com autonòmica) imposen un nombre elevat i creixent d'informes sectorials durant l'elaboració de plans urbanístics. Els processos urbanístics són excessivament complexos i dilaten en el temps els tràmits de manera innecessària. El ritme al qual s'allibera sòl i la demanda estan descompassats. La bretxa entre la necessitat d'habitatge i la taxa a la qual es pot construir s'engrandeix cada vegada més.

A l'anterior s'ha d'unir l'increment considerable dels preus de l'habitatge a les Illes Balears, que, l'any 2023, va experimentar una pujada de més del 20,30 % i continuen creixent exponencialment segons les dades proporcionades per l'Institut Nacional d'Estadística, per davant





d'altres comunitats autònomes com Madrid, Catalunya o el País Basc.

El preu mitjà de l'habitatge nou i usat en el municipi de Palma està un 10,1 % per sobre del màxim del boom immobiliari de 2007. El valor taxat mitjà de l'habitatge lliure en aquest municipi, en el tercer trimestre de 2024, se situa en 3.003,7 euros/m², segons fonts del Ministeri de Transports i Mobilitat Sostenible, molt per sobre de la mitjana nacional. Respecte del percentatge de renda disponible que una llar mitjana ha de dedicar al pagament de la primera quota d'una hipoteca que cobreixi el 80 % del valor d'un habitatge mitjà als preus actuals (esforç teòric anual), a Palma està per damunt del 50 %, al costat de Barcelona, Cadis, Sant Sebastià, Màlaga i Madrid.

Per la seva banda, l'import del lloguer continua creixent, la qual cosa provoca que un gran nombre de joves, així com famílies –entre altres col·lectius- no disposin d'ingressos suficients per permetre's l'accés a l'habitatge, ni en règim de propietat, ni en règim de lloguer. Segons les dades aportades pel sector, a les Illes Balears es necessiten prop de 30.000 habitatges per donar resposta a la demanda i aconseguir reduir els preus.

D'aquesta manera, actualment, les Illes Balears i, en particular, el municipi de Palma, la seva capital, com a eix fonamental del desenvolupament de les illes, es troben en una situació crítica amb una elevada demanda d'habitatge, especialment d'habitatge protegit, i una incapacitat manifesta de l'oferta, tant pública com privada, per atendre aquesta demanda. Segons la Direcció General de Planificació i Avaluació del Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana, s'estima que per al període 2024-2027 la necessitat d'habitatge a Illes Balears per cobrir el dèficit existent és de 27.662 habitatges.

Per tant, la realitat de Palma en matèria d'habitatge és d'emergència residencial en la mesura que el dèficit acumulat i la demanda estimada per a l'horitzó no poden ser coberts únicament mitjançant la utilització dels mecanismes urbanístics ordinaris de transformació urbanística del sòl, sinó que requereixen una actuació decidida de totes les parts implicades, tant públiques com privades.

L'emergència residencial en el municipi de Palma constitueix un cas de necessitat extraordinària i urgent que demanda una resposta excepcional i urgent dels poders públics, amb la finalitat de fer front al mandat constitucional consagrat en l'article 47 de la Constitució espanyola de promoure les condicions necessàries i establir les normes pertinents per fer efectiu el dret a gaudir d'un habitatge digne i adequat.

En l'àmbit autònic, l'article 12.3 de l'Estatut d'autonomia de les Illes Balears, aprovat per la Llei orgànica 1/2007, de 28 de febrer, de reforma de l'Estatut d'Autonomia de les Illes Balears, disposa que les institucions pròpies de la comunitat autònoma de les Illes Balears, per complir les finalitats que els són pròpies i en el marc de les competències que els atribueix l'Estatut, han de promoure, com a principis rectors de la política econòmica i social, el desenvolupament sostenible encaminat a la plena ocupació, la cohesió social i el progrés científic i tècnic, de manera que s'asseguri a tota la ciutadania l'accés als serveis públics i el dret a l'habitatge, entre altres drets.

Per la seva banda, l'article 22 de l'Estatut d'autonomia disposa que les administracions públiques de les Illes Balears han de garantir el dret d'accés a un habitatge digne dels ciutadans de les Illes Balears.

Conformement a l'article 2 de la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears, són principis rectors de la política d'habitatge de la comunitat autònoma de les Illes Balears, entre d'altres: fer efectiu el dret d'accés dels ciutadans de les Illes Balears al gaudi d'un habitatge digne, adequat, accessible i assequible, amb l'adopció de les mesures necessàries per afavorir l'equitat social i per eliminar els obstacles que ho impedeixen, així com per garantir la dimensió social que cal atorgar a les polítiques d'habitatge.

La situació actual imposa l'adopció de mesures que facilitin l'oferiment del major nombre d'habitatges possible en el municipi de Palma, on es concentra gairebé un terç de la població de les Illes Balears, amb la finalitat de contrapesar aquella demanda i establir les bases per reequilibrar el mercat d'habitatge, i amb això fer possible l'exercici per la ciutadania del dret d'accedir a un habitatge digne i adequat a les seves necessitats, en condicions assequibles.

Per tot això, en el marc dels objectius inicialment plantejats pel Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana per a les comunitats autònomes de cara al proper Pla Estatal d'Habitatge 2026-2029, amb aquest Decret llei es pretén incentivar en el municipi de Palma el desenvolupament de sòl per aconseguir una ràpida posada a disposició per a l'edificació d'habitatges assequible, augmentant el ritme actual de llicències de construcció. Així mateix, es pretén cobrir el dèficit de construcció privada actual i recuperar ritmes de construcció d'acord amb la demanda, augmentar l'oferta d'habitatge assequible i incrementar la inversió en habitatge públic a Palma, per posar-nos a ritmes europeus. De la mateixa manera, es persegueix augmentar la disponibilitat i eficiència dels recursos públics per reduir el temps mitjà de resolució d'expedients urbanístics.

Per fer front a l'emergència residencial en la capital de les Illes Balears i promoure, impulsar i facilitar la construcció d'habitatges, aquesta norma incorpora, per al municipi de Palma, la figura dels projectes residencials estratègics, l'objecte dels quals és agilitar els tràmits administratius fusionant en una única tramitació el pla d'ordenació i els projectes de reparcel·lació i urbanització, per desenvolupar àmbits de sòl urbanitzable i urbà destinats a ús residencial en els quals es reservi un percentatge d'habitatge destinat a algun règim de protecció pública, de manera que es pugui produir amb celeritat i en la quantitat requerida el sòl urbanitzat necessari per atendre el dèficit actual d'habitatges i les demandes previstes.



La incorporació d'aquest tipus de figures en l'ordenament jurídic no és desconeguda en la normativa de les Illes Balears, ja que es disposa en l'actualitat dels projectes industrials estratègics regulats en la Llei 14/2019, de 29 de març, de projectes industrials estratègics de les Illes Balears, que ha aconseguit agilitar i simplificar els procediments administratius. Conseqüentment, l'emergència residencial fa necessari regular una figura anàloga per als usos residencials.

També com a antecedent es troba la figura de les reserves estratègiques de sòl (RES) de la Llei 5/2008, de 14 de maig, d'actuacions urgents destinades a l'obtenció de sòl per a habitatges de protecció pública. En l'exposició de motius d'aquesta Llei s'indicava que el dèficit acumulat i la demanda estimada per a l'horitzó de la legislatura en curs no podien ser coberts únicament mitjançant la utilització dels mecanismes urbanístics ordinaris de transformació urbanística del sòl, sinó que requerien d'una actuació decidida del Govern de les Illes Balears en conjunció amb la iniciativa privada i amb les entitats i els organismes competents en matèria d'urbanisme i habitatge.

No obstant això, dos factors foren determinants per a la baixa incidència que va tenir en la construcció de nou habitatge en aquesta comunitat autònoma: d'una banda, l'impacte de la crisi econòmica (la Llei s'aprovà a mitjan 2008, en ple esclat de la bombolla immobiliària), cosa que retragué nombrosos promotors d'iniciar noves actuacions, atès que el problema que existia era el d'un excés d'oferta; i d'altra banda, una llarga tramitació de les normes subsidiàries i complementàries (l'instrument d'ordenació escollit), i posteriors projectes d'urbanització i compensació per poder donar inici a les obres. Els efectes finals de l'aplicació d'aquesta Llei 5/2008 varen ser l'aprovació de sis àmbits, tots ells a Mallorca, dels quals avui en dia se n'han executat únicament tres. Per tant, es tracta d'un antecedent que va néixer amb una bona declaració d'intencions però que, a efectes pràctics, no ha tingut la incidència ni els resultats esperats. El procediment d'aprovació que planteja aquest Decret llei per a la nova figura dels projectes residencials estratègics pretén agilitar i simplificar el que la Llei 5/2008 va establir per a les reserves estratègiques de sòl.

D'aquesta manera, els projectes residencials estratègics es configuren com instruments d'intervenció directa que tenen per objecte projectar l'execució immediata d'actuacions d'interès general que es desenvolupin en el municipi de Palma, per la seva contribució a solucionar l'emergència residencial, encara que no tinguin previsió ni acomodament en el planejament urbanístic.

La finalitat d'aquesta norma és facilitar i possibilitar el dret d'accés de tots els ciutadans a un habitatge digne, adequat, accessible i assequible; parteix d'una política de col·laboració publicoprivada en la transformació, sense demores innecessàries, del sòl urbanitzable i urbà delimitat en unitats d'actuació necessari per solucionar la crisi d'habitatge, i conjumina l'interès general i el desenvolupament sostenible.

Amb aquest nou instrument es tracta d'agilitar els tràmits perquè el sòl sigui òptim per albergar la construcció d'habitatges —un percentatge ha d'estar destinat a habitatges sotmesos a algun règim de protecció pública—, més enllà dels desenvolupaments tradicionals de sòls urbanitzables o urbans no consolidats amb destinació residencial.

Amb la pretensió que les diferents mesures previstes en aquesta norma tinguin una eficàcia directa, es disposa que la regulació d'aquestes preval i s'imposa sobre qualsevol altra norma autonòmica o insular o instrument de planejament aprovat que sigui disconforme, sense necessitat de dur a terme processos de modificació o adaptació que retardin la seva efectivitat.

II

El municipi de Palma, en virtut del seu estatus especial atorgat per la Llei 23/2006, de 20 de desembre, de capitalitat de Palma, gaudeix d'un reconeixement específic i d'una assignació de competències que el distingeixen de la resta dels municipis de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears. Aquest Decret llei ve a reconèixer i posar en pràctica la seva singularitat com a capital autonòmica i les competències específiques en matèria d'ordenació territorial i habitatge de les quals és titular, tal com es desprèn dels articles 64 i 71 de la Llei de capitalitat esmentada.

En particular, l'article 64 de la Llei de capitalitat estableix que el municipi de Palma té les competències atribuïdes per aquesta Llei, les que li atribueixen les altres normes legals i les que li deleguin altres administracions públiques, i reconeix, així, un marc ampli d'atribucions en diverses matèries. Així mateix, l'article 71 disposa la participació de l'Ajuntament de Palma en l'ordenació del territori, d'acord amb la legislació vigent, mitjançant la seva intervenció en l'elaboració de les directrius d'ordenació territorial, el Pla Territorial de Mallorca i els altres instruments d'ordenació i planejament. Aquesta facultat de participació és essencial en l'adopció de mesures que afecten directament el desenvolupament urbà, l'ordenació del sòl i, especialment, la política residencial del municipi.

Adicionalment, en virtut del capítol IV del títol VII de la Llei de capitalitat, que regula les competències de l'Ajuntament en matèria d'habitatge, i considerant el marc legal vigent, es justifica la necessitat d'aquest Decret llei dissenyat per donar resposta a l'emergència residencial que existeix en aquest municipi.

La creació d'una normativa específica respon a la urgència d'atendre l'emergència residencial a Palma, en un context on la legislació ordinària resulta insuficient per abordar les particularitats d'aquest municipi, que, per la seva condició de capital i la seva rellevància dins del conjunt insular, requereix un marc normatiu ad hoc.



Amb això, es pretén garantir que l'Ajuntament de Palma pugui desplegar tot el seu potencial normatiu i operatiu per fer front a la crisi residencial, en coordinació amb les altres administracions i d'acord amb els principis de justícia social i equitat que han de presidir l'actuació pública.

III

El Decret llei s'estructura en una exposició de motius, quatre títols, dues disposicions addicionals, una disposició derogatòria i catorze disposicions finals.

El títol I conté les disposicions generals i consta de dos articles en els quals es defineix l'objecte del Decret llei i la declaració d'emergència residencial per al municipi de Palma.

El títol II estableix el concepte i la finalitat dels projectes residencials estratègics, les determinacions a les quals s'han de subjectar, els requisits que han de complir i la documentació que han de contenir perquè siguin aprovats, i conté cinc articles.

El títol III regula el procediment per a l'aprovació dels projectes residencials estratègics i consta de dos articles.

El títol IV regula les actuacions posteriors a l'aprovació dels projectes residencials estratègics, en tres articles.

La disposició addicional primera modifica el Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears, aprovat pel Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, i incorpora els projectes residencials estratègics, amb les seves particularitats, en la legislació d'avaluació ambiental, als efectes de la seva avaluació preceptiva.

La disposició addicional segona inclou la delimitació de la superfície del Districte d'Innovació de Nou Llevant i la declaració com a inversió d'interès autonòmic dels equipaments, projectes i actuacions que han d'executar-se dins d'aquesta superfície.

La disposició derogatòria única inclou la clàusula habitual d'estil per la qual es disposa la derogació de totes les normes de rang igual o inferior que s'oposin a les normes que s'aproven mitjançant aquest Decret llei i també la derogació expressa de la lletra c) de l'apartat 4 de l'article 12 del Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears, ja que la Llei 7/2024, d'11 de desembre, de mesures urgents de simplificació i racionalització administratives de les administracions públiques de les Illes Balears, va introduir un apartat 6 a l'article 12 esmentat de contingut similar.

La disposició final primera regula la reserva de sòl destinada a la generació d'energia renovable en els nous desenvolupaments urbanístics prevists en el planejament de Palma.

La disposició final segona estableix que la superfície dels terrenys sotmesos a actuacions urbanístiques en sòl urbà no computarà com a creixement.

La disposició final tercera modifica alguns apartats de l'actual regulació de l'habitatge de preu limitat de la Llei 3/2024, de 3 de maig, de mesures urgents en matèria d'habitatge, amb la finalitat de garantir que el 30 % dels habitatges de preu limitat d'una promoció es reservin a menors de 35 anys. També es preveu que hi hagi una inscripció provisional en el Registre d'habitatges de preu limitat, prèvia a la inscripció definitiva que es regula en la disposició addicional dotzena de la Llei 3/2024, de 3 de maig.

La disposició final quarta estableix l'aplicació del procediment d'urgència als expedients de llicències urbanístiques municipals relatives als projectes d'edificació derivats de la Llei 5/2008, de 14 de maig, d'actuacions urgents destinades a l'obtenció de sòl per a habitatges de protecció pública.

La disposició final cinquena fa referència al càlcul de densitat aplicable als àmbits de les reserves estratègiques de sòl de la Llei 5/2008, de 14 de maig.

La disposició final sisena incorpora un requisit a l'article 70 de la Llei 5/2018, de 19 de juny, d'habitatge de les Illes Balears, consistent a acreditar la residència per un temps mínim en el municipi on es trobi l'habitatge.

La disposició final setena estableix un règim per als nous habitatges que resultin de les actuacions previstes en aplicació de les disposicions addicionals dissetena, divuitena i vint-i-unena de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears.

La disposició final vuitena modifica la disposició addicional segona del Decret llei 3/2020, de 28 de febrer, de mesures urgents en matèria d'habitatge, i facilita l'aplicació del procediment d'establiment del dret de superfície als habitatges sotmesos a algun règim de protecció amb destinació exclusiva al lloguer, amb fixació de preus màxims i per a la construcció i gestió d'allotjaments de dotació.

La disposició final novena introdueix mesures d'agilitació i simplificació per a promocions d'habitatges de titularitat pública declarades com a inversió d'interès autonòmic de les Illes Balears.

La disposició final desena modifica l'apartat 7 de l'article 7 de la Llei 1/2022, de 8 de març, d'educació de les Illes Balears, de manera que tenguí el tenor literal que figura a l'Acord de la Comissió Bilateral de Cooperació Administració General de l'Estat – Comunitat Autònoma de les Illes Balears en relació amb el Decret llei 3/2024, de 24 de maig, de mesures urgents de simplificació i racionalització administratives de les administracions públiques de les Illes Balears (BOIB núm. 17, de 6 de febrer de 2025).

Mitjançant la disposició final onzena es dona compliment a l'Acord de la Comissió Bilateral de Cooperació Administració General de l'Estat-Comunitat Autònoma de les Illes Balears en relació amb la Llei autonòmica 9/2022, de 23 de novembre, de règim jurídic i de procediment de les activitats subjectes a autorització ambiental integrada, d'acord amb el qual el Govern de les Illes Balears assumeix el compromís de modificar els apartats 7 i 8 de l'article 9 d'aquesta Llei en el sentit que recull la disposició final esmentada.

La disposició final dotzena modifica l'apartat 8 de la disposició addicional dissetena de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, a fi de permetre la reconversió de locals existents en habitatges quan s'ubiquen per damunt de la cota d'inundació, tot i que es trobin dins de la delimitació de les zones de flux preferent o de la resta de zones inundables que resulti dels estudis hidrològics o hidràulics aprovats o validats per l'Administració hidràulica.

La disposició final tretzena modifica el Decret llei 1/2018, de 19 de gener, de mesures urgents per a la millora i/o ampliació de la xarxa d'equipaments públics d'usos educatius, de recerca, sanitaris o socials de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, amb l'objecte de permetre la millora i/o ampliació d'equipaments públics d'ús educatiu afectats per la Llei 12/1998, de 21 de desembre, del patrimoni històric de les Illes Balears, que se situïn dins un conjunt històric, en els casos d'absència de pla especial o instrument urbanístic de protecció. Així mateix, modifica el Decret llei 1/2018 esmentat per permetre la millora i/o ampliació d'equipaments públics d'ús educatiu afectats per una zona de reserva viària de carreteres.

Per acabar, la disposició final catorzena estableix l'entrada en vigor del Decret llei el mateix dia de la publicació en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*.

IV

Aquest Decret llei té habilitació expressa en l'article 49 de l'Estatut d'autonomia i es dicta a l'empara de les competències exclusives que exerceix la Comunitat Autònoma de les Illes Balears d'acord amb l'article 30 de l'Estatut, en matèria d'ordenació del territori, urbanisme i habitatge (apartat 3), i també en matèria de polítiques d'atenció a les persones i als col·lectius en situació de pobresa o necessitat social (apartat 15) i en matèria de procediment administratiu derivat de les especialitats de l'organització pròpia (apartat 36).

L'article 49 de l'Estatut d'autonomia permet al Govern de la Comunitat Autònoma 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 prevista en 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 que la definició, per part dels òrgans polítics, d'una situació de necessitat extraordinària i urgent ha de ser explícita i raonada, i 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 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 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 concorri efectivament l'excepcionalitat de la situació. Així mateix, el Tribunal Constitucional, en la mateixa línia que l'anterior Sentència 29/1986, de 20 de febrer, en la Sentència 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 com a finalitat última augmentar l'oferta d'habitatge a un preu assequible a la ciutadania. Donades 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 de la ciutadania. La imperiosa necessitat en l'àmbit de l'habitatge no permet esperar el règim ordinari d'adaptació del planejament municipal a la nova regulació.

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 previst en l'article 49 de l'Estatut d'autonomia de les Illes Balears.

Aquest Decret llei compleix els requisits exigits per la jurisprudència constitucional per fer ús d'aquesta figura, ja que les mesures que comprèn pretenen produir amb celeritat el sòl urbanitzat necessari per facilitar l'accés a l'habitatge a un preu assequible per donar una resposta urgent a l'emergència residencial que existeix.





Les mesures establertes mitjançant aquest Decret llei són concretes i es consideren idònies per a la greu situació de manca d'habitatge a preu assequible que pateix el municipi de Palma. Les mesures que s'adopten introdueixen una sèrie de modificacions legals que pretén resoldre problemes molt concrets, i que es requereixen per poder en el futur augmentar l'oferta d'habitatge disponible. El nou règim jurídic, en la mesura que respon als 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 autonòmic i constitucional.

Per tot això, a proposta del conseller d'Habitatge, Territori i Mobilitat, i havent-ho considerat el Consell de Govern en la sessió de dia 14 de març de 2025, es dicta el següent

DECRET LLEI

TÍTOL I **DISPOSICIONS GENERALS**

Article 1

Objecte

Aquest Decret llei té per objecte regular la figura dels projectes residencials estratègics, com a mesura extraordinària i urgent per augmentar l'oferta de sòl amb destinació a habitatge en el municipi de Palma, a fi de facilitar el dret de tots els ciutadans a tenir un habitatge digne, adequat, accessible i assequible.

Article 2

Declaració d'emergència residencial

1. Es declara el municipi de Palma en situació d'emergència residencial, als efectes que aquest Decret llei prevalgui sobre el que disposa qualsevol altra norma autonòmica o insular o instrument de planejament municipal, els quals són aplicables, si escau, en allò que no preveu aquest Decret llei.

2. Aquesta declaració implica que l'Administració pública local i autonòmica de les Illes Balears ha de promoure proactivament totes les actuacions que siguin necessàries per a la consecució dels objectius d'aquesta norma.

Per això, l'Ajuntament de Palma i els seus organismes autònoms han d'assignar una dotació de recursos tècnics i humans suficient per garantir la coordinació, tramitació, seguiment i aprovació dels projectes residencials estratègics.

3. L'Ajuntament de Palma ha de tramitar, de manera preferent, els projectes residencials estratègics, i la Gerència d'Urbanisme de la corporació municipal ha d'assumir les responsabilitats i les obligacions derivades de la tramitació del procediment per a l'aprovació d'aquests projectes d'acord amb el principi de celeritat i amb la preferència que aquesta norma els atorga.

4. La situació d'emergència residencial implica, així mateix, la necessitat de sotmetre els projectes residencials estratègics a un procediment simplificat, tal com es desplega en el títol III d'aquesta norma, i també comporta que els expedients de llicències urbanístiques relatives als projectes d'edificació derivats dels projectes residencials estratègics aprovats s'hagin de tramitar pel procediment d'urgència, amb els efectes que preveu l'article 33 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.

TÍTOL II

CONCEPTE, DETERMINACIONS I REQUISITS DELS PROJECTES RESIDENCIALS ESTRATÈGICS

Article 3

Concepte i finalitat

Els projectes residencials estratègics reuneixen en un únic instrument el contingut del pla d'ordenació i els projectes de reparcel·lació i d'urbanització, a fi d'obtenir sòl urbanitzat amb ús residencial en el menor temps possible mitjançant una única tramitació urbanística i ambiental.

Article 4

Determinacions bàsiques

1. Els projectes residencials estratègics poden desenvolupar-se, sempre que respectin la legislació ambiental i sectorial aplicable, únicament en sòls urbans i urbanitzables.

2. L'àmbit dels projectes residencials estratègics ha de coincidir amb algun dels àmbits complets delimitats pel Pla General de Palma com

SUB (sòl urbanitzable), o ARU o ARI (sòl urbà), o bé amb les unitats d'actuació delimitades en el Pla General d'Ordenació Urbana o en el Pla de Reconversió Integral de la Platja de Palma.

3. Els projectes residencials estratègics es poden promoure sense tenir en compte la programació prevista en el planejament vigent, i han de disposar del seu pla d'etapes propi.

4. Els projectes residencials estratègics poden modificar les condicions establertes per al desenvolupament del sector de sòl urbanitzable o del sòl urbà pel planejament general municipal vigent i han d'establir l'ordenació detallada del sòl amb el nivell propi d'un pla urbanístic derivat, en tot allò regulat expressament en aquesta norma.

5. Els projectes residencials estratègics no poden desenvolupar-se en els àmbits declarats reserva estratègica de sòl de la Llei 5/2008, de 14 de maig, d'actuacions urgents destinades a l'obtenció de sòl per a habitatges de protecció pública.

Article 5 Requisits

Els projectes residencials estratègics han de complir els requisits següents:

a) Reservar, com a mínim, el sòl corresponent al 50 % de l'edificabilitat residencial prevista a habitatges sotmesos a algun règim de protecció pública, inclosos els habitatges de preu limitat.

El 50% del sòl restant de la reserva es pot destinar a l'edificació d'habitatges de preu lliure.

La cessió a l'Ajuntament del sòl lucratiu lliure de càrregues d'urbanització corresponent al 15 % de l'aprofitament lucratiu s'ha de destinar a habitatge de protecció pública.

b) La densitat residencial màxima que es pot assolir és de 225 habitants per hectàrea.

Els projectes residencials estratègics han de contenir com a mínim 100 habitatges en els sectors de sòl urbanitzable (SUB), en les àrees de renovació urbana (ARU), en les àrees de reforma interior (ARI) del Pla General i en les unitats d'actuació del Pla General d'Ordenació Urbana i del Pla de Reconversió Integral de la Platja de Palma que desenvolupin.

c) L'edificabilitat global màxima permesa és:

— En sectors de sòl urbanitzable delimitats en el Pla General:

o D'ús global residencial, es permet un increment del coeficient d'edificabilitat global del 45 % sense poder superar el coeficient d'1 m² st/m² s. Es pot destinar com a màxim una edificabilitat del 0,15 m² st/m² s a usos diferents del residencial. S'ha de destinar com a mínim un 5 % de l'edificabilitat total del sector a ús comercial.

o D'ús global terciari o secundari i on el Pla General preveu edificabilitat d'ús residencial, es permet un increment del 45 % de l'edificabilitat destinada a ús residencial sense poder superar el coeficient d'1m² st/m² s del sector.

— En àrees de renovació urbana i àrees de reforma interior en sòl urbà delimitades en el Pla General:

o D'ús global residencial, es permet un increment del coeficient d'edificabilitat global del 45 %. Es pot destinar com a màxim una edificabilitat del 0,15 m² st/m² s a usos diferents del residencial. S'ha de destinar com a mínim un 5 % de l'edificabilitat total del sector a ús comercial.

o D'ús global terciari o secundari i on el Pla General preveu edificabilitat d'ús residencial, es permet un increment del 45 % de l'edificabilitat destinada a ús residencial.

— En unitats d'actuació en sòl urbà delimitades en el Pla General d'Ordenació Urbana o en el Pla de Reconversió Integral de la Platja de Palma, es permet un increment del coeficient d'edificabilitat d'ús residencial fins a un màxim del 20 %.

d) Els increments d'aprofitament impliquen el compliment de la cessió de sòl dotacional, segons regulen els articles 29 i 30 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears.

e) La reserva de places d'aparcament en sòl de domini públic és la regulada a l'article 43.4.c) de la Llei d'urbanisme de les Illes Balears, sense que sigui aplicable el que disposa l'article 53.1.c) del Reglament general de la Llei 12/2017, de 20 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, per a l'illa de Mallorca, aprovat definitivament per acord del Ple del Consell Insular de Mallorca el dia 29 de març de 2023.

f) En els nous desenvolupaments urbanístics que prevegin els projectes residencials estratègics, s'ha de reservar una àrea de sòl destinada a la generació d'energia renovable, d'acord amb el que disposa l'apartat 2 de l'article 20 de la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica, sense que sigui aplicable el que disposa la norma 6.1.12 del Pla General de Palma.

g) Quant als sistemes generals previstos en el planejament urbanístic de Palma dins dels àmbits susceptibles de desenvolupament mitjançant un projecte residencial estratègic, el seu pla d'ordenació els ha de mantenir. Excepcionalment, el promotor pot proposar, en l'estudi preliminar, la modificació o reducció dels sistemes generals esmentats, encara que no s'aconsegueixi la ràtio prevista en la norma 9 del Pla Territorial. En tot cas, s'ha de justificar el manteniment de la ràtio de 5 m² per habitant de sistema general d'espai lliure públic. L'Ajuntament de Palma s'ha de pronunciar, de forma motivada, en l'informe que emeti sobre l'estudi preliminar esmentat.



Article 6

Altres determinacions

1. Poden formular el projecte residencial estratègic el propietari únic o les persones propietàries interessades que representin més del 60 % de la superfície de l'àmbit, constituïdes en junta de compensació, en el moment de la presentació del projecte residencial estratègic davant l'Ajuntament de Palma.
2. En cas de no ser propietari únic, les persones propietàries promotores del projecte residencial estratègic s'han de constituir en junta de compensació, que ha d'actuar com a interlocutor únic i promotor responsable de l'ordenació, la urbanització i la reparcel·lació dels terrenys. La incorporació de les persones propietàries a la Junta no pressuposa, tret que els seus estatuts disposin una altra cosa, la transmissió a aquella dels immobles afectats als resultats de la gestió comuna; en tot cas, la Junta ha d'actuar com a fiduciària amb poder dispositiu ple sobre les finques que pertanyen a les persones propietàries membres, sense més limitacions que les que s'estableixin en els estatuts.
3. En el supòsit de pluralitat de persones propietàries constituïdes en junta de compensació, i en cas que les persones propietàries no s'incorporin a aquesta i no garanteixin la seva participació en el desenvolupament del projecte residencial estratègic, les seves finques han de ser objecte de reparcel·lació, i es pot preveure el pagament de les despeses d'urbanització mitjançant l'adjudicació de finques de resultat, en els termes previstos en l'article 127 del Reglament de la Llei 12/2017, de 20 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, per a l'illa de Mallorca.
4. Quan les persones propietàries, malgrat s'hagin incorporat a la Junta de Compensació o hagin garantit que hi participen, incompleixen l'obligació de pagament de les quotes d'urbanització, la Junta de Compensació pot sol·licitar de l'Administració l'aprovació d'una operació jurídica complementària al projecte de reparcel·lació als efectes de preveure la cessió de finques de resultat en pagament de quotes d'urbanització.
5. Per a la publicació de l'acord d'aprovació definitiva del projecte residencial estratègic s'ha de prestar garantia en alguna de les formes i amb els requisits previstos en la legislació reguladora de la contractació del sector públic.

L'import total d'aquesta garantia és del 20 % del cost d'execució de les obres d'urbanització i qualsevol variació a l'alça que es produeixi d'aquest cost determina l'obligació d'ampliar l'import de la garantia, que s'ha de dur a terme en el moment en què l'Administració així ho requereixi, sigui d'ofici o a instància de persones interessades.

La garantia s'ha de cancel·lar amb la resolució expressa prèvia de l'administració que actua un cop transcorreguts dos anys de garantia de les obres d'urbanització des de la recepció de la urbanització, segons el que regula la legislació urbanística vigent.

Article 7

Contingut dels projectes residencials estratègics

Els projectes residencials estratègics han de contenir la documentació següent:

I) PLA D'ORDENACIÓ

- Memòries informativa, justificativa i social, i estudis justificatius i complementaris.
- Plànols d'informació i d'ordenació.
- Normes reguladores dels paràmetres de parcel·lació, usos i edificació del sòl.
- Fitxa normativa de paràmetres del projecte residencial estratègic, que indiqui que el sistema d'actuació de reparcel·lació en modalitat de compensació és el que ha de regir l'execució del projecte esmentat i previsió sobre la futura conservació de les obres d'urbanització.
- Informe de sostenibilitat econòmica i memòria de viabilitat econòmica.
- Pressupost de les obres i els serveis.
- Pla d'etapes i terminis per començar i acabar l'execució de les actuacions (per iniciar i acabar les obres d'urbanització i per a l'edificació a partir de la recepció de les obres d'urbanització, en els termes de l'article 114 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears).
- Divisió en unitats d'actuació, si escau, en funció del resultat de l'informe de sostenibilitat econòmica.
- Nom, llinatges i adreça de les persones propietàries afectades.
- Estudi d'avaluació de la mobilitat generada i definició de les mesures que cal adoptar respecte dels grans centres generadors de mobilitat que es prevegin. Justificació que es compleixen les determinacions sobre mobilitat sostenible.
- Estudis que garanteixin el compliment del dret a l'accessibilitat universal.
- Document de catàleg (si escau).
- Pla de real·lotjament i tornada (si escau).
- Estudi paisatgístic.



- Documentació ambiental que sigui procedent.
- Compromisos que s'han de contreure entre l'urbanitzador i l'Ajuntament, i entre aquell i els futurs propietaris de solars.
- Garanties de l'exacte compliment dels compromisos.
- Mitjans econòmics de tot tipus amb justificació de la viabilitat econòmica de la promoció.

II) PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ (MODALITAT COMPENSACIÓ)

Ha d'incloure tots els documents exigits per a aquest projecte en la legislació aplicable al moment de la seva tramitació.

III) PROJECTE D'URBANITZACIÓ

Ha d'incloure tots els documents exigits per a aquest projecte en la legislació aplicable en el moment de la tramitació.

TÍTOL III PROCEDIMENT PER A L'APROVACIÓ DELS PROJECTES RESIDENCIALS ESTRATÈGICS

Article 8

Presentació de l'estudi preliminar i del projecte residencial estratègic

1. Poden redactar i elevar a l'Ajuntament de Palma l'estudi preliminar del projecte residencial estratègic, sens perjudici del que disposa l'article 53.3 de la Llei d'urbanisme de les Illes Balears, les entitats públiques i les persones particulars.
2. Poden promoure projectes residencials estratègics davant l'Ajuntament de Palma el propietari únic dels terrenys de l'àmbit del sector urbanitzable o de la unitat d'actuació, o la Junta de Compensació.

Article 9

Procediment d'aprovació dels projectes residencials estratègics

1. L'aprovació dels projectes residencials estratègics s'ha d'ajustar al procediment següent:

- a) Sol·licitud de la persona interessada davant l'Ajuntament de Palma.

La persona interessada ha de presentar la sol·licitud davant l'Ajuntament de Palma juntament amb un estudi preliminar del projecte residencial estratègic, que ha de constar dels documents expressius de la identificació i acreditació dels propietaris-promotors i de la proposta escrita i gràfica d'ordenació, que inclogui els paràmetres urbanístics aplicables i en el qual es justifiqui el compliment de les determinacions bàsiques de l'article 4 i els requisits de l'article 5.

L'Ajuntament de Palma, un cop comprovada la suficiència de la documentació presentada, ha d'emetre un informe sobre el compliment del que disposen els articles 4 i 5, en el termini de quatre mesos des de la recepció de la documentació completa. Tant la sol·licitud de la persona interessada com l'informe s'han de comunicar a la Conselleria d'Habitatge, Territori i Mobilitat del Govern de les Illes Balears, perquè en prengui coneixement.

En el procediment per a l'aprovació dels projectes residencials estratègics no s'ha de formular avanç del document d'ordenació, i la participació ciutadana i accés a la informació en relació amb aquest document ha de ser el que preveu l'article 12.2 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears.

- b) En cas que l'informe municipal sobre l'estudi preliminar sigui favorable, s'ha de notificar a les persones interessades als efectes que, si es tracta d'una persona propietària única, presenti, en el termini de sis mesos, el projecte residencial estratègic, que ha de contenir tota la documentació relacionada en l'article 7, amb indicació que, si no ho fa així, es considera que desisteix de la petició.

En cas de pluralitat de propietaris, s'ha de notificar l'informe municipal als que varen presentar l'estudi preliminar, i se'ls ha de requerir perquè, en un termini de sis mesos, es constitueixin en junta de compensació. La inactivitat dels interessats en el procediment de constitució de la Junta de Compensació permet la terminació del procediment, en els termes de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques. Una vegada que s'acrediti la constitució de la Junta de Compensació i la seva inscripció en el Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores, s'ha de requerir a aquesta la presentació, en el termini de sis mesos, del projecte residencial estratègic, que ha de contenir tota la documentació relacionada en l'article 7, amb indicació que, si no ho fa així, es considera que desisteix de la seva petició.

En el termini de sis mesos següent a la recepció de la documentació completa del projecte residencial estratègic, inclòs el document ambiental que fos preceptiu, l'Ajuntament de Palma ha d'analitzar el contingut d'aquesta i, amb el requeriment previ d'esmena de



deficiències, si escau, s'ha de dur a terme l'aprovació inicial.

Quan hagi transcorregut el termini establert per adoptar la resolució relativa a l'aprovació inicial del projecte residencial estratègic, s'ha d'entendre aprovat inicialment per silenci administratiu positiu, sempre que la documentació estigui completa a l'inici del còmput, inclosa l'ambiental preceptiva.

c) Una vegada aprovat inicialment el projecte residencial estratègic, juntament amb el document ambiental s'ha de sotmetre a informació pública i s'ha d'iniciar el procediment d'avaluació ambiental. El tràmit d'informació pública té un termini de trenta dies i s'ha d'anunciar en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears* i en la seu electrònica de l'Ajuntament de Palma.

Durant el termini d'informació pública s'ha de concedir audiència pel mateix termini a les persones interessades mitjançant citació personal i s'ha de sol·licitar informe a les administracions públiques afectades, per a la seva emissió en els terminis que determini la normativa aplicable. Així mateix, s'ha de sol·licitar a les empreses de subministrament de serveis que es pronuncin sobre la part del projecte residencial estratègic relativa al projecte d'urbanització.

No cal sol·licitar informe a l'òrgan del Consell Insular de Mallorca que exerceix les competències en matèria d'urbanisme, ni sotmetre la modificació o reducció dels sistemes generals d'espai lliure a dictamen del Consell Consultiu de les Illes Balears.

Totes les administracions públiques han d'aplicar criteris de preferència, celeritat i concentració de tràmits en l'emissió dels informes. En particular, en el supòsit que un mateix òrgan administratiu hagi d'emetre més d'un informe en el si de la tramitació d'un projecte residencial estratègic, s'ha de procurar l'emissió coordinada d'aquests informes, tant en termes temporals com en termes substantius o de fons.

d) A la vista de les al·legacions presentades en el període d'informació pública i dels informes emesos, s'ha de dur a terme, si escau, l'aprovació definitiva per l'Ajuntament de Palma.

El transcurs del termini de resolució s'interromp quan una norma amb rang de llei exigeix preceptivament que un òrgan d'una administració diferent de la municipal emeti un informe sobre les parts integrants del projecte residencial estratègic, durant el període de temps comprès entre la petició i la recepció de l'informe. El termini màxim de suspensió és el que determina la legislació sectorial que imposa l'emissió de l'informe per expressar el punt de vista de l'administració titular de la competència sectorial, o, si no està determinat, el termini de tres mesos previst per la Llei del procediment administratiu comú de les administracions públiques.

El projecte residencial estratègic s'ha d'entendre aprovat definitivament per silenci administratiu positiu si la resolució definitiva no es notifica en el termini de sis mesos des de la recepció del pronunciament favorable de l'òrgan ambiental.

En cap cas no es pot entendre que es produeix l'aprovació definitiva per silenci administratiu positiu si el projecte residencial estratègic no disposa de la documentació i les determinacions establertes per aquest Decret llei, la Llei d'urbanisme de les Illes Balears i el seu desplegament reglamentari, ni quan les determinacions del projecte són contràries a aquest Decret llei, a la Llei esmentada, al seu desplegament reglamentari, als instruments d'ordenació territorial o al Pla General de Palma, o quan l'aprovació del projecte residencial estratègic està sotmesa a requisits especials d'acord amb la legislació sectorial.

e) L'acord d'aprovació definitiva del projecte residencial estratègic, juntament amb el contingut normatiu del seu pla d'ordenació, s'ha de publicar íntegrament en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears* i en el tauler d'anuncis de la seu electrònica de l'Ajuntament de Palma, i, així mateix, s'ha de comunicar a la Conselleria d'Habitatge, Territori i Mobilitat del Govern de les Illes Balears.

Els projectes residencials estratègics no produeixen efectes fins que no s'ha produït la publicació esmentada en el paràgraf anterior i ha transcorregut el termini de quinze dies hàbils a què al·ludeix la legislació de règim local per a l'entrada en vigor del contingut normatiu dels plans urbanístics.

2. Els projectes residencials estratègics s'han de sotmetre a avaluació ambiental estratègica simplificada, d'acord amb el que disposa la disposició addicional única d'aquest Decret llei, que afegeix un article 20 bis al Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears.

El pronunciament favorable de l'òrgan ambiental sobre un projecte residencial estratègic substitueix, per a aquest àmbit, la declaració ambiental del Pla General de Palma, i no són aplicables les normes del Pla General de Palma que siguin conseqüència directa de la declaració ambiental esmentada.

3. Per a l'execució dels projectes residencials estratègics cal constatar, mitjançant un informe tècnic municipal, el compliment de les condicions imposades, si s'escau, per a l'inici de les obres d'urbanització a l'acord d'aprovació definitiva del projecte.

4. En l'execució i recepció de les obres d'urbanització, cal atènyer-se al que estableix la legislació urbanística aplicable.



TÍTOL IV
ACTUACIONS POSTERIORES A L'APROVACIÓ DELS PROJECTES RESIDENCIALS ESTRATÈGICS

Article 10

Incompliment en l'execució dels projectes residencials estratègics

En cas d'incompliment en l'execució dels projectes residencials estratègics cal atènr-se a allò que estableix la legislació urbanística aplicable.

Article 11

Determinacions relatives als futurs projectes d'edificació

1. Les llicències urbanístiques relatives als projectes d'edificació derivats dels projectes residencials estratègics aprovats s'han de sol·licitar en el termini de nou mesos des de la recepció de les obres d'urbanització.
2. Els habitatges sotmesos a un règim de protecció pública, inclosos els habitatges de preu limitat, que resultin de les actuacions previstes en aquesta norma, s'han d'ajustar en tot cas als requisits i a les característiques que estableixi la normativa vigent sobre habitatges de protecció pública.
3. En cas que la urbanització i l'execució de tots els habitatges d'un determinat projecte residencial estratègic els faci un mateix promotor, els habitatges subjectes a algun règim de protecció pública s'han d'executar simultàniament amb els de preu lliure, i el certificat final d'obra d'aquests últims no es pot emetre fins que no s'hagi atorgat per al mateix nombre d'habitatges subjectes a algun règim de protecció pública.

Article 12

Edificació simultània a la urbanització

En cas de sol·licitar-se llicència d'edificació simultània a les obres d'urbanització, cal atènr-se al que estableix la legislació urbanística aplicable. No obstant això, la garantia que sigui procedent es pot prestar en qualsevol de les formes previstes en la legislació reguladora de la contractació del sector públic.

Disposició addicional primera

Modificació del Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears, aprovat pel Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost

S'afegeix un article, l'article 20 bis, al Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears, aprovat pel Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, amb la redacció següent:

Article 20 bis

Particularitats de l'avaluació ambiental estratègica dels projectes residencials estratègics

Els projectes residencials estratègics han d'estar sotmesos a avaluació ambiental estratègica simplificada. No obstant això, atès que aquests projectes inclouen tant la part de planificació com la part de projecte, amb l'avaluació ambiental estratègica s'han d'avaluar conjuntament també els aspectes propis del projecte.

A aquest efecte, el contingut del document ambiental que ha d'elaborar el promotor, a més de la informació especificada en l'article 29.1 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, ha d'incorporar també el contingut especificat en l'article 45.1 de la Llei esmentada.

Disposició addicional segona

Delimitació de la superfície del Districte d'Innovació de Nou Llevant i declaració com a inversió d'interès autonòmic dels equipaments, projectes i/o actuacions que s'han d'executar dins aquesta superfície

1. La superfície del Districte d'Innovació de Nou Llevant, en el terme municipal de Palma, s'ha de delimitar per acord de la Junta de Govern.
2. Amb el propòsit de crear una àrea complementària a l'actual ecosistema de creativitat, coneixement i innovació en el municipi mitjançant la implantació d'activitats d'alt valor i competitivitat amb repercussió a l'illa de Mallorca i en el conjunt de les Illes Balears, potenciar els sistemes generals d'espais lliures públics de la zona, així como promoure la revitalització del barri de la Soledat sud, el Govern de les Illes Balears, en col·laboració amb el Consell Insular de Mallorca, ha de dur a terme programes pluriennals d'inversions, foment i/o actuacions públiques dins de la superfície especificada en el paràgraf anterior.
3. Els equipaments, projectes i/o actuacions ubicats dins de la superfície del Districte d'Innovació de Nou Llevant s'han de declarar inversions d'interès autonòmic a partir de l'entrada en vigor d'aquest Decret llei. Per a la tramitació de l'execució d'aquests equipaments, projectes i/o

actuacions, són d'aplicació les disposicions de la Llei 4/2010, de 16 de juny, de mesures urgents per a l'impuls de la inversió a les Illes Balears, i del Decret llei 1/2018, de 19 de gener, de mesures urgents per a la millora i/o l'ampliació de la xarxa d'equipaments públics d'usos educatius, de recerca, sanitaris o socials de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

Disposició derogatòria única

Normes que es deroguen

Queden derogades totes les normes de rang igual o inferior que s'oposin al que disposa aquest Decret llei i, en particular, la lletra c) de l'apartat 4 de l'article 12 del Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears, aprovat pel Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost.

Disposició final primera

Reserva destinada a generació d'energia renovable en nous desenvolupaments urbanístics de Palma

En els nous desenvolupaments urbanístics prevists en el planejament de Palma s'ha de reservar una àrea de sòl destinada a la generació d'energia renovable, d'acord amb el que disposa l'apartat 2 de l'article 20 de la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica, sense que sigui aplicable el que disposa la norma 6.1.12 del Pla General de Palma.

Disposició final segona

Còmput del creixement dels terrenys sotmesos a actuacions urbanístiques en sòl urbà

En cap cas la superfície dels terrenys sotmesos a actuacions urbanístiques en sòl urbà computa com a creixement als efectes del que preveu l'article 33 de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries, i les disposicions corresponents que fixin els plans territorials en desplegament d'aquest article.

Disposició final tercera

Modificacions de la Llei 3/2024, de 3 de maig, de mesures urgents en matèria d'habitatge

1. L'apartat 7 de l'article 2 de la Llei 3/2024, de 3 de maig, de mesures urgents en matèria d'habitatge, queda modificat de la manera següent:

7. 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 s'han de comunicar per escrit a la Direcció General d'Habitatge i Arquitectura en el termini de trenta dies des de la realització efectiva.

Els titulars o promotors de deu o més habitatges de preu limitat n'hauran de reservar, durant un termini de dos anys comptadors des de la inscripció de l'obra nova, un mínim del 30 % per a persones joves de fins a 35 anys. Aquesta reserva ha de constar en tota la publicitat de la promoció dels habitatges.

2. La lletra a) de l'apartat 2 de la disposició addicional dotzena de la Llei 3/2024 esmentada queda modificada de la manera següent:

a) 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 de més del 50 % 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.

3. S'afegeix un apartat, l'apartat 11, a la disposició addicional dotzena de la Llei 3/2024 esmentada, amb la redacció següent:

11. El promotor pot sol·licitar la inscripció provisional dels habitatges en el Registre autonòmic d'habitatges de preu limitat abans de l'obtenció de la llicència d'ocupació o de primera utilització, als efectes de poder inscriure la declaració d'obra nova dels habitatges en el Registre de la Propietat. Juntament amb la sol·licitud d'inscripció s'ha d'adjuntar una còpia de la llicència urbanística municipal concedida o de la declaració responsable presentada.

En aquests casos, la Direcció General d'Habitatge i Arquitectura ha d'emetre un justificant d'inscripció provisional en el qual ha de figurar el número de registre de cada un dels habitatges de preu limitat per als quals se sol·licita la inscripció provisional. Una vegada finalitzada l'obra i emesa la llicència d'ocupació o de primera utilització, la inscripció provisional quedarà sense efecte i s'haurà de sol·licitar la primera inscripció corresponent en el Registre autonòmic per a cada un dels habitatges.





Disposició final quarta

Caràcter d'urgència dels projectes d'edificació derivats de la Llei 5/2008, de 14 de maig, d'actuacions urgents destinades a l'obtenció de sòl per a habitatges de protecció pública

Els expedients de llicències urbanístiques relatives als projectes d'edificació derivats de la Llei 5/2008, de 14 de maig, d'actuacions urgents destinades a l'obtenció de sòl per a habitatges de protecció pública, s'han de tramitar pel procediment d'urgència, amb els efectes previstos en l'article 33 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.

Disposició final cinquena

Còmput d'intensitat poblacional aplicable a les reserves estratègiques de sòl de la Llei 5/2008, del 14 de maig, d'actuacions urgents destinades a l'obtenció de sòl per a habitatges de protecció pública

La intensitat poblacional aplicada tant per a habitatges de preu taxat, com per a habitatges de protecció pública i habitatges lliures situats en els àmbits de les reserves estratègiques de sòl de la Llei 5/2008, de 14 de maig, d'actuacions urgents destinades a l'obtenció de sòl per a habitatges de protecció pública, podrà ser de 2,5 habitants per habitatge.

En cas d'aplicació, s'ha de respectar la densitat màxima poblacional i l'edificabilitat màxima aprovada en les respectives normes subsidiàries i complementàries aprovades per a cada àmbit, i el nou còmput d'habitatges s'ha de distribuir entre els diferents tipus d'habitatges de manera proporcional a l'establerta a les mateixes normes.

L'estructura general de l'actuació s'ha de mantenir, incloent-hi el sistema viari, el sistema d'espais verds i el sistema d'equipaments.

S'han d'aportar els quadres de dades i paràmetres edificables afectats per l'aplicació del nou còmput per incorporar-los com a documentació annexa a les normes subsidiàries i complementàries.

Disposició final sisena

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

S'afegeix un apartat, l'apartat 8, a l'article 70 de la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears, amb la redacció següent:

8. Per poder accedir a un habitatge protegit o sotmès a qualsevol règim de protecció pública, el beneficiari ha d'acreditar la residència per un termini mínim de cinc anys immediatament anterior, en el municipi on es trobi l'habitatge.

Disposició final setena

Règim dels habitatges en aplicació de les disposicions addicionals dissetena, divuitena i vint-i-unena de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears

Els nous habitatges que resultin de les actuacions previstes en aplicació de les disposicions addicionals dissetena, divuitena i vint-i-unena de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, que s'executin a habitatges protegits o edificis d'habitatges protegits, tenen la condició d'habitatges protegits mentre estigui vigent el règim de protecció al qual estigui sotmès l'edifici. Un cop finalitzat el règim de protecció determinat a la qualificació definitiva, l'habitatge passarà a tenir la condició d'habitatge de preu limitat i s'haurà d'inscriure en el Registre autonòmic d'habitatges de preu limitat.

Disposició final vuitena

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

La disposició addicional segona del Decret llei 3/2020, de 28 de febrer, de mesures urgents en matèria d'habitatge, queda modificada de la manera següent:

Disposició addicional segona

Etablissement del dret de superfície a favor de persones físiques o jurídiques per a la construcció i gestió d'habitatges sotmesos a algun règim de protecció amb destinació exclusiva al lloguer, amb fixació de preus màxims i per a la construcció i gestió d'allotjaments dotacionals

1. Les administracions públiques i els ens públics poden promoure habitatges de titularitat pública mitjançant la constitució a favor de persones físiques o jurídiques privades de drets de superfície sobre patrimoni de la seva titularitat per a la construcció i gestió d'habitatges sotmesos a algun règim de protecció amb destinació exclusiva al lloguer a preu assequible o allotjaments dotacionals.

2. El dret de superfície a favor de persones físiques o jurídiques privades per a la construcció i gestió d'habitatges sotmesos a algun règim de protecció només es pot concedir mitjançant un concurs públic, i s'han d'establir necessàriament en les bases els aspectes





següents:

- a) La determinació exacta dels béns sobre els quals es constitueix el dret de superfície.
- b) La durada màxima de la concessió, incloses les prorrogues, que no pot superar el límit de 75 anys.
- c) El cànon anual que s'ha de satisfer, si escau.
- d) El nombre mínim d'habitatges per construir i les característiques bàsiques.
- e) Les condicions d'accés als habitatges sotmesos a algun règim de protecció i els criteris de selecció dels demandants, de conformitat amb l'article 70.7 de la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears.
- f) El preu màxim mensual de lloguer assequible per metre quadrat útil, que no pot ser superior al mòdul de lloguer d'habitatge del règim de protecció aplicable.
- g) El termini màxim d'execució d'aquestes obres, que en cas d'incompliment pot suposar la reversió de la concessió, i la resta de condicions resolutòries que es prevegin.
- h) Els mecanismes de col·laboració i fiscalització que ha d'exercir l'administració pública concedent.
- i) La forma en què s'ha d'executar la reversió a favor de l'administració pública concedent una vegada que s'ha exhaurit el termini de concessió o que s'ha resolt aquesta.

3. L'administració o l'ens públic titular del sòl pot construir i gestionar directament els allotjaments dotacionals públics o atorgar un dret de superfície o una concessió administrativa a tercers perquè els construeixin i gestionin. El dret de superfície a favor de particulars només es pot concedir mitjançant un concurs públic, les bases del qual han d'establir els mateixos aspectes indicats en l'apartat 2, excepte els que preveuen les lletres d) i f), i han d'indicar, a més, el nombre mínim d'habitatges que s'ha de construir, les característiques i la renda o cànon màxim que han d'abonar els usuaris.

Disposició final novena

Mesures d'agilitació i simplificació en promocions d'habitatges de titularitat pública declarades com a inversió d'interès autonòmic de les Illes Balears

Una promoció d'habitatges de titularitat pública es considera com una inversió d'interès autonòmic quan així ho declari expressament el Consell de Govern de les Illes Balears, en compliment de l'article 5 de la Llei 4/2020, de 16 de juny, de mesures urgents per a l'impuls de la inversió a les Illes Balears, i en les condicions que el Consell de Govern determini per executar-la.

Als efectes d'aquesta disposició es consideren habitatges de titularitat pública aquells que es desenvolupin sobre sòl de titularitat pública i es destinin a lloguer, cessió o qualsevol altra fórmula de tinença temporal subjecta a limitacions de renda o venda i adreçats a persones o llars amb dificultats per accedir a un habitatge en el mercat.

Atès el règim especial dels municipis de Palma i Eivissa establert per la Llei 23/2006, de 20 de desembre, de capitalitat de Palma, en el marc de la legislació bàsica estatal, de l'Estatut d'autonomia de les Illes Balears, i de la legislació sobre règim local de les Illes Balears, així com la Llei 16/2019, de 8 d'abril, de l'estatut especial de capitalitat de la ciutat d'Eivissa, els ajuntaments respectius, mitjançant un acord de la Junta de Govern local, poden sol·licitar directament al Govern de les Illes Balears, mitjançant la conselleria competent en matèria d'habitatge, que una promoció d'habitatge de titularitat pública sigui declarada com a inversió d'interès autonòmic.

La declaració d'una promoció d'habitatges de titularitat pública com a inversió d'interès autonòmic, a més de les determinacions aplicables de la Llei 4/2010, de 16 de juny, de mesures urgents per a l'impuls de la inversió a les Illes Balears, comporta el següent:

1. Redacció i aprovació de projectes d'obres per executar en terrenys propietat d'una altra administració

Per a actuacions que es duguin a terme per a l'execució de promoció d'habitatges de titularitat pública de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears situats en terrenys que siguin propietat d'una altra administració, la conselleria o l'ens instrumental corresponent pot tramitar la redacció i aprovar el projecte d'obres, una vegada que hagi rebut la comunicació de la voluntat d'aquella administració per dur a terme la posada a disposició dels terrenys a favor de l'Administració de la Comunitat Autònoma o d'un ens del seu sector públic, sens perjudici de la necessitat d'instrumentar posteriorment la cessió de la titularitat dels terrenys o l'atorgament del títol habilitant per executar les obres de la promoció d'habitatges de titularitat pública.

Per a l'execució de les obres de l'actuació, la Comunitat Autònoma de les Illes Balears o l'ens instrumental que executi el projecte ha de disposar de la cessió formal dels terrenys on s'ubicarà la promoció d'habitatges de titularitat pública o del títol habilitant corresponent.

2. Condicions dels terrenys i qualificació del sòl

La promoció d'habitatges de titularitat pública es pot situar en sòl urbà, urbanitzable i rústic comú de titularitat pública. En aquest darrer cas ha d'estar situada de manera contínua a trames urbanes existents i amb possibilitat d'enllaçar-se i interconnectar-se amb les xarxes viàries i de serveis existents sense dificultats

Els terrenys on s'acordi la ubicació de la promoció d'habitatges de titularitat pública s'han de qualificar automàticament com a sistema general dotacional d'habitatge públic.

3. Determinacions urbanístiques

Les determinacions urbanístiques de la promoció han de correspondre a les requerides per al projecte necessari per dur a terme l'actuació i, per tant, no han de dependre del desenvolupament territorial o urbanístic previ ni dels instruments de planejament corresponents, i han de ser efectives immediatament.

Si l'actuació se situa en terrenys classificats com a sòl urbanitzable o rústic comú, ha de preveure les reserves corresponents a espais lliures públics i equipaments, d'acord amb els estàndards mínims que determina la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, per als sòls urbanitzables.

4. Condicions del projecte de construcció i de dotació de serveis o d'urbanització de la promoció d'habitatges

El projecte d'edificació, signat pel tècnic o tècnica competent, ha de respondre a les necessitats funcionals i edificatòries de la promoció proposada, i ha de donar compliment a les normatives d'habitabilitat, accessibilitat, seguretat i activitats, així com respectar les normes d'aplicació directa previstes en l'article 68 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, i del Codi tècnic de l'edificació.

El projecte, si escau, s'ha de sotmetre a l'avaluació ambiental, d'acord amb la legislació aplicable, si bé s'ha d'aplicar l'article 8 de la Llei 4/2010, de 16 de juny, de mesures urgents per a l'impuls de la inversió a les Illes Balears, sens perjudici del que estableix la legislació bàsica de l'Estat.

El projecte d'edificació es pot complementar amb els projectes de dotació de serveis o d'urbanització necessaris per completar la connexió a les xarxes existents.

5. Aprovació del projecte de construcció i de dotació de serveis o d'urbanització de la promoció d'habitatges

Correspon al Consell de Govern l'autorització del projecte a proposta de la conselleria competent en matèria d'habitatge, amb el tràmit previ d'informació pública de quinze dies naturals i l'informe favorable de l'ajuntament on s'ubiqui la promoció, que s'ha d'emetre en el mateix termini. Transcorregut aquest termini sense que l'òrgan municipal competent notifiqui una resolució en contra, l'informe s'ha d'entendre favorable.

Així mateix, atès el règim jurídic especial dels municipis de Palma i Eivissa establert per la Llei 23/2006, de 20 de desembre, de capitalitat de Palma, en el marc de la legislació bàsica estatal, de l'Estatut d'autonomia de les Illes Balears i de la legislació sobre règim local de les Illes Balears, i per la Llei 16/2019, de 8 d'abril, de l'estatut especial de capitalitat de la ciutat d'Eivissa, els ajuntaments respectius, mitjançant un acord de la Junta de Govern, poden autoritzar directament el projecte una vegada que el Consell de Govern hagi aprovat la declaració d'inversió d'interès autònom corresponent.

6. Execució de les obres de construcció i de dotació de serveis o d'urbanització de la promoció d'habitatges

El habitatges de titularitat pública han de tramitar la qualificació corresponent, d'acord amb la normativa autonòmica en matèria d'habitatge.

Per a l'execució de les obres dels habitatges de titularitat pública que s'acullin al procediment d'aquesta disposició no és necessària l'obtenció de cap tipus de llicència o autorització insular o municipal.

7. Terminis d'execució de l'actuació

L'administració o l'ens instrumental públic promotor disposa, des de la declaració d'una promoció d'habitatges com a inversió d'interès autònom de les Illes Balears, d'un termini màxim de dos anys per presentar el projecte i de dos anys més a continuació per iniciar-ne l'execució.

L'incompliment de qualsevol dels terminis indicats en aquest apartat determina la caducitat de la declaració. No obstant això, en els casos en què es consideri oportú tramitar novament la declaració d'inversió d'interès autònom es poden incorporar al procediment els actes i tràmits el contingut dels quals s'hauria mantingut igual si no s'hagués produït la caducitat. A aquest efecte, si el projecte de construcció de la promoció d'habitatges no ha sofert cap canvi, s'ha d'incorporar, en tot cas, al nou procediment l'autorització del projecte prevista en l'apartat 5, juntament, si escau, amb l'informe emès per l'ajuntament del municipi on s'ubiqui la promoció. L'administració o l'ens públic instrumental promotor ha de disposar, des de la nova declaració d'interès autònom, del termini d'execució de l'actuació establert en el paràgraf primer d'aquest apartat.

8. Finalització de les obres i utilització dels habitatges





Una vegada acreditada la finalització de les obres previstes i l'adequació d'aquestes als projectes autoritzats, correspon a l'òrgan promotor de les obres presentar davant l'ajuntament competent la sol·licitud de llicència d'ocupació o de primera utilització dels habitatges, així com, en els casos que correspongui, la declaració responsable d'inici i exercici de l'activitat juntament amb el projecte d'activitats executat, als efectes que preveu la Llei 7/2013, de 26 de novembre, de règim jurídic d'instal·lació, accés i exercici d'activitats a les Illes Balears.

Correspon a l'ajuntament on s'ubiqui la promoció d'habitatges dictar els actes d'intervenció administrativa, inspecció, control i sanció, d'acord amb el que, amb caràcter general, regula la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears.

9. Adequació urbanística

Així mateix, l'ajuntament ha d'incorporar en el seu planejament, quan es dugui a terme la revisió o la modificació d'aquest, la regularització urbanística de la promoció d'habitatges de titularitat pública executats, sens perjudici de la seva efectivitat immediata.

Disposició final desena

Modificació de la Llei 1/2022, de 8 de març, d'educació de les Illes Balears

L'apartat 7 de l'article 7 de la Llei 1/2022, de 8 de març, d'educació de les Illes Balears, queda modificat de la manera següent:

7. Adicionalment es poden formalitzar convenis de col·laboració en els termes que disposa l'apartat 1 de l'article 15 de la Llei orgànica 2/2006, de 3 de maig, d'educació.

Disposició final onzena

Modificació de la Llei 9/2022, de 23 de novembre, de règim jurídic i de procediment de les activitats subjectes a autorització ambiental integrada

Els apartats 7 i 8 de l'article 9 de la Llei 9/2022, de 23 de novembre, de règim jurídic i de procediment de les activitats subjectes a autorització ambiental integrada, queden modificats de la manera següent:

7. Un cop emès l'informe favorable de compliment de les condicions de l'autorització ambiental integrada, l'òrgan competent ha de registrar d'ofici l'activitat i ho ha de notificar a la persona interessada.

8. [Sense contingut]

Disposició final dotzena

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

L'apartat 8 de la disposició addicional dissetena de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, queda modificat de la manera següent:

8. La reconversió de locals existents en habitatges prevista en aquesta norma temporal no és aplicable en els casos en què els locals s'ubiquin per davall de la cota d'inundació, dins la delimitació de les zones de flux preferent o de la resta de zones inundables que resulti dels estudis hidrològics o hidràulics aprovats o validats per l'Administració hidràulica, d'acord amb el procediment que estableix l'article 17 de la Llei 7/2024, d'11 de desembre, de mesures urgents de simplificació i racionalització administratives de les administracions públiques de les Illes Balears.

Disposició final tretzena

Modificacions del Decret llei 1/2018, de 19 de gener, de mesures urgents per a la millora i/o ampliació de la xarxa d'equipaments públics d'usos educatius, de recerca, sanitaris o socials de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears

1. S'afegeix una nova disposició addicional, la disposició addicional quarta, al Decret llei 1/2018, de 19 de gener, de mesures urgents per a la millora i/o l'ampliació de la xarxa d'equipaments públics d'usos educatius, de recerca, sanitaris o socials de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, amb la redacció següent:

Disposició addicional quarta

Autorització d'obres de millora i/o ampliació d'equipaments públics d'ús educatiu afectats per la Llei 12/1998, de 21 de desembre, del patrimoni històric de les Illes Balears

1. El Consell de Govern de les Illes Balears, a proposta de la Conselleria d'Educació i Universitats, mitjançant la declaració d'inversió d'interès autonòmic, pot autoritzar les obres o actuacions en equipaments públics d'ús educatiu situats dins un conjunt històric, mentre no s'aprovi definitivament la normativa urbanística de protecció a què fa referència l'article 36 de la Llei 12/1998, de 21 de desembre, del patrimoni històric de les Illes Balears, sempre que disposi de l'autorització prèvia de la Comissió Insular del





Patrimoni Històric, a més de donar compliment a les normes d'aplicació directa que preveu l'article 68 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, i la resta de previsions de l'article 8.3 d'aquest Decret llei.

2. Aquestes obres o actuacions han de procurar mantenir l'estructura urbana i arquitectònica del conjunt i les característiques generals de l'ambient i de la silueta paisatgística, evitant els impactes visuals. Es permet la instal·lació d'energies renovables que siguin compatibles amb la preservació dels valors culturals del conjunt.

3. Es permeten de manera excepcional les substitucions d'immobles, si aquesta substitució contribueix a la conservació general del conjunt. En tot cas, s'han de mantenir les alineacions urbanes existents.

2. S'afegeix una nova disposició addicional, la disposició addicional cinquena, al Decret llei 1/2018, de 19 de gener, de mesures urgents per a la millora i/o l'ampliació de la xarxa d'equipaments públics d'usos educatius, de recerca, sanitaris o socials de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, amb la redacció següent:

Disposició addicional cinquena

Millora i/o ampliació d'equipaments públics d'ús educatiu existents

El Consell de Govern de les Illes Balears, a proposta de la Conselleria d'Educació i Universitats, pot declarar com a inversió d'interès autonòmic, en les condicions que determini, d'acord amb l'article 8 d'aquest Decret llei, les actuacions de millora i/o ampliació d'equipaments públics d'ús educatiu existents i en funcionament, afectades per una zona de reserva viària de carreteres a què es refereix l'article 30 de la Llei 5/1990, de 24 de maig, de carreteres de la comunitat autònoma de les Illes Balears, i exceptuar-les de la prohibició que estableix l'article esmentat, amb l'autorització prèvia de l'organisme titular de la carretera, que es podrà atorgar per raons d'interès general, vistes les circumstàncies concretes, l'existència d'un projecte de traçat viari o el planejament urbanístic.

Disposició final catorzena

Entrada en vigor

Aquest Decret llei comença a vigir el mateix dia de la publicació en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*.

Palma, en les dates de les signatures electròniques (23 d'abril de 2025)

El conseller d'Habitatge, Territori i Mobilitat

José Luis Mateo i Hernández

La presidenta

Margarita Prohens i Rigo

