



Secció I. Disposicions generals

AJUNTAMENT DE MAÓ

11190 *Aprovació definitiva de l'Ordenança municipal reguladora de l'habitatge de preu taxat al sector de sòl urbanitzable UP3, terme municipal de Maó*

CERTIFICAT

Carlos Seguí Puntas, secretari accidental de l'Ajuntament de Maó,

CERTIFIC:

Que s'ha emès informe referent a "APROVACIÓ INICIAL DE L'ORDENANÇA MUNICIPAL REGULADORA DE L'HABITATGE DE PREU TAXAT AL SECTOR DE SÒL URBANITZABLE UP3, TERME MUNICIPAL DE MAÓ", de data 15/09/2021, que es transcriu literalment a continuació:

"Que s'ha publicat edicte referent a "APROVACIÓ INICIAL DE L'ORDENANÇA MUNICIPAL REGULADORA DE L'HABITATGE DE PREU TAXAT AL SECTOR DE SÒL URBANITZABLE UP3, TERME MUNICIPAL DE MAÓ", d'URBANISME, en el tauler d'anuncis d'aquest Ajuntament, durant un termini de 30 dies hàbils, compresos entre el dia 30/07/2021 i 13/09/2021, ambdós inclosos.

Que durant el termini d'exposició pública no s'han presentat al·legacions, ni documents, i justificacions respecte a l'edicte esmentat, quedant aprovat definitivament en data 14/09/2021.

I perquè així consti lliuro la present amb el vistiplau de la TASGH.

ORDENANÇA MUNICIPAL REGULADORA DE L'HABITATGE DE PREU TAXAT AL SECTOR DE SÒL URBANITZABLE UP3, TERME MUNICIPAL DE MAÓ

Article 1. Objecte

Aquesta ordenança té per objecte establir la regulació i les fórmules de control dels habitatges de preu taxat, corresponents al sectors de sòl urbanitzable del terme municipal de Maó.

Article 2. Habitatges de preu taxat

Els habitatges de preu taxat tenen a tots els efectes la consideració d'habitatges lliures i les seves qualitats d'acabat s'han de correspondre amb la qualitat estàndard de la resta d'habitatges lliures del sector de sòl urbanitzable en què s'ubiquen.

Article 3. Superfície màxima construïda

Els habitatges de preu taxat no poden tenir una superfície construïda superior a la que determini com a màxima per a aquests tipus d'habitatge l'instrument de planejament urbanístic d'aplicació al sector del sòl urbanitzable.

Al sector del sòl urbanitzable UP3 Carretera de Sant Lluís, per als habitatges unifamiliars en filera de preu taxat, l'edificabilitat màxima per parcel·la és de 105 m2 de superfície construïda sobre rasant.

Article 4. Preu màxim de venda

1. El preu màxim de venda per metre quadrat construït sobre rasant dels habitatges de preu taxat serà de 2.354,24 euros/m2.
2. Aquest preu màxim de venda correspon als habitatges de preu taxat que s'edifiquin al sector UP3 del sòl urbanitzable del terme municipal de Maó.

Article 5. Requisits de les persones adquirents

Poden adquirir un habitatge de preu taxat les persones físiques, majors d'edat o emancipades que no siguin titulars de ple domini o d'un dret real d'ús o de gaudi sobre algun altre habitatge lliure o subjecte a qualsevol règim de protecció.

**Article 6. Limitació a la facultat de disposar**

1. Els habitatges de preu taxat han de constituir el domicili habitual i permanent de les persones titulars i no poden mantenir-los buits, ni destinar-los a segona residència o a qualsevol altre ús no residencial.
2. Els habitatges de preu taxat no es poden transmetre entre vius, ni se'n pot cedir l'ús per cap títol, durant el termini de vint anys, des de la data de l'escriptura de compravenda, o, si escau, de l'escriptura corresponent als contractes d'adhesió o contractes d'adjudicació d'habitatge en règim de cooperativa o similar.
3. La transmissió entre vius o cessió de l'ús dels habitatges de preu taxat i dels seus annexos, per qualsevol títol, abans de transcórrer el termini de vint anys, requereix l'autorització prèvia de l'Ajuntament de Maó, sempre que hi hagi motius excepcionals justificats degudament.
4. A aquest efecte, s'entenen com a motius excepcionals els següents:
 - a) El trasllat per motius professionals, laborals, acadèmics, de salut o qüestions familiars, fora de l'illa de residència habitual.
 - b) La falta d'adequació de l'habitatge a la composició de la unitat familiar o a les necessitats sobrevingudes per mobilitat reduïda permanent.
 - c) Les víctimes de violència de gènere o terrorisme.
 - d) Altres circumstàncies sobrevingudes que ho justifiquin.

5. S'ha de fer constar en el Registre de la Propietat, per nota al marge de la primera inscripció de domini de la finca afectada, la limitació a què es refereix el punt 2 d'aquest article, a més de la constatació del règim de preus màxims de venda que disposa l'article 4.

Article 7. Clàusules obligatòries dels contractes

Els contractes de compravenda d'habitatges de preu taxat i dels seus annexos o, si escau, els contractes d'adhesió o contractes d'adjudicació d'habitatge en règim de cooperativa o similar, i les escriptures públiques subsegüents han de contenir, com a mínim, les clàusules obligatòries que s'estableixen a continuació:

- a) La superfície construïda de cada habitatge, aparcament o traster, amb l'especificació de la seva vinculació, si escau.
- b) El preu màxim de venda de l'habitatge, aparcament o traster, de forma separada.
- c) El compromís que l'habitatge s'ha de dedicar a domicili habitual i permanent de la persona adquirent.
- d) El compromís de no mantenir buit l'habitatge ni destinar-lo a segona residència o a qualsevol altre ús no residencial.
- e) El compromís de no transmetre l'habitatge entre vius, ni cedir-ne l'ús per cap títol, durant el termini de vint anys, des de la data de l'escriptura de compravenda o, si escau, de l'escriptura corresponent als contractes d'adhesió o contractes d'adjudicació d'habitatge en règim de cooperativa o similar.

Article 8. Aprovació dels contractes

1. L'Ajuntament de Maó ha d'aprovar, amb caràcter previ a la formalització de l'escriptura pública corresponent a l'adquisició d'habitatges de preu taxat i dels seus annexos, els contractes de compravenda dels habitatges de preu taxat o, si escau, els contractes d'adhesió o contractes d'adjudicació d'habitatge en règim de cooperativa o similar, amb la comprovació prèvia que compleixen els requisits establerts en la llei i en aquesta ordenança.
2. No es poden inscriure en el Registre de la Propietat les escriptures públiques que formalitzin les adquisicions d'habitatges de preu taxat i dels seus annexos si no s'han obtingut el visat previ dels contractes.
3. En el procediment de sol·licitud de visat previ dels contractes d'adquisició dels habitatges de preu taxat i dels seus annexos, el termini màxim en el qual s'ha de dictar i notificar la resolució expressa és de tres mesos, comptadors des de la data en què la sol·licitud de la persona interessada ha tingut entrada en el registre de l'Ajuntament de Maó.
4. El venciment d'aquest termini màxim sense que s'hagi dictat i notificat cap resolució expressa legitima la persona interessada per entendre-la estimada per silenci administratiu.

Article 9. Registre d'habitatges de preu taxat

1. L'Ajuntament de Maó ha de crear un registre d'habitatges de preu taxat, en el qual s'han d'inscriure les dades dels habitatges de preu taxat del seu municipi.
2. El registre és de caràcter administratiu, municipal i públic, a l'efecte de poder consultar la informació que hi figuri.



3. S'han d'inscriure en el registre les dades que deriven de l'abast i el contingut de les clàusules obligatòries per als contractes visats que s'expressen en l'article 7 d'aquesta ordenança.

4. En el tractament i la publicitat de les dades de caràcter personal que s'incloguin en el registre s'han d'atendre les previsions de la Llei orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de protecció de dades de caràcter personal i garantia de drets digitals.

Disposició final primera. Desplegament i execució

Es faculta l'Alcaldia per dictar les instruccions que siguin necessàries per desplegar aquesta ordenança.

Disposició final segona. Entrada en vigor

Aquesta ordenança entra en vigor una vegada publicada en el Butlletí Oficial de les Illes Balears i hagi transcorregut el termini de 15 dies previst a l'article 65.2 de la Llei 8/1985, reguladora de les bases del règim local (LRBRL), segons disposa l'article 70.2 de la citada llei."

Maó, 28 d'octubre de 2021

La tinent d'Alcaldia d'Urbanisme, Activitats i Obra Pública

Dolores Antonio Florit

