DECRET LLEI 3/2020, DE 28 DE FEBRER, DE MESURES URGENTS EN MATÈRIA D'HABITATGE[1]

(BOIB núm. 28, de 5 de març de 2020;
correcció d'errades BOIB núm. 91, de 23 de maig de 2020)

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

I

El Parlament de les Illes Balears, en exercici de la competència exclusiva que en matèria d'habitatge li atribueix l'Estatut d'autonomia de les Illes Balears en l'article 30.3, va aprovar la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears. Aquesta Llei estableix els principis vertebradors i el marc normatiu que regulen les polítiques públiques en matèria d'habitatge. Aquest marc es completa i es detalla amb el desenvolupament reglamentari dels seus diferents elements constitutius.

De manera prèvia a la promulgació d'aquesta Llei, el Govern de les Illes Balears va aprovar el Decret llei 3/2017, de 4 d'agost, de modificació de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, i de mesures per afrontar l'emergència en matèria d'habitatge en les Illes Balears.

Les previsions de l'article 3 d'aquest Decret llei, que permetia adoptar mesures específiques a una ciutat, municipi o illa, queden avui superades, atès que —encara que en grau divers— la problemàtica d'accés a l'habitatge és generalitzada a totes les illes. Des de l'aprovació del Decret llei 3/2017, l'agost de 2017, els preus de l'habitatge han experimentat a l'arxipèlag un increment del 16 %, segons l'índex general de preus d'habitatge elaborat per l'Institut Nacional d'Estadística.

Les mesures legals adoptades, les diferents convocatòries d'ajudes en matèria d'habitatge, com les ajudes de lloguer que any rere any s'incrementen i que ja cobreixen 3.000 famílies, i la promoció de nous habitatges protegits en règim de lloguer social per part de l'IBAVI són una línia estratègica positiva, però en les circumstàncies actuals i amb el marc normatiu existent no són suficients per compensar les condicions del mercat de l'habitatge, cada vegada més complexes i problemàtiques.

Les dificultats en l'accés a l'habitatge afecten els sectors de població més desfavorits, però no únicament aquests. S'estenen cada vegada més entre la classe mitjana, atès que no existeix un mercat, ni de compra ni de lloguer, assequible. La millora de la conjuntura econòmica no s'ha traslladat a les famílies en la mateixa mesura, mentre que la propietat del parc d'habitatges continua experimentant un procés de concentració, molt acusat des de la passada crisi econòmica.

[1] Aquest Decret llei ha estat validat per Resolució del Parlament de les Illes Balears (BOIB núm. 58, de 18 d'abril de 2020). S'ha vist afectat per l'Acord de la Comissió Bilateral de Cooperació Administració de l'Estat - Comunitat Autònoma de les Illes Balears en relació amb el Decret llei 3/2020, de 28 de febrer, de mesures urgents en matèria d'habitatge (BOIB núm. 47, de 8 d'abril de 2021); pel Decret llei 4/2021, de 3 de maig, per impulsar i agilitzar la tramitació d'ajudes i altres actuacions en matèria d'habitatge (BOIB núm. 58, de 4 de maig de 2021); per la Llei 3/2021, de 10 de novembre, per impulsar i agilitzar la tramitació d'ajudes i altres actuacions en matèria d'habitatge (BOIB núm. 157, de 13 de novembre de 2021), i pel Decret llei 6/2023, de 2 d'octubre, de mesures urgents en matèria d'habitatge (BOIB núm. 135, de 3 d'octubre de 2023).

Existeix una escassetat generalitzada d'habitatges a la que no està donant una adequada resposta el mercat: la demanda creixent unida a una oferta reduïda han imposat un increment significatiu de preus, tant pels de compravenda com, d'una forma encara més intensa, al mercat de lloguer. La iniciativa privada, per una pluralitat de factors, no ha aconseguit mantenir un ritme de construcció d'habitatge equiparable al creixement de la demanda, pel que es fa necessari un major esforç del sector públic. En concret, la construcció d'habitatges protegits d'iniciativa privada, que està subjecta a preus màxims, està pràcticament paralitzada, el que fa encara més necessari incrementar el parc públic d'habitatge protegit en règim de lloguer social per atendre aquestes necessitats creixents.

Davant aquesta necessitat de potenciar i incrementar el parc públic d'habitatge protegit es planteja l'adopció de mesures extraordinàries orientades a donar una resposta ràpida i efectiva que permeti ampliar l'oferta d'habitatges de protecció pública en règim de lloguer social i fomentar la construcció d'allotjaments dotacionals per donar resposta transitòria a les necessitats d'habitatge. De manera indirecta, l'augment significatiu del parc públic d'habitatge en règim de lloguer amb preus legalment limitats té com a efecte col·lateral una possible millora de preus al mercat d'habitatge lliure.

El Parlament de les Illes Balears ha aprovat durant aquesta legislatura diferents proposicions no de llei presentades per diversos grups polítics, entre les quals es poden destacar la 3379/2019, relativa a l'accés assequible a l'habitatge públic, o la 6868/2019, alineada en el mateix sentit, per instar el Govern a augmentar significativament el seu parc d'habitatges públics en lloguer social per donar una resposta immediata a la necessitat d'accés a l'habitatge per part de la ciutadania.

El caràcter extraordinari i urgent de les mesures que recull aquest Decret es justifica davant aquesta necessitat d'assegurar el dret d'accés a un habitatge digne mitjançant l'ampliació del parc públic d'habitatges, que ve imposada pel difícil context actual del mercat d'habitatge. Per ser efectiu, aquest increment del parc d'habitatge de gestió pública ha de ser àgil.

En aquests moments, l'Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI) gestiona 1.769 habitatges en règim de lloguer social i té com a objectiu duplicar aquest nombre durant aquesta legislatura.

Pel que fa a pressupost, disposa de més de quaranta milions d'euros consignats durant l'exercici de 2020 per destinar-los a la construcció d'un total de catorze promocions que suposen 514 habitatges en construcció durant l'exercici. Per aconseguir els objectius marcats s'hauria de mantenir un ritme semblant de creixement del parc públic d'habitatge durant els propers exercicis.

És precisament per aconseguir aquest ritme de construcció de nous habitatges protegits pel que resulta imprescindible que, a més de recursos pressupostaris i personals, es disposi dels instruments propis que possibilitin la seva materialització d'una forma ràpida i eficient. Les eines que es dissenyen en el marc de la legislació sectorial d'habitatge tenen aquest objecte: agilitar els procediments administratius necessaris per a la construcció d'habitatges públics. En aquest sentit, s'adopten mesures extraordinàries que permetin ampliar de forma ràpida el parc públic d'habitatges.

I és que l'ampliació del parc d'habitatge de gestió pública és determinant en l'avanç de les polítiques d'habitatge. Té una doble funció: d'una banda, atendre de manera

directa les famílies inscrites com a demandants d'habitatge protegit que no hi tenen accés en aquest moment per manca de disponibilitat; de l'altra, l'experiència d'altres països del nostre entorn demostra que l'existència d'un parc adequat d'habitatge amb règims de preu limitat legalment pot produir de forma natural i a llarg termini un efecte de moderació de preus al mercat d'habitatge lliure. Per tant, cal adoptar mesures per afavorir-ne la construcció.

En aquest moment hi ha més de 8.000 persones inscrites com a demandants d'habitatge protegit en règim de lloguer a les Illes Balears.

D'altra banda, la construcció d'habitatges protegits d'iniciativa privada, davant la manca d'ajudes específiques en el Pla Estatal d'Habitatge 2018-2021, continua en ritmes molt baixos: únicament dues promocions han rebut la qualificació provisional entre 2018 i 2019, amb un total de 81 habitatges en règim de venda. En el mateix període, s'han qualificat tretze promocions de titularitat pública amb un total de 377 habitatges.

Es fa evident, per tant, la discrepància entre l'oferta d'habitatge protegit, molt baixa, i la demanda, més alta que mai. És per això que resulta necessari intensificar la construcció d'aquest tipus d'habitatges, especialment els de titularitat i gestió públiques, destinats al lloguer social. Com que la construcció d'habitatges és un procés que tarda anys a completar-se, és urgent prendre les mesures que l'agilitin per disposar d'aquests habitatges com més aviat millor.

Quant a la situació del mercat d'habitatge en conjunt, les dades disponibles sobre els últims anys pel que fa a visat de projectes d'habitatge mostren un fort creixement: passen dels 845 habitatges de nova obra que es varen visar el 2014 en el conjunt de les Illes Balears a 2.898 el 2018, gairebé tres vegades i mitja més. Des de la perspectiva de llicències municipals d'obres concedides, el 2014 es va donar llicència per a la construcció de 1.020 habitatges nous, una xifra superior a la de visats, mentre que el 2018 es va donar llicència per a la construcció de 2.405 habitatges nous, una xifra que queda 493 habitatges per sota de la xifra d'habitatges amb projecte visat.

En definitiva, s'ha produït una recuperació del sector de la construcció durant aquests últims anys, però també s'observa una discrepància creixent entre els projectes visats i els projectes d'habitatge que reben llicència cada any, la qual cosa sembla evidenciar, en conjunt, un retard en la concessió de llicències per part dels ajuntaments, que davant el volum creixent de peticions, experimenten uns majors temps de tramitació, que són, a més, acumulatius.

Així, entre 2014 i 2018 es varen donar llicències per edificar 8.141 habitatges nous a totes les Illes Balears. D'altra banda, l'increment de població resident durant el mateix període va ser de 25.466 persones, un 2,3 %. La relació entre increment de població i increment d'estoc d'habitatges és d'1 a 3, la qual cosa sembla una proporció equilibrada. No obstant això, com s'indicava abans, l'índex de preus sí que s'ha incrementat de manera significativa. Queda evidenciat un desequilibri entre oferta i demanda, que únicament es pot explicar de manera satisfactòria entenent que l'increment d'habitatge total no s'ha destinat a residència habitual dels ciutadans. El fenomen turístic, com a principal activitat econòmica de l'arxipèlag, pot explicar aquesta discrepància.

Hi ha, a més, una asimetria en l'evolució dels preus d'habitatge, tant des d'una perspectiva geogràfica, en la qual diferents illes i municipis experimenten increments

heterogenis de preu, com pel que fa al model d'accés a l'habitatge, amb discrepàncies en l'evolució dels preus de venda respecte als de lloguer.

Queda acreditat que el model de tinença de l'habitatge a les Illes Balears canvia, atès que té la segona taxa d'habitatge en propietat més baixa d'Espanya, amb un 65,9 %, mentre que la mitjana espanyola se situa en un 76,1 %. De fet, entre 2004 i 2018 el nombre de famílies que tenen la residència habitual en un habitatge en règim de lloguer s'ha incrementat en un 20 %, també per sobre de la mitjana estatal. Això suposa una pressió afegida al mercat de lloguer, amb més demanda, mentre que l'oferta es manté estable o fins i tot es redueix, per l'impacte que té en aquest mercat el fet que es destinin habitatges al lloguer vacacional o es venguin a no residents.

Entre 2014 i 2018, el preu de lloguer per metre quadrat a les Illes Balears s'ha incrementat en un 38,6 %, mentre que en el conjunt d'Espanya la pujada ha estat del 24,6 %. Independentment de la recuperació de preus que segueix a la recuperació econòmica, sembla evident que a les illes l'increment ha estat més gran. No obstant això, sempre amb les dades de lloguer, el preu mitjà per metre quadrat a les Illes Balears el 2018 era encara un 2 % inferior a la mitjana espanyola.

Quant al preu de taxació de l'habitatge a les Illes Balears, que no necessàriament coincideix amb el preu de venda, en el mercat lliure s'ha incrementat en un 94 % entre 2014 i 2018. En l'àmbit estatal, l'increment experimentat durant el mateix període ha estat de l'11 %. En aquest cas, el preu de taxació per metre quadrat a l'arxipèlag és, de mitjana, un 40 % més elevat que en el conjunt de l'Estat.

El resultat més visible i preocupant de la situació del mercat d'habitatge a les Illes Balears són els 1.986 desnonaments practicats al llarg de l'any 2018, dels quals una mica més de tres quartes parts corresponen a impagaments de lloguer, i els restants a execucions hipotecàries.

Amb tot això, queda acreditat el difícil context que, en matèria d'habitatge, viuen les illes, tant que obliga a establir de manera urgent mecanismes que permetin donar una resposta àgil a la situació descrita.

Atès que és un problema generalitzat, que afecta en diferent grau tots els municipis de les Illes Balears i és, per tant, d'interès supramunicipal, correspon també donar una resposta que sigui generalment aplicable i que permeti aconseguir l'objectiu plantejat: ampliar el parc d'habitatge protegit de gestió pública i facilitar la inclusió al mercat d'habitatges a preus assequibles.

Per això, en primer lloc, aquest Decret llei desenvolupa una sèrie de mesures i canvis normatius per possibilitar que les administracions públiques promoguin d'una manera àgil la construcció d'habitatge públic.

El Decret estableix les tipologies d'habitatges públics construïts en sòl de titularitat pública que es poden acollir al que preveu aquesta norma, i distingeix entre els habitatges protegits públics i els allotjaments dotacionals.

L'allotjament dotacional es defineix en el Decret llei com la solució residencial transitòria per a persones que tenen necessitat d'habitatge i es destinen preferentment a col·lectius especialment vulnerables i a d'altres. Es poden construir tant a sòls residencials com a sòl de titularitat pública reservat per a equipaments públics i amb els paràmetres que la norma defineix.

Per aconseguir agilitat en la promoció dels habitatges de titularitat pública que s'acullin al que estableix aquest Decret, a més de declarar la urgència a l'efecte de

reduir a la meitat els terminis de tramitació administratius, es configuren una sèrie d'instruments d'ordenació i regulació per construir o implantar aquests habitatges.

Amb l'objectiu d'incidir en la difícil conjuntura descrita en matèria d'habitatge i sobre la base de les competències exclusives en matèria d'habitatge que atorga l'Estatut d'autonomia, es defineixen les figures dels projectes d'actuació, plans especials i projectes de desenvolupament d'habitatge de titularitat pública. Aquests plans especials són directament aplicables i executables, atès el caràcter supramunicipal de les actuacions que s'hi plantegen. S'articula també el procés detallat d'aprovació de cadascun d'aquests instruments.

Es defineix igualment la figura de les àrees residencials de promoció pública, que són les que delimiten i ordenen els plans especials de desenvolupament d'habitatge de titularitat pública.

Aquestes figures doten l'Administració de la Comunitat Autònoma d'instruments per promocionar la construcció d'habitatge públic d'una manera molt més àgil i, alhora, respectuosa amb totes les garanties de tramitació i mediambientals. La posada en marxa d'aquests instruments permetrà el desenvolupament de projectes d'habitatge públic que en aquests moments es troben paralitzats per la manca d'aprovació de diversos instruments de planejament urbanístic.

Mitjançant els projectes per a execució d'habitatge públic en sòl públic es podrà dur a terme la construcció directa de promocions d'habitatge públic d'acord amb el planejament urbanístic o els instruments que siguin aplicables.

Totes les plusvàlues que es puguin generar correspondran a l'Administració, atès que aquests instruments només es poden fer servir per a la construcció d'habitatge públic en sòls de titularitat pública. L'agilitat en la tramitació és el que ha de permetre materialitzar la construcció d'habitatges protegits i allotjament dotacional a un major ritme, amb tramitacions més breus gràcies a aquests nous instruments.

Sembla adequat dur a terme algunes actuacions informatives necessàries davant sòls urbans, activar urbanitzables, reutilitzar actius dotacionals, organitzar col·laboracions orientades naturalment a millorar o resoldre diversos estudis en desenvolupaments urbanístics.

D'altra banda, per garantir, a més, el compliment de la funció social de l'habitatge protegit i de l'habitatge en general, aquest Decret llei regula i amplia els drets de tanteig i retracte dels quals disposa ara l'Administració. A més del dret de tanteig i retracte sobre qualsevol tipus d'habitatge protegit, s'amplien aquests drets al sòl reservat per a la construcció d'habitatge protegit.

D'acord amb l'habilitació que va introduir en la Llei d'arrendaments urbans el Reial decret llei 7/2019, d'1 de març, de mesures urgents en matèria d'habitatge i lloguer, es fixa un dret de tanteig i retracte a favor de l'Administració sobre edificis en els quals hi hagi habitatge llogat, en el cas que es venguin a un únic comprador. D'aquesta manera, els edificis residencials, en el moment de la seva transmissió, poden passar a ser de propietat pública i destinar-se a lloguer social, sempre que les condicions de l'operació siguin beneficioses per a l'erari públic.

Igualment, s'incorpora un nou dret de tanteig i retracte legal que afecta les propietats dels grans tenidors d'habitatge en la transmissió de propietats que tenguin l'origen en execucions hipotecàries, compensacions de deute o dacions en pagament, de manera que les plusvàlues d'aquestes operacions reverteixin en allò públic i permetin ampliar el parc d'habitatge de gestió pública d'una manera encara més àgil.

Els mateixos drets s'expliciten també per a tots els habitatges buits que consten inscrits en el Registre d'habitatges desocupats dels grans tenidors.

El conjunt d'aquests drets d'adquisició preferent configurats i reforçats per aquesta norma responen, tal com recull la Sentència núm. 154/2015 del Tribunal Constitucional, de 9 juliol, a una finalitat d'interès general, com és l'accés a un habitatge digne per part de persones necessitades. Aquesta limitació possibilita, a més, la lluita contra el frau i els sobrepreus en les operacions de compravenda, i permet l'ampliació del parc d'habitatge protegit de titularitat pública. Aquesta limitació és necessària i lícita, emparada pel principi constitucionalment consagrat del compromís dels poders públics per la promoció de les condicions que assegurin l'efectivitat de la integració de l'individu (art. 9.2 CE), en general, i l'accés a un habitatge digne (art. 47 CE), en particular, drets que tenen el seu reflex en l'àmbit autonòmic en el mateix Estatut d'autonomia i en la Llei de l'habitatge. De la mateixa manera, l'aplicació d'aquests drets es fa ressò del mandat constitucional de protecció social i econòmica de la família (art. 39.1 CE), la joventut (art. 48 CE), la tercera edat (art. 50 CE), les persones amb discapacitat (art. 49 CE) i els emigrants retornats (art. 42 CE).

Addicionalment, el dret d'adquisició preferent indicat té abast limitat, en el sentit que la imposició dels drets de tanteig i retracte no afecta la capacitat del propietari per disposar dels seus béns ni perjudica el lucre que pot obtenir quan ho fa, sinó que condiciona únicament la capacitat de triar l'adquirent. De la mateixa manera, el desplegament d'aquests drets a favor de l'Administració es converteix en un mecanisme de control i informació sobre les transmissions.

En tot cas, l'exercici d'aquests drets, encara que respongui a finalitats diferents, no associades a comportaments antijurídics dels propietaris d'habitatges, no produeix perjudicis rellevants des de la perspectiva del control constitucional de les exigències derivades de l'article 33 de la Constitució espanyola. Els habitatges protegits estan subjectes ja a un règim regulat de preu, ús i transmissió. D'altra banda, els grans tenidors tenen una responsabilitat qualificada en l'àmbit de l'habitatge, atès que es dediquen professionalment al tràfic comercial i l'explotació d'aquests béns. Per tant, davant situacions d'incompliment de la funció social dels habitatges que componen el seu actiu, és lícit que les administracions públiques disposin d'eines per garantir que aquestes propietats sí que es puguin destinar a la seva funció social, que no és cap altra que la de servir d'allotjament a les famílies.

Completen aquesta norma algunes mesures que afecten el desenvolupament d'habitatge protegit tant públic com privat, en el sentit d'aclarir el seu règim i facilitar la seva tramitació, a més de modificacions de la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears, per adaptar-la a l'acord de la Comissió Bilateral i altres destinades a adaptar el règim sancionador en el sentit de reajustar la gravetat de les sancions perquè siguin agreujades en el cas dels grans tenidors, que tenen una responsabilitat qualificada per la seva activitat professional en el mercat d'habitatge, i es flexibilitzin en el cas dels particulars. Aquests canvis s'han fet necessaris davant el contrast pràctic de la norma durant el primer any complet d'aplicació.

El Decret incorpora també fórmules de col·laboració amb el sector privat per afavorir l'entrada al mercat lliure d'habitatges a preus assequibles, amb nous plantejaments com el dret de superfície, que permetrà un accés a l'habitatge en règim de lloguer més econòmic.

II

El Decret llei té habilitació expressa en l'article 49 de l'Estatut d'autonomia i es dicta a l'empara de les competències que exerceix la Comunitat Autònoma de les Illes Balears en matèria d'habitatge, segons l'article 30.3, i també en les previstes en els apartats 4, 15 i 36 de l'article 30 de l'Estatut d'autonomia.

L'article 49 de l'Estatut d'autonomia permet al Govern 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 que preveu 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 en què la definició, per part dels òrgans polítics, d'una situació de necessitat extraordinària i urgent ha de ser explícita i raonada, i que 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 núm. 12/2015, de 5 de febrer, on es recullen els reiterats pronunciaments de l'alt Tribunal sobre la utilització d'aquest instrument normatiu.

Des de la Sentència núm. 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 hi concorri efectivament l'excepcionalitat de la situació. Així mateix, el Tribunal Constitucional, en la mateixa línia que l'anterior Sentència núm. 29/1986, de 20 de febrer, en la Sentència núm. 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 per finalitat garantir el dret d'accés a un habitatge digne dels ciutadans de les Illes Balears, que els reconeix l'article 22 de l'Estatut d'autonomia. Ateses 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 del conjunt dels ciutadans de les Illes Balears i de les persones amb situació d'especial vulnerabilitat i altres col·lectius als quals van adreçades les polítiques d'habitatge.

Per tant, la necessitat de disposar a curt termini d'habitatges i allotjaments en condicions assequibles i amb les característiques exigides per les normes d'habitabilitat, justifica que sigui urgent començar a hores d'ara les actuacions per a aquesta finalitat, ja que un retard en l'inici faria impossible l'assoliment de l'objectiu amb les conseqüències que podria suposar per a la població resident a les Illes Balears, que veuria vulnerat el seu dret a disposar d'un habitatge digne.

És urgent posar al servei de la població els habitatges protegits i allotjaments dotacionals, en règim de venda i de lloguer, que siguin necessaris per garantir el dret a l'habitatge digne, sense que hagin de patir les demores derivades de l'aprovació i l'execució posterior del planejament.

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 que preveu l'article 49 de la Llei orgànica 1/2007, de 28 de febrer, de reforma de l'Estatut d'autonomia de les Illes Balears.

Aquest Decret llei compleix els requisits exigits per la jurisprudència constitucional per ser utilitzat, ja que les mesures que comprèn pretenen facilitar l'execució d'obres i inversions públiques per donar una resposta urgent a la demanda de serveis i prestacions en matèria d'habitatge. La construcció i implantació d'habitatges de titularitat pública, que es considera prioritària, resoldrà la situació abans descrita i donarà resposta a les necessitats i demandes d'habitatge assequible i digne de la població resident.

En aquest sentit, els instruments de planificació, ordenació i gestió sectorials propis en matèria d'habitatge es creen per impulsar les actuacions de construcció i implantació dels habitatges de titularitat pública amb una tramitació més àgil. Aquesta regulació s'aborda principalment des de la competència en matèria d'habitatge i atesa la seva incidència supramunicipal, si bé s'ha de garantir el respecte de les competències sectorials i concurrents de les altres administracions. La regulació de les declaracions d'àrees de conservació i rehabilitació i els convenis de rehabilitació responen a la necessitat de dotar les administracions públiques d'eines adequades per garantir la rehabilitació dels immobles i la cohesió social en matèria d'habitatge.

Les mesures establertes mitjançant aquest Decret llei són concretes i es consideren idònies per a la situació excepcional descrita. A part dels instruments que es creen, les mesures que s'adopten introdueixen una sèrie de modificacions legals que han de permetre resoldre problemes molt concrets, però que es requereixen per agilitzar i facilitar els tràmits per impulsar i fer efectiva l'execució i implantació d'habitatges. Així mateix, s'introdueixen mesures per ampliar el parc públic d'habitatge mitjançant l'ampliació dels drets d'adquisició preferent a favor de la Comunitat Autònoma, l'obtenció d'habitatges protegits via conveni amb els promotors d'edificacions residencials inacabades amb llicència caducada o via dret de superfície sobre béns de titularitat pública. D'altra banda, els instruments de caràcter sectorial i territorial en matèria d'habitatge i la resta de modificacions legislatives permeten garantir la necessària cohesió social i l'articulació amb els altres instruments d'ordenació territorial i urbanístics que afectin el mateix àmbit físic.

El nou règim jurídic, en la mesura que respon als principis i 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.

Així mateix, les mesures adoptades pel Govern de les Illes Balears amb aquest Decret llei estan en sintonia amb les polítiques i estratègies vigents adoptades mitjançant diverses iniciatives legislatives dictades per corregir situacions provocades per la crisi econòmica i també per facilitar la inversió pública en actuacions estratègiques, com per exemple 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, sanitaris o socials de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

III

El Decret llei s'estructura en setze articles repartits en dos capítols, nou disposicions addicionals, una disposició derogatòria i tres disposicions finals.

El capítol I, que inclou les disposicions generals, recull els articles 1 a 4. En aquests articles s'estableix l'objecte i la finalitat d'aquest Decret llei, que no és cap altre que el d'adoptar mesures urgents que possibilitin a l'Administració disposar d'instruments per augmentar de forma àgil el parc públic d'habitatges. Aquests habitatges de titularitat pública es classifiquen en dos tipus: els habitatges protegits públics, que disposen de la seva normativa pròpia reguladora, i els allotjaments dotacionals, que tenen per objecte donar resposta transitòria a les necessitats d'habitatge per a col·lectius específics. La promoció d'aquests habitatges, amb les especificitats recollides en aquesta norma, correspondrà a l'Administració de la Comunitat Autònoma o a l'Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI), que forma part del seu sector instrumental, si bé es podrà estendre a promocions fetes per altres administracions i els seus ens instrumentals mitjançant conveni o altre instrument adient. De manera complementària, s'estableixen mesures d'agilitació de la tramitació administrativa de tot el que es regula en aquest Decret llei, amb reducció dels terminis aplicables.

El capítol II, relatiu a les normes per al desenvolupament d'habitatges de titularitat pública, conté els articles 5 a 16. S'hi defineixen totes les figures que s'han comentat abans, com els plans especials de desenvolupament d'habitatge públic, les àrees residencials de promoció pública i els projectes de desenvolupament d'habitatge públic, així com el seu procés d'elaboració i aprovació, els efectes que desplega cadascun i la manera en què els ha d'aplicar l'Administració per assolir les seves finalitats de promoció de l'habitatge públic.

S'estableix un règim específic per a la planificació, l'ordenació, l'aprovació, l'execució, la implantació i la finalització d'aquests habitatges, que es desenvoluparan exclusivament en sòls urbans o urbanitzables de titularitat pública. Sens perjudici de la normativa bàsica estatal i respectant les competències concurrents de les administracions locals mitjançant la previsió de la seva intervenció en els procediments que es preveuen en aquest Decret llei, es regula una tramitació més àgil per a l'obtenció dels habitatges de titularitat pública, tot això amb la deguda articulació amb la normativa urbanística, mediambiental i de patrimoni històric.

L'article 5 determina el règim aplicable a les actuacions previstes i els articles 6 i 7 contenen determinacions específiques per al desenvolupament dels habitatges protegits públics i dels allotjaments dotacionals, respectivament. Cal destacar com a novetat la regulació dels allotjaments dotacionals, que s'han de desenvolupar en sòls residencials, o en sòls o edificacions destinats a dotacions o equipaments públics, en els quals l'ús d'allotjament dotacional serà compatible, sempre que es produeixin les circumstàncies que preveu l'article 7.2.

Seguidament, els articles 8, 9 i 10 determinen l'àmbit d'intervenció per al desenvolupament dels habitatges de titularitat pública, descriuen les actuacions i els requisits per a la seva execució, així com els instruments de planificació i execució mitjançant els quals es desenvolupa la política d'habitatge de titularitat pública de les Illes Balears, de caràcter sectorial i incidència supramunicipal.

Les actuacions per al desenvolupament d'habitatges de titularitat pública que són compatibles amb el planejament urbanístic vigent, en sòls o edificacions amb planejament detallat aprovat, s'aproven mitjançant el procediment previst en l'article 11. D'altra banda, l'execució de les actuacions de transformació urbanística i edificatòria que requereixen l'aprovació d'instruments d'ordenació o que requereixen l'alteració del planejament vigent requereix l'aprovació prèvia d'un pla especial o

projecte de desenvolupament d'habitatge de titularitat pública, d'acord amb el que estableix l'article 12. Aquests plans i projectes, el seu procediment d'elaboració i aprovació i els efectes que comporta la seva aprovació es regulen en els articles 13 a 16.

El Decret llei incorpora nou disposicions addicionals amb diferents objectius. La primera fa referència a l'obligació d'ajuntaments i consells insulars de comunicar a la conselleria competent en matèria d'habitatge les actuacions que vulguin promoure d'acord amb els instruments prevists en el Decret llei, així com llistes del sòl públic de què disposin, en què s'indiquin expressament els reservats a habitatge protegit i els destinats a equipaments públics i que siguin susceptibles de destinar-se a allotjament dotacional, així com la periodicitat amb la qual aquesta informació s'ha d'actualitzar.

La segona configura un dret de superfície sobre propietats públiques perquè promotors privats hi executin les actuacions necessàries per desenvolupar habitatge o allotjament. A canvi d'aquest dret, podran llogar aquests habitatges o allotjaments a un preu assequible màxim que establirà l'Administració durant el termini que s'estableixi, i després aquests habitatges revertiran a la gestió pública. L'objectiu d'aquesta figura de cooperació publicoprivada és promoure habitatges i allotjaments en règim de lloguer amb un preu màxim establert, sense consumir recursos públics, per atendre necessitats de lloguer assequible.

La tercera disposició addicional modifica diferents aspectes de la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears. En primer lloc, s'introdueixen les modificacions pactades en l'Acord de la Comissió Bilateral Administració General de l'Estat - Comunitat Autònoma de les Illes Balears, publicat el 9 d'abril de 2019, que garanteixen la constitucionalitat plena de la norma.

S'aprofita també per traslladar a la Llei la definició d'allotjament dotacional prevista en aquest Decret llei, per garantir un encaix normatiu adequat, així com clarificar el concepte de cohesió social des de la perspectiva de l'habitatge.

A continuació s'introdueixen les figures de les àrees de conservació i rehabilitació, així com el seu procediment de declaració, el seu abast i els convenis de rehabilitació, amb l'objectiu de garantir la cohesió social i promoure la rehabilitació del parc edificat a l'efecte de disposar de més habitatges dignes.

S'addiciona un nou article a la Llei que estableix que els grans tenidors hauran d'oferir un lloguer social en els casos d'adquisició d'habitatges mitjançant execució hipotecària, dació en pagament o compensació, de manera prèvia a interposar qualsevol acció contra persones que es trobin en situació d'especial vulnerabilitat i no disposin d'alternativa pròpia d'habitatge.

En desenvolupament de la possibilitat establerta per la modificació de la Llei d'arrendaments urbans feta pel Reial decret llei 7/2019, d'1 de març, de mesures urgents en matèria d'habitatge i lloguer, s'afegeix un dret de tanteig i retracte a favor de l'Administració en el cas de venda d'edificis amb més d'un habitatge, si almenys un està llogat.

S'estableix també un dret de tanteig i retracte legal a favor de l'Administració per als casos de transmissions entre grans tenidors d'habitatges o terrenys obtinguts mitjançant dació en pagament, compensació de deutes, execució de garanties hipotecàries o títols no judicials.

Com a resultat de l'acord de la Comissió Bilateral, es puntualitzen aspectes relatius al règim jurídic de la cessió d'habitatges desocupats per part dels grans tenidors, i es

complementa el règim de cessió amb un dret de tanteig i retracte específic sobre els immobles inscrits en el Registre d'habitatges desocupats. Es resolen també algunes qüestions interpretatives sobre el règim dels habitatges desocupats i la seva comunicació per part dels grans tenidors que poden tenir un impacte directe en la gestió d'aquestes.

De la mateixa manera, s'ajusta el termini de cessió d'habitatges desocupats dels grans tenidors mitjançant la seva remissió al que estableix la Llei d'arrendaments urbans, que s'ha vist modificada per l'esmentat Reial decret llei, que fixa un termini de set anys.

Així mateix, es resolen amb una nova redacció aspectes interpretatius sobre el que s'entén per habitatge protegit a l'efecte de la Llei.

Per resoldre dubtes interpretatius sobre l'aplicabilitat, es trasllada a la Llei de l'habitatge com un nou article el contingut de la disposició addicional segona 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 el sentit d'establir per a l'habitatge protegit un índex d'intensitat residencial.

Es complementa un article existent per confirmar la qualificació d'habitatges protegits que rebin algun benefici públic independentment de la concessió d'ajudes.

També es redueix l'exigència de visat als casos en els quals resulta necessari per poder exercir un control adequat des de l'Administració, i aquest control es reafirma amb sancions específiques en cas d'incompliment; s'aclareixen alguns casos per al dret de tanteig i retracte general sobre habitatge protegit, i se'n detalla l'aplicació. Per aconseguir més transparència, el règim de publicitat exigible a la compravenda d'habitatges de protecció pública s'estén també al lloguer per dotar-lo de les màximes garanties.

Addicionalment s'inclouen les cooperatives d'habitatge protegit en els supòsits d'excepció a l'ordre d'adjudicació establert en el Registre de demandants, després de comprovar-se la incompatibilitat en la pràctica entre l'aplicació d'aquest ordre i la regulació legal de les cooperatives. Es puntualitza també que en les promocions públiques d'habitatge protegit l'ordre d'adjudicació aplicable a les persones inscrites en el Registre de demandants l'ha d'establir de manera explícita l'Administració pública o ens públic instrumental.

El dret de tanteig i retracte sobre els habitatges protegits que recull la Llei s'estén per incorporar el sòl reservat a la construcció d'habitatge protegit i establir de manera expressa la subjecció a aquests drets de les propietats implicades en supòsits de transmissió com a execucions hipotecàries, dació en pagament o processos d'execució basada en títols no judicials. Es regula, a més, el procés de comunicació i l'exercici d'aquests drets.

Quant al règim sancionador, es recull explícitament l'extensió de responsabilitat en les infraccions relacionades amb la publicitat d'habitatges als intermediaris i als titulars dels mitjans de comunicació que es facin servir. En aquest sentit, s'afegeix també una infracció específica per als casos de publicitat o comercialització d'espais en règim de lloguer que es destinin a habitatge de persones sense que compleixin les condicions mínimes d'habitabilitat.

A continuació s'inclouen diversos ajusts en el règim sancionador aplicable als grans tenidors, a més de recollir les infraccions corresponents a la nova regulació que fixa el Decret llei. Addicionalment, s'ajusta la gradació d'alguns suposats infractors aplicables

perquè les sancions siguin més proporcionades al dany causat i es distribueixi d'una manera més equitativa la gravetat dels supòsits detectats per la inspecció durant aquest primer any d'activitat. Es reforça l'import econòmic de les sancions relacionades amb la manca de dipòsit de les fiances de lloguer, per la importància que tenen aquestes pel que fa a obtenció d'informació sobre el mercat i el seu comportament.

Es fa també un canvi en la regulació del dret de superfície per a les cooperatives d'habitatge en règim de cessió d'ús per aclarir que aquest règim només és aplicable en aquests casos.

La disposició addicional quarta modifica la Llei 5/2008, de 14 de maig, d'actuacions urgents destinades a l'obtenció de sòl per a habitatges de protecció pública, per possibilitar que els habitatges que es construeixin a la seva empara es puguin destinar també a lloguer i no només a la compravenda, com s'havia establert originalment.

La cinquena estableix un mecanisme de col·laboració entre col·legis professionals i ajuntaments per agilitar la tramitació de llicències urbanístiques i altres tràmits relacionats. Com s'apuntava anteriorment, tant la promoció d'habitatges de titularitat pública com la promoció privada requereixen terminis de tramitació més curts, per la qual cosa és urgent i necessari disposar de mesures que permetin reduir aquests temps. Iniciatives semblants s'han engegat amb èxit en diferents punts del país. Aquesta mateixa possibilitat s'estén també a l'Administració autonòmica i als consells insulars.

La disposició addicional sisena estableix que el règim dels habitatges protegits la tramitació dels quals s'iniciï a partir de l'entrada en vigor d'aquest Decret llei serà el general, a l'efecte de determinar tant el seu règim d'accés com el seu preu màxim, tret que el règim vingués imposat pel planejament urbanístic o per un conveni vigent.

D'altra banda, la disposició addicional setena proposa una solució per als edificis inacabats d'habitatges construïts d'acord amb una llicència urbanística ja caducada que hagin estat afectats per un canvi de planejament urbanístic, una situació que ha afectat en grau divers diferents municipis de les Illes Balears. En aquest cas, amb conveni municipal previ, es podrà sol·licitar una nova llicència per completar la construcció del projecte sempre que tots els habitatges resultants passin a ser protegits, amb la condició que se cedeixin a l'Administració pública els que excedeixin els paràmetres del planejament actual o es compensi a aquesta el seu valor, per garantir així la participació pública en les plusvàlues que es puguin generar.

A continuació, la disposició addicional vuitena modifica la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries, per recollir de forma expressa el Pla Director Sectorial d'Habitatge de les Illes Balears, i incorpora a aquesta norma un nou capítol en el qual s'estableix el seu objecte i els criteris d'elaboració.

Finalment, la disposició addicional novena, a expenses de l'aprovació del nou pla hidrològic de les Illes Balears, en tramitació a càrrec de la Conselleria de Medi Ambient i Territori, i d'acord amb el que estableix el Reial decret 51/2019, de 8 de febrer, pel qual s'aprova el Pla Hidrològic de la Demarcació Hidrogràfica de les Illes Balears, amb l'objectiu d'agilitar els processos de tramitació administrativa, precisa aquelles situacions en les quals no és necessària l'autorització prèvia de la Direcció General de Recursos Hídrics en la tramitació de llicències d'obres en zones inundables o amb el risc d'inundació. Complementàriament, s'estableix que en el cas d'obres que sí que

requereixin aquesta autorització, el promotor l'ha de sol·licitar de manera prèvia a la sol·licitud de llicència municipal.

La disposició derogatòria única completa les modificacions fetes en la disposició addicional segona relatives a l'adaptació de la Llei de l'habitatge al que s'ha acordat en el si de la Comissió Bilateral i al reajustament del règim sancionador. S'elimina també la disposició addicional segona de la Llei 5/2008, de 14 de maig, d'actuacions urgents destinades a l'obtenció de sòl per habitatges de protecció pública, que es reformula i inclou a la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears.

Finalment, tres disposicions finals tanquen el text normatiu. La primera habilita el Consell de Govern perquè dicti totes les normatives de desenvolupament necessàries. La segona estableix un termini de vigència de dotze anys per als capítols I i II d'aquest Decret llei, així com per a la seva disposició addicional setena. La darrera fixa l'entrada en vigor l'endemà de la publicació.

Per tot això, a proposta del conseller de Mobilitat i Habitatge, i havent-ho considerat el Consell de Govern en la sessió de 28 de febrer de 2020, s'aprova el següent

DECRET LLEI

CAPÍTOL I
DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Objecte i finalitat

Aquest Decret llei té per objecte l'adopció de mesures urgents per facilitar la promoció, la construcció, la implantació o l'ús d'habitatges de titularitat pública en les Illes Balears amb la finalitat de contribuir a l'efectivitat del dret a l'habitatge reconegut en la Constitució espanyola i en l'Estatut d'autonomia de les Illes Balears, d'acord amb els principis que estableix l'article 2.1 de la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears.

Article 2. Classes d'habitatges de titularitat pública

A l'efecte d'aquest Decret llei, es consideren *habitatges de titularitat pública* de les Illes Balears els que promouen, financen, desenvolupen o gestionen les administracions públiques o les seves entitats instrumentals sobre sòls que són de titularitat pública, o sobre els quals una administració pública o ens instrumental disposa d'un dret real, classificats com a urbans o urbanitzables pel planejament urbanístic; entre aquests sòls s'inclouen els qualificats com a dotacionals públics. Se'n distingeixen les classes següents:

a) Els habitatges protegits públics, que són els construïts sobre sòl de titularitat pública destinats a residència habitual de persones o famílies les circumstàncies socioeconòmiques de les quals els impedeixen o dificulten satisfer el dret constitucional a gaudir d'un habitatge digne i adequat en les condicions establertes pel mercat residencial d'habitatge lliure.
b) Els allotjaments dotacionals, que són dotacions públiques destinades a resoldre de forma transitòria mitjançant el pagament d'una renda o cànon la necessitat d'habitatge de persones o unitats de convivència. S'han de destinar de forma

preferent a col·lectius especialment vulnerables d'acord amb el que estableix l'article 3 de la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears, i, especialment, als joves, als majors i a les persones amb necessitats socials derivades de la violència de gènere i de processos de desnonament o anàlegs, sense que en cap cas puguin destinar-se a residència habitual o permanent dels beneficiaris.

Aquests allotjaments dotacionals han de situar-se sobre sòl qualificat pel planejament com a equipament d'ús i domini públics o en edificacions o locals existents destinats a equipaments de titularitat pública i afectes al servei públic, així com en sòl residencial de titularitat pública, sempre que l'edificació o el sòl no es trobin situats en l'àmbit d'un polígon industrial. Pel seu caràcter dotacional públic, no els són d'aplicació les reserves i els estàndards legals establerts en la normativa urbanística per als sòls amb aprofitament lucratiu. Han de tenir les característiques adequades quant a espai i instal·lacions mínimes per satisfer les necessitats d'habitació dels destinataris, i han de complir la normativa d'habitabilitat vigent en el moment de l'aprovació del projecte d'actuació corresponent.

Article 3. Promoció d'habitatges de titularitat pública

1. La promoció d'habitatges de titularitat pública autonòmica d'acord amb el que preveu aquest Decret llei correspon a la conselleria competent en matèria d'habitatge o a l'Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI).

2. Per acollir-se al règim previst en aquest Decret llei, la resta d'administracions públiques o els seus ens instrumentals poden promoure els habitatges de titularitat pública mitjançant la subscripció prèvia d'un conveni o instrument juridicoadministratiu adequat amb la conselleria competent en matèria d'habitatge de l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, i es poden utilitzar a aquest efecte les tècniques de col·laboració interadministrativa que preveu la normativa vigent.

Article 4. Agilitació de procediments administratius[2]

1. Es consideren de caràcter urgent les actuacions que, d'acord amb el que estableix aquest Decret llei, tenen per objecte l'execució d'obres i instal·lacions necessàries per construir o habilitar edificacions destinades a habitatges de titularitat pública, tant les gestionables en règim d'actuacions edificatòries com les de transformació urbanística, i qualsevol acte que es requereixi per a aquesta finalitat.

2. De conformitat amb el que estableix l'article 33.1 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, en les actuacions a què es refereix l'apartat 1 i en les actuacions promogudes per la resta d'administracions públiques de les Illes Balears o els seus ens instrumentals es redueixen a la meitat els terminis dels procediments administratius prevists en la legislació de les Illes Balears, excepte els relatius a la presentació de sol·licituds i recursos.

3. Els terminis màxims de què disposen les administracions públiques de les Illes Balears i els seus ens instrumentals per emetre els informes preceptius per aprovar els instruments de planificació, gestió i execució que tenguin per objecte exclusiu la

[2] Veure l'Acord de la Comissió Bilateral, esmentat en la nota 1.

construcció o implantació d'habitatges de titularitat pública, i per atorgar les llicències urbanístiques i autoritzacions corresponents per a la construcció, primera ocupació i utilització, són els que preveuen els articles 11 i 15 aquest Decret Llei, qualsevol sigui l'administració actuant. Si no s'emeten en els terminis establerts, els informes s'han d'entendre favorables, llevat de disposició en contra en aplicació de la legislació sectorial.

CAPÍTOL II
NORMES PER AL DESENVOLUPAMENT D'HABITATGES DE TITULARITAT PÚBLICA

Article 5. Règim aplicable

1. Les actuacions de planificació, ordenació, aprovació, execució, implantació i finalització dels habitatges de titularitat pública de les Illes Balears que promogui l'Administració de la Comunitat Autònoma s'han de regir per les determinacions que preveu aquest Decret llei, si bé s'ha d'aplicar supletòriament la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, a falta de previsions específiques previstes en aquesta norma. Tot això sens perjudici de l'aplicació de la normativa bàsica estatal.

2. Les actuacions promogudes per altres administracions públiques per a l'obtenció d'habitatges de titularitat pública de les Illes Balears poden quedar subjectes al règim que preveu l'apartat 1 anterior quan s'hagi subscrit a aquest efecte un conveni o instrument juridicoadministratiu adequat amb la conselleria competent en matèria d'habitatge de l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, tot això sens perjudici de la normativa específica que resulti aplicable a l'administració promotora. A falta de conveni o un altre instrument adequat, les actuacions promogudes per aquestes administracions sobre la base de les seves competències en matèria d'habitatge i urbanisme es regeixen pel règim previst per la Llei 12/2017.

Article 6. Habitatges protegits públics[3]

Per al desenvolupament dels habitatges protegits públics és aplicable, segons correspongui, el règim previst per a les actuacions edificatòries en sòl urbà o el règim previst per a les actuacions de transformació urbanística en l'urbà i urbanitzable en els termes que estableix la Llei 12 /2017 i, si escau, la legislació ambiental aplicable, amb les especialitats previstes en aquest Decret llei.

Article 7. Allotjaments dotacionals

1. Els allotjaments dotacionals s'han de desenvolupar en sòls qualificats pel planejament urbanístic vigent com a dotacionals o residencials d'ús i domini públics o en edificacions o locals destinats pel pla a equipaments o residencials de titularitat pública i afectes al servei públic, de conformitat amb el que s'estableix per a la implantació de dotacions públiques.

2. En tot cas, l'ús d'allotjament dotacional es considera compatible amb l'ús dotacional assenyalat pel planejament vigent, sempre que la implantació conjunta de tots dos usos públics no impedeixi l'execució material o el manteniment de l'ús dotacional originari i l'administració titular de l'equipament previst pel planejament manifesti la seva conformitat.

[3] Veure l'Acord de la Comissió Bilateral, esmentat en la nota 1.

3. A falta de determinació específica del planejament urbanístic vigent, els paràmetres d'edificabilitat i nombre de plantes atribuïbles a la parcel·la en la qual es pretengui edificar un equipament públic d'allotjament dotacional no podran superar el major dels índexs d'edificabilitat neta ni de les altures màximes permeses en les zonificacions urbanístiques entre les quals s'ubiqui.

Article 8. Àmbit d'intervenció

Els habitatges de titularitat pública que queden subjectes a les determinacions d'aquest Decret llei han de situar-se en sòls urbans o urbanitzables de titularitat pública i l'àmbit de les actuacions que es duguin a terme per implantar-los únicament pot incloure els sòls de titularitat privada que resultin necessaris per dotar els habitatges de titularitat pública dels serveis urbanístics bàsics que preveu l'article 22 de la Llei 12/2017.

Article 9. Actuacions i requisits per a l'execució

1. Les actuacions per obtenir habitatges de titularitat pública previstes en aquest Decret llei poden consistir en actuacions edificatòries, actuacions de transformació urbanística i actuacions aïllades en sòls urbans i urbanitzables.

2. Les actuacions que són compatibles amb l'ordenació prevista en el planejament vigent, incloses les de transformació urbanística quan s'hagi aprovat el planejament més detallat exigible en cada cas, es poden executar directament amb l'aprovació prèvia del projecte d'actuació d'acord amb l'article 11.

3. Les actuacions que s'han de dur a terme sobre sòls que no disposen de l'instrument d'ordenació més detallat exigible en cada cas per la legislació urbanística per a la classe de sòl urbà o urbanitzable objecte d'intervenció o que requereixen alterar el planejament urbanístic vigent, es poden executar després d'aprovar-se mitjançant un pla o projecte dels que preveuen els articles 13 i 14.

Article 10. Instruments de planificació i execució de les actuacions

1. Els plans especials i projectes de desenvolupament d'habitatges de titularitat pública són instruments d'ordenació, planificació i execució de caràcter sectorial i incidència supramunicipal, mitjançant els quals s'articula la política d'habitatge de titularitat pública de les Illes Balears. Tenen per objecte regular la implantació territorial de sòl i edificacions destinades a la seva execució i són vinculants per als instruments de planejament urbanístic.

2. Els projectes d'actuació són instruments que habiliten per executar actuacions de transformació, edificatòries i d'ús del sòl per construir o implantar habitatges de titularitat pública que siguin compatibles amb les determinacions del planejament municipal urbanístic en vigor i que no requereixin l'aprovació d'un instrument d'ordenació urbanística.

3. La condició d'administració actuant per formular i tramitar el pla o projecte correspon a l'IBAVI si la promotora de l'actuació és l'Administració de la Comunitat Autònoma o qualsevol dels seus ens instrumentals. En els supòsits en què siguin titulars del sòl altres administracions públiques o els seus ens instrumentals, la condició d'administració actuant ha de ser de la conselleria competent en matèria d'habitatge en els termes acordats en el conveni o instrument jurídic administratiu subscrit a aquest efecte amb el titular del sòl.

4. L'aprovació dels plans especials i dels projectes de desenvolupament d'habitatge de titularitat pública, així com dels projectes d'actuació que regula aquest Decret llei, correspon al Govern de les Illes Balears d'acord amb el procediment previst en aquest Decret llei i comporta els efectes que descriu l'article 16.

5. Els plans especials i els projectes de desenvolupament d'habitatges de titularitat pública que s'aprovin durant la vigència del Pla Director Sectorial d'Habitatge de les Illes Balears han d'ajustar-se a les determinacions d'aquest.

6. En els supòsits en què així ho preveu la normativa ambiental, els plans i projectes que regula aquest Decret llei han d'integrar el component mediambiental en el procediment de preparació, elaboració, tramitació, aprovació i seguiment del pla o projecte, en els termes que estableix la legislació d'avaluació ambiental, si bé s'han de reduir els terminis a la meitat, sens perjudici del que estableix la legislació bàsica de l'Estat.

7. Els plans i projectes regulats en aquest Decret llei han de respectar el règim de protecció dels béns del patrimoni històric en els termes prevists per la normativa sectorial estatal i autonòmica, si bé s'han de reduir a la meitat els terminis administratius de què disposen les administracions competents en matèria de patrimoni històric de les Illes Balears per emetre les autoritzacions o els informes preceptius amb relació a aquests béns, sens perjudici del que estableix la legislació bàsica de l'Estat.

Article 11. Execució d'actuacions compatibles amb el planejament urbanístic vigent en sòls o edificacions amb planejament detallat aprovat

1. Les actuacions de transformació, edificatòries i d'ús del sòl per a la construcció o implantació d'habitatges de titularitat pública que preveu aquest Decret llei, incloses les relatives als allotjaments dotacionals, que siguin compatibles amb les determinacions del planejament municipal urbanístic en vigor i que no requereixin l'aprovació d'un instrument d'ordenació urbanística, s'han d'autoritzar mitjançant l'aprovació d'un projecte d'actuació conforme al procediment que preveu aquest article, que ha de contenir els documents següents:

a) Una memòria justificativa de la necessitat d'executar l'actuació edificatòria o de transformació urbanística i edificatòria concretes, que ha d'incloure una memòria de viabilitat econòmica i un informe de sostenibilitat, en el cas de la formulació preceptiva, en els termes que estableix la Llei 12/2017 i la legislació estatal bàsica.
b) En el supòsit d'actuacions que requereixen la transformació urbanística, el projecte d'urbanització i el de reparcel·lació corresponents a l'actuació, formulats de manera conjunta, així com la resta d'instruments juridicourbanístics que requereix la Llei 12/2017, segons que correspongui. El projecte d'urbanització ha de resoldre les connexions dels serveis que s'implantin amb els generals preexistents i ha de justificar que aquests tenen la dotació o la capacitat suficient.
c) El projecte bàsic d'edificació i d'activitats per al cas de la promoció d'usos terciaris complementaris al residencial, signat per personal tècnic competent, que ha de respondre a les necessitats funcionals i edificatòries dels habitatges proposats; a les normatives d'habitabilitat, accessibilitat, seguretat i activitats, i

també ha de respectar les normes d'aplicació directa que preveu l'article 68 de la Llei 12/2017.

d) Els documents exigits en la legislació d'avaluació ambiental, en els casos sotmesos a avaluació ambiental.

2. Ha d'autoritzar els projectes d'actuació, inclosos els que requereixin actuacions de transformació urbanística, l'ajuntament en el terme municipal del qual estiguin situats els sòls o edificacions afectats, mitjançant l'aprovació, si escau, dels projectes d'urbanització i l'atorgament de les llicències urbanístiques corresponents, en el termini de dos mesos comptadors des de l'entrada del projecte d'actuació complet en l'ajuntament.

3. Transcorregut el termini de dos mesos que preveu l'apartat anterior sense que l'ajuntament hagi resolt sobre el projecte d'actuació mitjançant l'aprovació, si escau, del projecte d'urbanització i l'atorgament de les llicències preceptives, els projectes d'actuació s'han d'aprovar d'acord amb el procediment següent:

a) Pel que fa als projectes que no requereixen actuacions de transformació urbanística, ha d'iniciar el procediment l'administració actuant, que ha d'elevar el projecte d'actuació al titular de la conselleria competent en matèria d'habitatge per a l'aprovació inicial.

   Una vegada aprovat inicialment el projecte, s'han de sol·licitar els informes preceptius amb relació a l'àmbit respectiu a totes les administracions que correspongui en aplicació de la legislació sectorial. Els informes de les administracions de la comunitat autònoma de les Illes Balears s'han d'emetre en el termini de vint dies. Si no s'emeten en el termini establert, els informes s'han d'entendre favorables, llevat de disposició en contra en aplicació de la legislació sectorial.

   Introduïdes, si escau, les modificacions pertinents, la conselleria competent en matèria d'habitatge ha d'elevar el projecte al Consell de Govern perquè l'aprovi.

   L'acord d'aprovació per part del Consell de Govern habilita l'administració actuant per iniciar l'execució de les obres d'edificació i ús, sense necessitat de llicència o qualsevol altre acte de control preventiu insular o municipal.

b) Pel que fa als projectes que requereixen actuacions de transformació urbanística, ha d'iniciar el procediment l'administració actuant, que ha d'elevar el projecte d'actuació al titular de la conselleria competent en matèria d'habitatge per a l'aprovació inicial.

   Una vegada aprovat inicialment el projecte s'ha de sotmetre a informació pública durant el termini d'un mes, amb citació personal de les persones interessades, i s'han de sol·licitar els informes preceptius amb relació a l'àmbit respectiu a totes les administracions que correspongui en aplicació de la legislació sectorial. Els informes de les administracions de la comunitat autònoma de las Illes Balears s'han d'emetre en el termini d'un mes. Si no s'emeten en el termini establert, els informes s'han d'entendre favorables, llevat de disposició en contra en aplicació de la legislació sectorial.

   Introduïdes, si escau, les modificacions pertinents, la conselleria competent en matèria d'habitatge ha d'elevar el projecte al Consell de Govern perquè l'aprovi.

   L'acord d'aprovació per part del Consell de Govern habilita l'administració actuant per iniciar l'execució de les obres d'urbanització, edificació i ús, sense necessitat de llicència o qualsevol altre acte de control preventiu insular o

municipal, i poden simultaniejar-se l'edificació i la urbanització en els termes que estableix la Llei 12/2017.

4. Una vegada que s'ha acreditat la finalització de les obres previstes i l'ajust d'aquestes al projecte d'actuació autoritzat, correspon a l'ajuntament l'autorització de la primera ocupació i la utilització de les edificacions i les instal·lacions autoritzades si ha atorgat les llicències urbanístiques corresponents conforme a l'apartat 2 d'aquest precepte en el termini de quinze dies naturals, transcorregut el qual s'ha de considerar atorgada l'autorització si no hi ha resolució expressa. En el cas que, a conseqüència del silenci administratiu de l'administració municipal, s'hagi autoritzat el projecte d'actuació per acord del Consell de Govern conforme a l'apartat 3 anterior, el Consell de Govern ha d'autoritzar la primera ocupació i la utilització de les edificacions i les instal·lacions, amb l'informe previ de l'ajuntament, el qual ha d'emetre's en el termini de quinze dies naturals, i s'ha d'entendre favorable una vegada transcorregut el termini indicat.

5. Corresponen a l'ajuntament on se situïn els habitatges de titularitat pública els actes d'intervenció administrativa, inspecció, control i sanció, d'acord amb el que, amb caràcter general, regula la Llei 12/2017.

Article 12. Règim aplicable a les actuacions de transformació urbanística i edificatòries que requereixen l'aprovació d'instruments d'ordenació o l'alteració del planejament vigent

1. Per a l'execució d'actuacions de transformació urbanística i edificatòries que hagin de dur-se a terme sobre sòls que no disposen de l'instrument d'ordenació més detallat exigible en cada cas per la legislació urbanística per a la classe de sòl urbà o urbanitzable objecte d'intervenció o l'execució d'actuacions en sòls o edificacions que requereixen alterar el planejament urbanístic vigent, cal aprovar prèviament un pla especial de desenvolupament d'habitatges de titularitat pública.

2. Els plans especials de desenvolupament d'habitatge de titularitat pública són instruments de planejament autònom que tenen com a finalitat delimitar una o diverses àrees residencials de promoció pública en sòl urbà i urbanitzable de titularitat pública i establir les determinacions necessàries per executar de manera directa les actuacions de desenvolupament i construcció d'habitatge protegit i allotjament dotacional públic de l'àmbit territorial de les Illes Balears. Aquests plans poden establir determinacions per executar-les directament o bé per dur-les a terme mitjançant un projecte de desenvolupament d'habitatges de titularitat pública.

3. Les àrees residencials de promoció pública són aquelles unitats territorials de sòl urbà o urbanitzable de titularitat pública delimitades i ordenades per un pla especial de desenvolupament d'habitatge de titularitat pública amb la finalitat de permetre el desenvolupament, la gestió i l'execució d'habitatge protegit i allotjament dotacional públics en l'àmbit territorial de les Illes Balears.

4. En tot cas, les àrees residencials delimitades per a l'execució d'actuacions de transformació urbanística s'han d'emplaçar en municipis amb capacitat territorial per polaritzar el creixement urbà, d'acord amb els plans territorials insulars o els plans urbanístics que siguin aplicables; han de respectar els límits físics de desenvolupament que estableixin aquests plans; s'han de situar en continuïtat amb el teixit urbà existent o previst; han de poder garantir una bona accessibilitat a la xarxa de transport públic i han de tenir garantida la suficiència del subministrament d'aigua i la possibilitat de

disposar dels serveis bàsics. Per delimitar-les s'ha de garantir la inserció adequada en el territori de les actuacions que en constitueixen l'objecte, la connexió amb les xarxes i serveis corresponents sense menyscapte de la funcionalitat dels existents, l'adaptació a l'entorn en el qual s'han d'emplaçar i l'articulació amb les determinacions del planejament urbanístic i territorial vigent.

5. Les àrees residencials que ha delimitat un pla especial de desenvolupament d'habitatges de titularitat pública constitueixen àmbits d'actuació aïllada, sectors de sòl urbanitzable delimitat, sectors de planejament derivat o zones d'actuació en sòl urbà en el planejament del municipi en el qual s'emplacen.

6. Les actuacions de transformació urbanística i edificatòries de les àrees residencials es duen a terme directament a partir de l'aprovació definitiva del pla especial o projecte de desenvolupament d'habitatge de titularitat pública, tramitat d'acord amb el que disposa aquest Decret llei.

7. L'aprovació dels plans especials de desenvolupament d'habitatge de titularitat pública legitima l'inici de l'execució urbanística de l'actuació, sense necessitat d'adaptació prèvia del planejament urbanístic general municipal, i habilita l'administració actuant per iniciar l'execució d'obres de transformació urbanística, d'actuacions edificatòries i d'ús del sòl i edificacions, amb l'atorgament previ de la llicència municipal corresponent.

8. El planejament urbanístic que resulti afectat per les determinacions d'un pla especial o projecte de desenvolupament d'habitatge públic s'hi ha d'adaptar en els terminis que aquest estableixi, sens perjudici de l'entrada en vigor immediata del pla o projecte i salvant les disposicions transitòries que inclogui.

Article 13. Plans especials de desenvolupament d'habitatge de titularitat pública

1. Els plans especials de desenvolupament d'habitatge de titularitat pública poden modificar les condicions establertes per al desenvolupament del sector de sòl urbanitzable, o de sòl urbà pel planejament general municipal vigent, si escau, i estableixen l'ordenació detallada del sòl amb el nivell i la documentació propis d'un pla urbanístic derivat; també poden incorporar la concreció del traçat i les característiques de les obres d'urbanització amb el nivell i la documentació propis d'un projecte d'urbanització.

2. Els plans poden tenir per objecte el desenvolupament de subsectors de sectors de planejament urbanístic, sempre que s'acrediti l'equilibri de l'aprofitament urbanístic i de les cessions i càrregues entre el subsector i la resta de l'àmbit o, en cas contrari, es garanteixi el reequilibri corresponent mitjançant la cessió de terrenys a l'administració municipal, a compte de la reparcel·lació posterior.

3. L'ordenació detallada de les àrees residencials de promoció pública ha de preveure:

a) Una dotació suficient de sòl amb destinació al sistema d'espais lliures i d'equipaments i un dimensionament adequat dels serveis per atendre els requeriments generats per la població prevista dins de l'àmbit. També ha de determinar l'assumpció per part de l'administració actuant del cost de construcció dels equipaments prevists, el qual s'ha de dur a terme simultàniament amb la urbanització de l'àrea i la construcció dels habitatges.
b) Les mesures necessàries per garantir la sostenibilitat del desenvolupament urbà, tant pel que fa a la integració de l'actuació en el medi, com pel que fa a

l'eficiència energètica, l'estalvi en el consum d'aigua i el tractament de residus, amb atenció especial a la utilització d'energies renovables.

4. Els plans especials de desenvolupament d'habitatge de titularitat pública han d'ajustar el contingut de conformitat amb la naturalesa i l'abast dels objectius prevists i han de contenir els documents escrits i gràfics necessaris per ordenar de manera efectiva l'actuació. Han d'incloure les determinacions adequades i pròpies de la seva naturalesa i finalitat, justificades degudament a través d'una memòria informativa i justificativa, i han de reflectir com a mínim els continguts següents:

a) La delimitació de les àrees residencials de promoció pública en sòls classificats com a urbans i urbanitzables de titularitat pública, amb una relació i localització de les obres i actuacions integrades en el pla i la descripció de l'àmbit territorial d'incidència d'aquest.
b) L'administració pública o ens instrumental promotor i titular del sòl o edificació.
c) La descripció, amb l'especificació suficient, de la promoció residencial pública objecte del pla, la durada temporal estimada de l'execució i els recursos econòmics destinats a aquesta. Ha d'incloure la justificació i la definició de l'esquema general de les infraestructures, les obres, les instal·lacions i els serveis que es prevegin, tenint en compte la incidència sobre el territori físic, les afeccions ambientals i els mitjans de correcció o minimització d'aquestes.
d) L'articulació amb els plans territorials insulars i amb el planejament municipal existent, amb determinació expressa de les vinculacions que es creen. Si escau, les determinacions d'aquest planejament local que s'han de modificar com a conseqüència de l'aprovació del pla sectorial.
e) Les determinacions exigides per la Llei 12/2017 per a les actuacions que impliquen la transformació i la parcel·lació urbanística del sòl.
f) La fixació dels paràmetres urbanístics que han d'aplicar-se.
g) La programació de les actuacions.
h) Les mesures de suport encaminades a promoure les actuacions que afavoreixin la consecució dels objectius assenyalats.
i) La fixació dels criteris per fer el seguiment del pla.
j) Si escau, la fixació per a l'execució urbanística de les àrees de qualsevol sistema d'actuació urbanística o modalitat que, pel que fa a les circumstàncies concurrents, permeti emprendre amb celeritat l'actuació urbanitzadora.

5. Així mateix, els plans han de disposar, com a mínim, del desenvolupament dels estudis justificatius i complementaris necessaris, dels plànols d'informació i d'ordenació que corresponguin, i de les normes i els catàlegs que escaigui. S'hi ha d'incloure un estudi d'avaluació de la mobilitat generada que, si escau, ha de definir les mesures que s'han d'adoptar respecte dels grans centres generadors de mobilitat que es prevegin, i hi han d'incorporar l'estudi ambiental estratègic segons el que estableix la legislació ambiental. Si escau, s'hi ha d'incloure també un avanç de l'equidistribució.[4]

6. Han d'incorporar una memòria de viabilitat econòmica, així com un informe de sostenibilitat econòmica, en què s'ha de ponderar en particular l'impacte de l'actuació en la hisenda pública afectada, formulats tots dos en els termes establerts per l'article 47 de la Llei 12/2017 i la legislació estatal de sòl per a la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o la posada en funcionament i la

[4] Apartat modificat pel DL 4/2021, de 3 de maig, esmentat en la nota 1.

prestació dels serveis resultants, així com la suficiència i l'adequació del sòl destinat a usos productius.

7. Una vegada publicat en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears* l'acord d'aprovació d'un pla especial de desenvolupament d'habitatges de titularitat pública directament executable i inscrit en el Registre de la Propietat el projecte de reparcel·lació prescriptiu, l'administració actuant queda habilitada per iniciar les obres d'urbanització corresponents, així com per executar les actuacions edificatòries, i es poden simultaniejar l'edificació i la urbanització en els termes que estableix la Llei 12/2017. Tot això sens perjudici de la necessitat de disposar de la llicència urbanística municipal pertinent per a les actuacions edificatòries.

Article 14. Projectes de desenvolupament d'habitatges de titularitat pública

1. Les actuacions de transformació urbanística i edificatòria que requereixen l'aprovació d'instruments d'ordenació o l'alteració del planejament vigent també poden executar-se mitjançant l'aprovació de projectes de desenvolupament d'habitatges de titularitat pública d'acord amb el que estableix aquest article.

2. Els projectes de desenvolupament d'habitatges de titularitat pública tenen per objecte la regulació detallada i minuciosa per a la construcció o implantació d'habitatges de titularitat pública en desenvolupament d'un pla especial que expressament ho hagi previst.

3. En absència de plans especials de desenvolupament d'habitatge de titularitat pública, també poden aprovar-se projectes autònoms per a una actuació determinada conforme al procediment que regula aquest Decret llei i amb el contingut necessari per possibilitar la construcció o la implantació dels habitatges de titularitat pública que siguin objecte de l'actuació.

4. Els projectes de desenvolupament d'habitatge de titularitat pública que inclouen actuacions de transformació urbanística i edificatòries per a la construcció o implantació dels habitatges de titularitat pública han d'incloure, com a mínim, els documents següents:

a) Una memòria justificativa de la necessitat d'executar l'actuació de transformació urbanística i edificatòria concreta.
b) En el supòsit d'actuacions que requereixin la transformació urbanística, el pla d'ordenació detallada del projecte d'urbanització i de reparcel·lació corresponents a l'actuació, formulats preferentment de manera conjunta, així com la resta d'instruments juridicourbanístics requerits per la Llei 12/2017, segons que correspongui.
c) El projecte bàsic d'edificació i d'activitats per al cas de la promoció d'usos terciaris complementaris al residencial, signat per personal tècnic competent, que ha de respondre a les necessitats funcionals i edificatòries dels habitatges proposats i a les normatives d'habitabilitat, accessibilitat, seguretat i activitats; i que també ha de respectar les normes d'aplicació directa previstes en l'article 68 de la Llei 12/2017.
d) Els documents exigits en la legislació d'avaluació ambiental, en els casos sotmesos a avaluació ambiental.
e) Un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos en què la finalitat específica ho requereixi.

f) La memòria de viabilitat econòmica i l'informe de sostenibilitat, en el cas de la formulació preceptiva, en els termes que estableix la Llei 12/2017 i la legislació estatal.

5. Una vegada publicat l'acord d'aprovació del projecte en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears* i inscrit en el Registre de la Propietat el projecte de reparcel·lació preceptiu, l'administració actuant queda habilitada per iniciar les obres d'urbanització corresponents, així com per executar les actuacions edificatòries, i poden simultaniejar-se l'edificació i la urbanització en els termes que estableix la Llei 12/2017. Tot això sens perjudici de la necessitat de disposar de la llicència urbanística municipal pertinent per a les actuacions edificatòries.

Article 15. Procediment d'elaboració i aprovació dels plans especials i projectes de desenvolupament d'habitatges de titularitat pública

1. L'IBAVI o la conselleria competent en matèria d'habitatge ha de dur a terme la formulació dels plans especials i projectes de desenvolupament d'habitatges de titularitat pública prevists en aquest Decret llei, tret que per conveni o una altra fórmula de col·laboració interadministrativa s'hagi acordat que correspon a l'administració o ens instrumental titular del sòl o edificació.

2. Per a la tramitació de cada pla especial o projecte de desenvolupament d'habitatges de titularitat pública prevists en aquest Decret llei, s'ha de crear una comissió amb naturalesa d'òrgan col·legiat de cooperació interadministrativa per fer efectiva la coordinació entre l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears i la resta d'administracions o entitats del sector públic amb competències concurrents pel que fa al pla especial o projecte previst i també a fi d'aconseguir la cohesió social descrita en l'article 12 de la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears.

La funció de la comissió consisteix en la coordinació interadministrativa per formular i desenvolupar els plans i projectes i l'emissió d'un dictamen amb caràcter preceptiu i no vinculant, en relació amb el pla especial o projecte de desenvolupament d'habitatge de titularitat pública en el termini previst en aquest Decret llei, que ha de fonamentar-se en l'ordenament jurídic. Només pot contenir valoracions d'oportunitat o de conveniència quan així ho sol·liciti expressament la conselleria competent en matèria d'habitatge o quan afecti l'àmbit de les competències concurrents de les administracions que componen la comissió. Els seus acords no poden tenir efectes directes davant de tercers.

La comissió, que s'ha d'integrar en la conselleria competent en matèria d'habitatge, ha d'estar dotada d'autonomia orgànica i funcional per complir les seves finalitats, i no ha de participar en l'estructura jeràrquica de cap de les administracions que la componen. La seu ha d'estar en la ciutat de Palma, sens perjudici que pugui realitzar sessions en qualsevol altra localitat de les Illes Balears. En qualsevol cas, les relacions entre l'òrgan col·legiat i el Govern i l'Administració de la Comunitat Autònoma i la resta de membres que el componen s'han d'articular a través de la conselleria competent en matèria d'habitatge.

La creació i funcionament de la comissió no ha de comportar un increment de la despesa pública ni els seus membres han de percebre dietes per l'exercici de les seves funcions. Tant la creació com el funcionament s'han d'atendre amb els mitjans personals, tècnics i pressupostaris de les administracions que la componen. La

comissió s'extingeix automàticament en la data en què s'aprovi el pla o projecte per a la tramitació del qual es va crear.

La creació, organització, funcions i règim jurídic de la comissió s'han de determinar reglamentàriament mitjançant una ordre del conseller o consellera competent en matèria d'habitatge, d'acord amb els criteris següents:

a) La seva composició ha d'obeir a criteris de competència territorial i funcional.
b) La seva composició ha de tenir caràcter multidisciplinari, amb representació de polítics i personal tècnic de les conselleries del Govern de les Illes Balears implicades i de les administracions les competències de les quals resultin afectades pel pla o projecte, i ha de designar-la cadascuna de les administracions representades. En la designació de les persones que formin part de la comissió s'ha de fomentar una presència equilibrada de dones i homes.
c) El nombre de representants que designi cada administració ha de ser equivalent al nombre de representants designats per la resta d'administracions participants de la comissió.
d) Ha de ser president o presidenta de l'òrgan col·legiat el conseller o consellera competent en matèria d'habitatge i el seu vot té caràcter diriment. En cas d'absència, vacant o malaltia substitueix el president o presidenta un dels vocals representants de la conselleria competent en matèria d'habitatge.
e) Ha d'actuar com a secretari o secretària de l'òrgan col·legiat, amb veu però sense vot, un funcionari o funcionària de la conselleria competent en matèria d'habitatge, designat pel president o presidenta de l'òrgan, qui pot designar així mateix, si escau, un substitut del secretari o de la secretària per als supòsits de vacant, absència o malaltia.
f) El mateix òrgan que nomena els representants titulars ha de designar els suplents dels membres de l'òrgan col·legiat en casos d'absència, vacant o malaltia.
g) Per aprovar el dictamen i perquè aquest sigui vàlid cal la presència del president o de la presidenta i del secretari o secretària, o de qui legalment els substitueixi, i d'un nombre de membres que, computat el president o presidenta, i el secretari o secretària, constitueixin la majoria simple dels membres convocats a la sessió. Els acords s'han d'adoptar per majoria simple de vots de les persones assistents. En cas d'empat, decideix el president o presidenta amb el seu vot de qualitat.

3. Per a l'aprovació del pla especial o projecte de desenvolupament d'habitatges de titularitat pública s'ha de seguir el procediment següent:

a) La iniciació del procediment correspon a la conselleria competent en matèria d'habitatge, que ha de traslladar la proposta d'inici a la comissió creada a aquest efecte conforme a l'apartat anterior per a la formulació del programa definitiu i l'establiment de la metodologia de redacció del pla o projecte en el termini d'un mes. Una vegada redactat el pla o projecte, amb la supervisió adequada de la mateixa comissió, la conselleria ha de trametre formalment aquest pla o projecte complet a la comissió perquè emeti un dictamen preceptiu i no vinculant sobre el pla o projecte complet en el termini de dos mesos comptadors des de la data en què tengui entrada tota la documentació completa del projecte en la seu de la comissió. Transcorregut el termini assenyalat per a l'emissió del dictamen, s'ha d'entendre que és favorable.

b) Simultàniament, i durant el mateix termini, la comissió ha de sol·licitar un informe preceptiu en relació amb l'àmbit de les competències respectives a totes les administracions que correspongui en aplicació de la legislació sectorial. Si no s'emet en els terminis establerts, els informes s'han d'entendre favorables, llevat de disposició en contra continguda en la legislació sectorial.
c) Una vegada emesos el dictamen de la comissió i els informes sectorials preceptius o transcorreguts els terminis per emetre'ls, s'ha de traslladar la documentació a la conselleria competent en matèria d'habitatge perquè el conseller o consellera dugui a terme, si escau, l'aprovació inicial del pla o projecte.
d) Simultàniament a l'acord d'aprovació inicial, es pot acordar la suspensió de l'aprovació d'aquells instruments de planejament urbanístic que es consideri que impedeixen o dificulten la viabilitat del futur pla especial o projecte de desenvolupament d'habitatges de titularitat pública, excepte quan en la seva tramitació hagi finalitzat el període d'informació pública, sempre amb la conformitat de l'ajuntament afectat. La suspensió regeix fins a l'aprovació definitiva del pla o projecte, en tot cas, per un període màxim de dos anys.
e) Acordada l'aprovació inicial, tota la documentació del pla o projecte, incloses les memòries de viabilitat, els estudis fets i els informes de sostenibilitat econòmica preceptius, s'ha de sotmetre a informació pública juntament, si escau, amb la documentació corresponent a la tramitació ambiental.
   Aquest tràmit d'informació pública té un període mínim de 45 dies per a aquells plans o projectes que comporten l'avaluació ambiental estratègica i de 30 dies per a aquells que no la comporten; s'ha d'anunciar, almenys, en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears,* en un dels diaris de major circulació en l'illa corresponent i en la seu electrònica de l'administració que tramiti el procediment, i hi ha de constar la documentació completa que integra l'instrument o projecte.
   La publicació de l'anunci d'informació pública, tant en el diari com en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*, ha de fer constar de manera clara el localitzador uniforme de recursos de la seu electrònica per accedir a la documentació.
f) Introduïdes, si escau, les modificacions pertinents a la vista del resultat de la informació pública, dels informes emesos i de la tramitació ambiental, la conselleria competent en matèria d'habitatge ha d'elevar el pla al Consell de Govern perquè l'aprovi.
g) L'acord d'aprovació s'ha de publicar en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*.

4. L'avaluació ambiental de l'actuació s'ha de fer de conformitat amb el que preveu la legislació corresponent, s'ha de procurar que la informació pública del pla o projecte sigui simultània a la informació pública del procediment ambiental i s'han de reduir els terminis a la meitat, llevat de disposició en contra en la normativa bàsica estatal.

5. Per revisar els plans o projectes s'ha de seguir el mateix procediment que per elaborar-los i aprovar-los. Sens perjudici del que disposa el paràgraf anterior, quan siguin modificacions que no signifiquin reconsiderar el pla o projecte totalment els terminis d'informació pública i emissió d'informes es reduiran a la meitat. En aquests casos, només s'han de consultar les administracions públiques afectades.

Article 16. Efectes de l'aprovació dels plans especials i projectes de desenvolupament d'habitatges de titularitat pública

L'aprovació d'un pla especial o projecte de desenvolupament d'habitatge de titularitat pública mitjançant el procediment previst en aquest Decret llei té els efectes següents:

a) Qualificació del sòl
   Els terrenys destinats a acollir l'actuació aprovada es qualifiquen automàticament conforme al pla o projecte aprovat.
b) Determinacions urbanístiques
   Les determinacions urbanístiques es corresponen a les requerides per al projecte necessari per dur a terme l'actuació i, per tant, no depenen del desenvolupament territorial o urbanístic previ ni dels instruments de gestió corresponents, i són efectives immediatament, tret que es tracti d'un pla que prevegi el desenvolupament mitjançant un projecte.
c) Terminis per a l'execució de l'actuació
   L'administració o ens instrumental públic promotor disposa, des de l'aprovació de l'actuació, d'un termini màxim de quatre anys per presentar el projecte d'obres a l'ajuntament competent per obtenir les llicències urbanístiques pertinents, i d'altres quatre anys per iniciar-ne l'execució des de l'atorgament de les llicències.
d) Llicències urbanístiques
   Les llicències urbanístiques s'han d'atorgar en el termini de dos mesos comptadors des de l'entrada del projecte d'obres en l'ajuntament; s'han d'incorporar i integrar en el procediment els informes sectorials que s'hagin emès durant la tramitació del pla especial o projecte de desenvolupament, i s'ha d'evitar la repetició de tràmits o informes ja evacuats durant la tramitació del pla o projecte, tret que la normativa estatal aplicable en determini la necessitat.
e) Finalització de les obres, primera ocupació i utilització dels habitatges de titularitat pública
   Una vegada acreditada la finalització de les obres previstes i l'ajustament d'aquestes als projectes autoritzats per la conselleria o ens instrumental públic, correspon a l'ajuntament l'autorització de la primera ocupació i la utilització de les edificacions i les instal·lacions autoritzades en el termini de quinze dies naturals, que s'ha d'entendre autoritzada una vegada transcorregut el termini indicat sense resolució expressa.
   Corresponen a l'ajuntament on s'ubiquen els habitatges de titularitat pública els actes d'intervenció administrativa, inspecció, control i sanció, d'acord amb el que, amb caràcter general, regula la Llei 12/2017.
f) Adequació urbanística
   Així mateix, l'ajuntament ha d'incorporar en el seu planejament, en els terminis establerts en el pla especial o projecte o, si no n'hi ha, quan se'n dugui a terme la revisió o modificació, la regularització urbanística de les actuacions executades, sens perjudici de l'efectivitat immediata.
g) Declaració d'utilitat pública
   Es produeix la declaració d'utilitat pública de les obres, de les instal·lacions i dels serveis que s'han previst de manera concreta, a l'efecte del que preveu la legislació sobre expropiació forçosa.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Disposició addicional primera. Relació d'actuacions projectades i sòl disponible

1. En el termini de sis mesos comptadors des de la publicació d'aquest Decret llei, els consells insulars i els ajuntaments han d'enviar a la conselleria competent en matèria d'habitatge una relació de les actuacions que es proposin promoure o desenvolupar conformement al que s'hi estableix.

2. En el termini de sis mesos els ajuntaments han d'enviar a la conselleria competent en matèria d'habitatge una relació dels sòls de titularitat pública classificats com a urbans o urbanitzables, amb indicació expressa d'aquells que el planejament vigent destina a habitatge protegit, i una relació dels solars reservats per a equipaments públics susceptibles de destinar-se a allotjament dotacional, amb indicació expressa dels que no han estat objecte de desenvolupament.

3. La informació sobre les actuacions que es proposin promoure o desenvolupar d'acord amb aquest Decret llei s'ha d'actualitzar amb periodicitat anual.

Disposició addicional segona. Establiment del dret de superfície a favor de persones físiques o jurídiques per a la construcció i gestió d'habitatges protegits en règim de 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 protegits en règim de 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 protegits 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 pròrrogues, no pot superar el límit de setanta-cinc anys.[5]
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 protegits i els criteris de selecció dels demandants, de conformitat amb l'article 70.6 de la Llei 5/2018.
f) El preu màxim mensual de lloguer assequible per metre quadrat útil, que no pot ser superior al mòdul de lloguer d'habitatge protegit de règim general 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.

[5] Lletra modificada pel DL 6/2023, de 2 d'octubre, esmentat en la nota 1.

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

1. En compliment de l'Acord de 6 de març de 2019 de la Comissió Bilateral de Cooperació Administració General de l'Estat – Comunitat Autònoma de les Illes Balears amb relació a la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears, es modifica la Llei en els termes següents:

a) La lletra c) de l'apartat 1 de l'article 41 queda redactada en els termes següents:
c) Els funcionaris públics amb relació als actes, les escriptures o altres documents, a fi de conèixer el titular de l'habitatge.

b) La lletra d) de l'apartat 1 de l'article 42 queda redactada en els termes següents:
d) S'ha de garantir en tot cas una compensació justa als grans tenidors pels habitatges desocupats que se cedeixin a l'IBAVI, que pot ser superior a la renda de lloguer que pagui l'arrendatari de l'habitatge. Aquesta compensació s'ha de calcular d'acord amb la legislació estatal en matèria d'expropiació forçosa.

c) L'apartat 2 de l'article 42 queda redactat en els termes següents:
2. S'ha de determinar reglamentàriament el procediment per reclamar aquesta cessió d'habitatges desocupats d'acord amb les condicions esmentades, el model de contracte i la resta de les condicions aplicables a la cessió.

2. Es modifica la definició de la lletra l) de l'article 4 de la Llei 5/2018, que queda redactada literalment de la manera següent :

l) Allotjament dotacional: són dotacions públiques destinades a resoldre de forma transitòria, mitjançant el pagament d'una renda o cànon, la necessitat d'habitatge de persones o unitats de convivència. S'han de destinar de forma preferent a col·lectius especialment vulnerables d'acord amb el que estableix l'article 3 d'aquesta Llei i, especialment, als joves, als majors i a les persones amb necessitats socials derivades de la violència de gènere i de processos de desnonament o anàlegs, sense que en cap cas puguin destinar-se a residència habitual o permanent dels beneficiaris. Els allotjaments dotacionals es poden situar en sòls o edificacions, o en parts d'aquestes, destinats a equipaments o dotacions de titularitat pública, així com en sòl residencial de titularitat pública.

3. S'afegeix un paràgraf a l'apartat 1 de l'article 12 de la Llei 5/2018, que queda redactat literalment de la manera següent:

1. Les administracions públiques han de col·laborar en l'exercici de les seves polítiques d'habitatge i han de concertar les actuacions necessàries per aconseguir l'objectiu de cohesió social, entesa com l'existència d'un parc residencial públic (preferentment de lloguer, en dret de superfície o altres drets que incloguin l'ús) al

servei de la ciutadania i d'entitat suficient per satisfer el dret constitucional al gaudi d'un habitatge digne i adequat.

Concretament es considera cohesió social, des de la perspectiva d'habitatge, el conjunt de condicions constructives i d'atribució dels habitatges que permeten la diversitat social sobre el territori, mitjançant l'existència d'un parc d'habitatges a preu assequible suficient per a tots els segments de població i la fixació de criteris d'adjudicació dels habitatges protegits que eviten la segregació espacial. La cohesió social suposa la barreja de l'ús residencial amb altres usos urbanístics i la barreja dels habitatges protegits amb la resta d'habitatges, tant en els nous desenvolupaments urbanístics com en els processos de renovació urbana. Si l'habitatge es troba en un nucli de població, és també condició de cohesió social que tengui un entorn urbanitzat, accessible per a totes les persones, independentment de la diversitat de capacitats funcionals, i equipat, en els termes i amb les condicions que estableixen la legislació i la planificació territorial i urbanística. Aquest entorn ha de fer possible la mobilitat, les relacions socials i laborals i l'accés als serveis bàsics per garantir l'efectivitat dels drets i deures constitucionals i estatutaris.

4. S'afegeix un nou article a la Llei 5/2018 amb la redacció literal següent:

Article 21 bis

Declaració d'àrees de conservació i rehabilitació

1. Sens perjudici de les actuacions de reforma interior i regeneració urbana i altres mesures previstes en la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, els municipis, per promoure la rehabilitació d'immobles en àrees especialment degradades o per evitar processos que puguin suposar riscos per a la cohesió social, que incloguin situacions d'ineficiència o pobresa energètica, així com manca d'accessibilitat o prevenció d'incendis, poden delimitar àrees de conservació i rehabilitació, amb el tràmit previ d'informació pública i audiència a les altres administracions concernides. La documentació de la delimitació ha d'incloure:

a) Una memòria explicativa i justificativa, que ha d'incorporar les dades urbanístiques de l'àrea i una explicació de l'estructura social i les condicions físiques d'ocupació dels immobles.

b) Els plànols d'informació i delimitació de l'àrea.

c) La relació de les propietats afectades, d'acord amb la informació que consta en el cadastre i en el Registre de la Propietat.

2. La declaració d'àrea de conservació i rehabilitació duu implícita la declaració d'utilitat pública de les actuacions i la necessitat d'ocupació dels terrenys i edificis afectats a l'efecte d'expropiació i imposició de servituds o ocupació temporal dels terrenys, si les necessitats, els mitjans economicofinancers dels quals es disposa, la col·laboració de la iniciativa privada i les altres circumstàncies concurrents justifiquen la conveniència del mecanisme expropiatori.

3. L'acord de declaració d'una àrea de conservació i rehabilitació ha d'establir, expressament, els drets i deures del propietari o propietària i dels ocupants legals i les habilitacions de les administracions públiques, en el marc del que estableix l'article 21 ter.

4. Si la declaració d'un àrea de conservació i rehabilitació suposa l'obtenció de finançament procedent del Govern de la Comunitat Autònoma o del Govern de

l'Estat mitjançant els plans d'habitatge convinguts, la delimitació ha de fer-se d'acord amb la conselleria competent en matèria d'habitatge.
5. Per decret del Govern, si l'ens o els ens locals afectats no actuen, la conselleria competent en matèria d'habitatge pot aprovar la delimitació d'una àrea de conservació i rehabilitació i subrogar-se en les tasques municipals a què es refereix aquest article.
6. La declaració d'una àrea de conservació i rehabilitació pot adoptar-se en el marc de les polítiques dirigides a la rehabilitació i millora de barris que requereixin una atenció especial a les quals es refereix la Llei 2/2009, de 19 de març, de rehabilitació i millora de barris dels municipis de les Illes Balears. Així mateix, s'inclouen en aquest concepte les àrees que s'han delimitat i declarat prenent com a base marcs anteriors de la política d'habitatge, si no s'ha completat el seu programa d'actuacions.
5. S'afegeix un nou article a la Llei 5/2018 amb la redacció literal següent:
Article 21 ter
Abast de la declaració d'àrees de conservació i rehabilitació
La declaració d'una àrea de conservació i rehabilitació pot suposar:
a) L'aprovació de normes, plans, programes o projectes de conservació i rehabilitació d'habitatges o el seu entorn que especifiquin justificadament el deure conservació i rehabilitació de tots o alguns immobles concrets inclosos en l'àrea delimitada.
b) L'adopció d'ordres d'execució dirigides al compliment del deure de conservació i rehabilitació. Si el cost de les obres supera s locals podran sufragar, el límit del deure imputable als propietaris, la Comunitat Autònoma o els en a sol·licitud dels propietaris, la part d'excés i suspendre, si escau, els procediments de declaració de ruïna iniciats.
c) La subjecció de les transmissions de béns immobles inclosos en l'àrea als drets de tanteig i retracte a favor de la administració actuant.
d) L'exigència que qualsevol procediment iniciat davant l'Administració de l'Estat a l'empara de la legislació d'arrendaments urbans per obtenir l'autorització per a l'enderrocament d'immobles ocupats hagi de disposar d'un informe favorable de la conselleria competent en matèria d'habitatge que ponderi la necessitat d'incrementar de forma immediata el parc residencial.
e) La creació d'un òrgan administratiu o un ens gestor que impulsi el procés de rehabilitació, mobilitzi els sectors concernits i assessori i protegeixi els drets dels ocupants legals dels immobles residencials, especialment si sofreixen situacions de pressió per fer-los abandonar els immobles.
f) La subscripció de convenis de rehabilitació, d'acord amb l'article 21 quater, que poden dotar-se d'un fons econòmic específic.
g) L'obligació d'incorporar al mercat immobiliari els immobles desocupats en un termini concret i d'acord amb l'establert en la declaració.
6. S'afegeix un nou article a la Llei 5/2018, redactat en els següents termes:
Article 21 quater
Convenis de rehabilitació
1. Les mesures d'intervenció administrativa dirigides al compliment del deure conservació i rehabilitació, així com les declaracions d'àrees de conservació i

rehabilitació a què es refereix l'article 21 bis, poden donar lloc a un conveni de rehabilitació entre l'Administració i les persones interessades en el procediment.
2. Els consells insulars poden establir vies de col·laboració amb els municipis del seu territori per impulsar i formalitzar les mesures contingudes en aquest article.
3. El conveni de rehabilitació ha d'incloure el programa d'actuacions de conservació i rehabilitació que s'hagin d'executar, que ha d'especificar si són subvencionades o a fons perdut, i les obligacions concretes que assumeix cadascuna de les parts. En tot cas, el propietari o propietària s'ha de comprometre a executar immediatament les obres dirigides a garantir les condicions bàsiques de seguretat.
4. Els plans de rehabilitació d'habitatges que aprovin les administracions públiques en el marc de l'establert en aquesta Llei han d'establir una línia específica d'ajudes per atendre els convenis de rehabilitació.
5. Les ajudes que comprometi l'Administració poden suposar que l'immoble o una part d'aquest es destini a habitatge protegit. També es poden fixar mecanismes de recuperació de les ajudes per al supòsit que es produeixi una transmissió onerosa de l'immoble, d'acord amb l'establert pels plans de rehabilitació.
6. Els continguts del conveni de rehabilitació han de ser una condició especial de la llicència d'obres corresponent.
7. El conveni de rehabilitació pot contenir una clàusula de subjecció al dret de tanteig i retracte de les transmissions que es produeixin després de subscriure's, si prèviament no s'ha delimitat una àrea a aquests efectes.
8. L'incompliment del conveni de rehabilitació dona lloc a la seva resolució i pot suposar la prohibició temporal de l'ús residencial, multes coercitives, l'execució subsidiària a càrrec dels obligats i la inscripció en el Registre municipal de solars sense edificar. La resolució del conveni no deixa sense efectes, en cap cas, la destinació dels habitatges protegits prevists.
9. Els pactes amb transcendència real han d'inscriure's en el Registre de la Propietat.
7. [6]S'afegeix un nou article a la Llei 5/2018 amb la redacció literal següent:
Article 26 bis
Obligació d'oferta de lloguer social respecte d'habitatges i terrenys objecte de processos judicials o extrajudicials, a càrrec de grans tenidors
1. Abans d'adquirir un habitatge resultant de la consecució d'acords de compensació o dació en pagament de préstecs o crèdits hipotecaris sobre l'habitatge habitual, o abans de la signatura de la compravenda d'un habitatge que tengui com a causa de la venda la impossibilitat per part del prestatari de retornar el préstec hipotecari, l'adquirent que tengui la condició de gran tenidor d'habitatge ha d'oferir als afectats una proposta de lloguer social, si l'adquisició o la compravenda afecta persones o unitats familiars que no tenguin una alternativa pròpia d'habitatge i que estiguin en situació d'especial vulnerabilitat d'acord amb el que estableix l'article 3 de la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears. El deure de comprovar aquestes circumstàncies recau sobre l'adquirent, que ha de requerir prèviament la informació als afectats.
2. Abans d'interposar qualsevol demanda judicial d'execució hipotecària o d'execució de títols no judicials, el demandant ha d'oferir als afectats una proposta

[6] Veure l'Acord de la Comissió Bilateral, esmentat en la nota 1.

de lloguer social, si el procediment afecta persones o unitats familiars que no tenguin una alternativa pròpia d'habitatge i que estiguin dins dels paràmetres de risc d'exclusió residencial definits per aquesta Llei, la qual cosa ha de comprovar el demandant, que ha de requerir prèviament la informació als afectats, i sempre que el demandant tengui la condició de gran tenidor d'habitatge.

3. Una vegada verificada la situació d'especial vulnerabilitat i formulada l'oferta de lloguer social, en els termes de l'apartat 5, si els afectats la rebutgen, el demandant pot iniciar el procediment judicial.

4. L'oferta obligatòria de lloguer social a què fan referència els apartats 1 i 2 s'ha de comunicar, en un termini de tres dies hàbils des de la realització, a l'organisme competent en matèria d'habitatge.

5. A l'efecte del que estableixen els apartats 1 i 2, perquè la proposta es pugui considerar de lloguer social ha de complir els requisits següents:

a) Ha de fixar rendes que garanteixin que l'esforç per al pagament del lloguer no supera el 30 % dels ingressos ponderats de la unitat familiar.

b) Ha d'oferir preferentment l'habitatge afectat pel procediment o un habitatge situat , alternativament, dins del mateix terme municipal, tret que es disposi d'un informe dels serveis socials municipals que acrediti que el trasllat a un altre terme municipal no ha d'afectar negativament la situació de risc d'exclusió residencial de la unitat familiar.

8. D'acord amb l'habilitació que fa el Reial decret llei 7/2019, d'1 de març, de mesures urgents en matèria d'habitatge i lloguer, en l'apartat 13 de l'article primer, pel qual es modifica l'apartat 7 de l'article 25 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, afegeix un nou article a la Llei 5/2018 en els termes següents:

Article 26 ter

Dret de tanteig i retracte sobre la totalitat d'un immoble

1. Qualsevol transmissió del domini de la totalitat d'un immoble que disposi de més d'un habitatge, quan almenys un d'ells estigui arrendat, queda subjecta a un dret de tanteig i retracte legal a favor de la conselleria competent en matèria d'habitatge o un altre ens del sector públic que aquesta designi.

Als efectes del dret de tanteig i retracte que preveu aquesta Llei, es considera transmissió el canvi produït en la societat propietària de l'immoble com a conseqüència de la fusió, transformació o escissió de la societat, així com la venda de les accions o participacions socials que representin un percentatge superior al 50 % del seu capital social.

2. L'exercici d'aquest dret de tanteig i retracte està subjecte als termes prevists en la normativa aplicable a l'efecte de notificació i exercici d'aquest.

3. L'Administració de la Comunitat Autònoma exerceix els drets d'adquisició preferent en benefici propi, del municipi, del consell insular, d'altres entitats vinculades que en depenen, o de societats mercantils de capital íntegrament públic.

9. [7]S'estableix un dret de tanteig i retracte en les transmissions entre grans tenidors respecte d'habitatges i terrenys adquirits en processos judicials o extrajudicials, mitjançant la incorporació de l'article 26 *quater* a la Llei 5/2018 en els termes següents:

Article 26 quater

[7] Veure l'Acord de la Comissió Bilateral, esmentat en la nota 1.

Drets de tanteig i retracte en les transmissions entre grans tenidors respecte d'habitatges i terrenys adquirits en processos judicials o extrajudicials

1. La transmissió entre grans tenidors dels habitatges i terrenys en sòls classificats com a urbans o urbanitzables adquirits en un procés d'execució hipotecària, en un procés d'execució basada en títols no judicials o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària està subjecta al dret de tanteig i retracte de l'Administració de la Comunitat Autònoma. Aquest dret d'adquisició preferent afecta la primera transmissió de l'habitatge i les posteriors.

Als efectes del dret de tanteig i retracte que preveu aquesta Llei, es considera transmissió el canvi produït en la societat propietària de l'immoble com a conseqüència de la fusió, transformació o escissió de la societat, així com la venda de les accions o participacions socials que representin un percentatge superior al 50 % del seu capital social.

2. L'exercici dels drets de tanteig i retracte s'ha de dur a terme d'acord amb el procediment següent:

a) Pot exercir els drets de tanteig i retracte l'Administració de la Comunitat Autònoma, directament o a través d'entitats de dret públic amb personalitat jurídica pròpia competents en matèria d'habitatge, en benefici propi, del municipi, del consell insular, d'altres entitats vinculades que en depenen, o de societats mercantils de capital íntegrament públic.

b) La decisió de transmetre l'habitatge s'ha de comunicar per part del titular transmissor a l'Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI). La notificació ha d'incloure el preu de venda previst, una declaració expressa de l'estat d'ocupació de l'habitatge, així com la valoració justificada sobre l'estat de conservació.

c) Una vegada notificada la decisió de transmetre, el titular està obligat a mostrar l'habitatge a l'Administració quan aquesta sol·liciti. L'incompliment d'aquest deure en la data assenyalada suspèn el termini d'exercici li ho del dret de tanteig fins a la data del compliment efectiu, sens perjudici de l'aplicació del règim sancionador que correspongui.

d) Transcorreguts dos mesos des de la notificació de la voluntat de transmetre l'habitatge o el sòl feta a l'Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI) per a l'exercici del dret de tanteig sense que l'Administració hagi notificat la voluntat d'exercir-lo, s'ha d'entendre que renuncia a exercir el dret en relació amb aquesta transmissió.

e) L'Administració de la Comunitat Autònoma pot exercir el dret de retracte en els casos d'immobles transmesos en què s'ha infringit el que preveu aquest article i en els casos següents:

— Si s'han fet les notificacions de la transmissió legalment exigides però s'ha omès qualsevol dels requisits legals.

— Si la transmissió s'ha produït abans que venci el termini per exercir el dret de tanteig.

— Si la transmissió s'ha fet en condicions diferents a les fixades per la notificació.

El dret de retracte es pot exercir pel mateix preu i en les mateixes condicions d'adquisició en què efectivament s'ha produït la transmissió.

L'Administració ha de dictar una resolució sobre si hi ha una causa suficient per a l'exercici del dret de retracte en el termini de trenta dies comptadors des del dia en què ha pres coneixement de la transmissió efectuada i de les condicions. En el termini d'un mes comptador des que s'hagi establert administrativament

l'existència d'una causa suficient per exercir el retracte, l'Administració, examinades les condicions físiques de l'immoble, si escau, i les circumstàncies i les condicions que calguin, ha de fixar el preu corresponent i les condicions d'adquisició. L'Administració ha de comunicar la decisió a la persona interessada i en el cas d'habitatges ha d'adjudicar-los en els termes i amb les condicions que s'aprovin, en compliment i execució del que estableix aquesta Llei. Aquest dret té un termini de prescripció de tres mesos.

f) Es prioritza l'exercici del dret de tanteig i retracte sobre els habitatges en bon estat de conservació i que tenguin un preu inferior al de mercat.

També és prioritari l'exercici del dret de tanteig i retracte en el cas d'habitatges adquirits de persones físiques en els processos d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària.

g) El termini per formalitzar l'adquisició dels habitatges és de tres mesos comptadors des de la notificació al titular transmissor de la resolució de l'exercici del dret de tanteig o del retracte.

10. S'afegeixen dos apartats a l'article 36 de la Llei 5/2018 amb el contingut literal següent:

3. Els grans tenidors d'habitatge tenen l'obligació de fer complir la funció social d'aquest mitjançant el seu ús residencial efectiu. L'incompliment d'aquesta obligació durant un temps superior a dos anys, acreditada amb la inscripció de l'habitatge en el Registre d'habitatges desocupats, és causa suficient d'interès social per dur a terme l'expropiació forçosa de l'ús temporal d'aquells habitatges que es troben inscrits en el Registre, sempre que es donin les circumstàncies que estableix l'article 42 d'aquesta Llei i d'acord amb el procediment que estableix la legislació sobre expropiació forçosa.

4. La transmissió entre grans tenidors dels habitatges inscrits en el Registre d'habitatges desocupats està subjecta al dret de tanteig i retracte a favor de l'Administració de la Comunitat Autònoma. Aquest dret d'adquisició preferent és vigent mentre els habitatges es mantenen inscrits en el Registre d'habitatges desocupats i afecta la primera transmissió de l'habitatge i les posteriors. L'exercici del dret de tanteig i retracte s'ha de dur a terme d'acord amb el procediment que regula l'apartat 2 de l'article 26 quater.

11. Es modifiquen els apartats 2 i 5 de l'article 39 de la Llei 5/2018, que queden redactats en els termes següents:

2. En la relació d'habitatges s'ha de fer constar, com a mínim, la situació; el preu d'adquisició o d'adjudicació; la superfície útil; si és un habitatge lliure o amb protecció pública i, en aquest cas, si és de règim de venda o de lloguer; el títol legal i, si escau, la data de l'execució o dació en pagament, i la referència cadastral de l'habitatge.

5. La transmissió d'habitatges desocupats mitjançant qualsevol títol entre grans tenidors no interromp ni reinicia el còmput del termini de dos anys necessari per considerar-los desocupats als efectes prevists en aquesta Llei.

12. Es modifica el primer paràgraf de l'apartat 1 de l'article 42 de la Llei 5/2018 per remetre al termini previst per la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, que queda redactat en els termes següents:

1. Els grans tenidors que disposin d'immobles inscrits en el Registre d'habitatges desocupats n'han de cedir la gestió a l'Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI), pel

termini mínim establert per a un lloguer d'habitatge habitual en la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, prorrogable per acord mutu de les parts, sempre que es verifiquin les circumstàncies objectives següents:

13. Es modifica l'apartat 1 de l'article 62 de la Llei 5/2018, que passa a tenir la redacció següent:

Article 62

Habitatges protegits

1. Es consideren habitatges protegits els que es troben en qualsevol de les situacions següents mentre duri la vigència de la qualificació o declaració:

a) Els habitatges amb qualificació de protecció oficial, tant si són de promoció pública com privada, a l'empara del Reial decret llei 31/1978, de 31 d'octubre, sobre política d'habitatges de protecció oficial, i els declarats expressament protegits en virtut d'una normativa específica o d'una norma de desplegament de plans d'habitatge d'àmbit estatal o autonòmic, qualsevol sigui la data de la declaració.

b) Els habitatges que compleixin els requisits o barems de protecció pública que s'han de determinar reglamentàriament per a altres títols habilitants d'ús de l'habitatge que es vulguin impulsar i prioritzar, com la cessió d'ús, el dret de superfície o d'altres.

14. S'afegeix un nou article a la Llei 5/2018 en els termes següents:

Article 63 bis

Índex d'intensitat residencial per a habitatge protegit

L'índex d'intensitat d'ús residencial per a un solar en sòl urbà quan el sostre que es destini a ús residencial sigui tot per a habitatge protegit serà d'un habitatge per cada 60 m² de superfície edificable residencial.

15. Es modifica l'apartat 2 de l'article 64 de la Llei 5/2018, que queda redactat en els termes següents:

2. La qualificació és la declaració administrativa per la qual un habitatge, un annex o un local pot tenir accés als beneficis i assumeix les limitacions pròpies del règim de protecció corresponent. En l'àmbit territorial de les Illes Balears es pot qualificar com a habitatge protegit qualsevol habitatge que rebi algun tipus de benefici de caràcter públic en la promoció o construcció, independentment de l'existència d'ajudes al promotor o a l'adquirent.

16. Es modifica l'article 65 de la Llei 5/2018, que queda redactat en els termes següents:

Article 65

Visat

1. Els contractes de compravenda en primeres transmissions i els contractes d'arrendament dels habitatges protegits així com dels seus annexos s'han de presentar per ser visats davant la conselleria competent en matèria d'habitatge en el termini de trenta dies comptadors des de la formalització.

1 bis. En les segones i posteriors transmissions, l'adquirent ha de presentar una declaració responsable del compliment dels requisits establerts per a l'adquisició d'habitatges protegits, davant la mateixa conselleria i en el termini indicat en l'apartat anterior.

2. També és preceptiu el visat quan es tracti de constituir o transmetre qualsevol dret o cessió total o parcial de l'ús de l'habitatge protegit per qualsevol títol admès en dret.

3. Els obligats a presentar la sol·licitud de visat són els promotors, en la primera transmissió, i, en cas d'arrendament o altres drets, la part arrendadora o titular de l'habitatge.

4. El visat té per objecte comprovar que es compleixen els requisits per a l'adquisició o l'arrendament d'un habitatge protegit i els seus annexos vinculats.

5. S'han d'establir reglamentàriament els requisits i les clàusules obligatòries que hagin de contenir els actes i contractes de primeres i posteriors transmissions o cessions d'ús, per qualsevol títol admès en dret, d'habitatges protegits i els seus annexos vinculats o locals.

6. Els contractes que no han estat visats o per als quals no s'ha presentat la declaració responsable preceptiva no poden elevar-se a escriptura pública ni ser objecte d'inscripció en el Registre de la Propietat.

17. Es modifica el punt 2 de l'article 68 de la Llei 5/2018, que queda redactat en els termes següents:

2. En la publicitat de venda o lloguer que s'efectuï a través de qualsevol mitjà de comunicació o difusió s'ha d'indicar el règim legal al qual estan acollits els habitatges, la superfície útil, el preu de venda i la resta de condicions.

18. Es modifica l'apartat 2 de l'article 70 de la Llei 5/2018, que queda redactat en els termes següents:

2. Aquesta inscripció també és exigible als adquirents o arrendataris d'habitatges protegits de promoció privada. En tots els casos, s'han d'oferir aquests habitatges a les persones que consten inscrites en el Registre de demandants, per ordre d'inscripció, dins del terme municipal on es faci la promoció. No és aplicable el criteri de l'ordre d'inscripció als habitatges protegits promoguts per cooperatives d'habitatge sense ànim de lucre que hagin obtingut aquesta qualificació ni als promoguts per cooperatives d'habitatge en règim de cessió d'ús.

19. S'afegeix un apartat 6 a l'article 70 de la Llei 5/2018, en els termes següents:

6. Els habitatges protegits promoguts per una administració pública o per un ens instrumental del sector públic s'han d'oferir als demandants que constin inscrits en el Registre públic d'acord amb l'apartat 1 anterior, i s'ha de seguir l'ordre i els criteris que ha d'establir a aquest efecte cada administració o ens promotor.

20. Es modifica l'article 75 de la Llei 5/2018 en els termes següents:

Article 75

Drets de tanteig i retracte

1. Les segones o posteriors transmissions entre vius dels habitatges protegits i dels seus annexos, inclosos els supòsits d'execució hipotecària, dació en pagament o processos d'execució basada en títols no judicials, durant el període legal de protecció, com també dels sòls no edificats amb qualificació urbanística per a habitatges protegits o destinació assimilable, estan subjectes als drets de tanteig i retracte legal a favor de la conselleria competent en matèria d'habitatge o un altre ens del sector públic que es designi.

2. S'exceptuen de l'exercici dels drets de tanteig i retracte legal les transmissions que, complint els requisits establerts per a la transmissió d'un habitatge protegit, es troben en algun d'aquests casos:

a) Transmissió entre cònjuges, entre membres d'una parella registrada com a parella de fet o entre parents fins al segon grau de consanguinitat.

b) Transmissió d'una quota indivisa de l'habitatge a favor d'un altre cotitular. S'entenen compreses en aquest supòsit les particions d'herència i les dissolucions de condomini quan un dels titulars adquireixi la totalitat de l'habitatge.
c) La cessió de l'habitatge i els seus annexos a la societat a guanys del matrimoni i l'adjudicació a un dels integrants del matrimoni per dissolució de la societat de guanys.
3. A aquests efectes, els propietaris d'habitatges protegits han de comunicar a l'administració o a l'ens competent la decisió d'alienar-los.
4. L'exercici del dret de tanteig i retracte s'ha de fer de conformitat amb el procediment previst en els articles següents.
21. S'afegeixen els articles següents a la Llei 5/2018:
Article 75 bis
Drets d'adquisició en favor de l'Administració
1. En tot cas, la qualificació d'un habitatge com a protegit i la qualificació urbanística de sòl destinat a habitatge protegit suposa la subjecció als drets de tanteig i retracte establerts per aquesta Llei, en favor de l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, mentre estigui vigent aquesta qualificació, com a forma de control de les transmissions.
2. En els actes i contractes de transmissió d'habitatge protegit o de sòl reservat per a la seva construcció han de fer-se constar expressament la subjecció als drets d'adquisició preferent i les notificacions a què es refereix l'article 75 quater.
3. L'Administració de la Comunitat Autònoma exerceix els drets d'adquisició preferent, inclòs el de retracte, en benefici propi, del municipi, del consell insular, d'altres entitats vinculades que depenen d'aquestes administracions, o de societats mercantils de capital íntegrament públic. La persona beneficiària en última instància del dret d'adquisició en favor de l'administració és la que resulti seleccionada en el procés d'adjudicació establert per la normativa vigent per a l'adjudicació d'habitatges protegits.
4. La contraprestació que ha de pagar-se com a conseqüència de l'exercici dels drets d'adquisició no pot superar en cap cas el preu màxim de transmissió fixat normativament.
Article 75 ter
El dret de tanteig de l'Administració
1. En els processos de transmissió d'habitatges protegits, com també de sòls no edificats amb qualificació urbanística per a habitatges protegits o destinació assimilable, l'Administració de la Comunitat Autònoma es reserva un dret de tanteig legal.
2. L'exercici del dret de tanteig ha de fonamentar-se en la necessitat de l'administració que l'exerceixi o de l'ens beneficiari de posseir un parc suficient d'habitatges vinculats a polítiques socials i atendre a situacions de necessitats socialment peremptòries.
3. L'Administració no pot exercir el dret d'adquisició en cas de transmissions gratuïtes entre vius en favor d'ascendents i descendents, del cònjuge o de la parella de fet i en cas de transmissions per causa de mort, sens perjudici que l'habitatge continuï subjecte al règim de protecció oficial i que el nou titular hagi de destinar-lo a residència habitual i permanent.
Article 75 quater

El deure de notificació de la decisió de transmetre

1. Qualsevol decisió de transmetre habitatge qualificat, provisionalment o definitivament, com a protegit o de sòl reservat per a la seva construcció ha de notificar-se a la conselleria competent en matèria d'habitatge de la Comunitat Autònoma.

2. La notificació ha d'incloure, com a mínim, les dades següents, que una ordre del conseller o la consellera competent pot concretar:

a) La identificació indubitativa, tant física com jurídica, de la promoció o de l'immoble objecte de la transmissió.

b) El títol que s'ostenta sobre l'immoble.

c) Les fórmules jurídiques de transmissió previstes.

d) Les condicions de la transmissió, especialment el preu.

3. En el supòsit de segones o posteriors transmissions, la notificació ha d'incloure a més dels continguts que estableix l'apartat 2 els següents:

a) La qualificació de l'habitatge o identificació de l'expedient, si escau.

b) El motivo o justificació al·legat per a la transmissió.

c) En els supòsits a què es refereix l'apartat 3 de l'article 75 ter, la identificació de l'adquirent i la causa d'excepció.

4. Les notificacions a què es refereix l'apartat 3 han de tramitar-se d'acord amb les normes del procediment administratiu.

Article 75 quinquies

Exercici del dret de tanteig

1. Si en el termini de dos mesos des de la notificació de la voluntat de transmetre l'habitatge o el sòl feta a l'Administració de la Comunitat Autònoma aquesta no exerceix el dret d'adquisició preferent, el propietari pot vendre'l. En el cas d'habitatge protegit, només pot vendre'l a persones inscrites en el Registre de sol·licitants d'habitatge protegit i que compleixin tots els requisits exigits per la normativa.

2. El termini de dos mesos que fixa l'apartat 1 s'amplia quinze dies en les segones i posteriors transmissions de la propietat d'habitatges protegits, perquè la Administració pugui examinar les condicions físiques de l'habitatge i les circumstàncies i condicions que siguin necessàries per fixar el preu i les condicions de venda corresponents. L'Administració ha de comunicar la decisió, en forma de proposta de resolució, a la persona interessada. L'acceptació de la proposta habilita l'Administració per adjudicar l'habitatge.

Article 75 sexies

Exercici del dret de retracte

1. L'Administració de la Comunitat Autònoma pot exercir el dret de retracte en els casos d'habitatges de protegits i sòls reservats per a la seva construcció transmesos infringint els instruments de control que estableix l'article 75 quater i en els casos següents:

a) Si s'han efectuat les notificacions de la transmissió legalment exigides però s'ha omès qualsevol dels requisits legals.

b) Si la transmissió s'ha produït abans que venci el termini per exercir el dret de tanteig.

c) Si la transmissió s'ha fet en condicions diferents a les fixades per la notificació.

2. L'Administració ha de dictar una resolució sobre si hi ha una causa suficient per exercir el dret de retracte en el termini de trenta dies comptadors des del dia en què ha pres coneixement de la transmissió efectuada i de les condicions. En el termini d'un mes comptador des que s'hagi establert administrativament l'existència d'una causa suficient per exercir el retracte, l'Administració, examinades les condicions físiques de l'habitatge, si escau, i les circumstàncies i condicions que calguin, ha de fixar el preu corresponent i les condicions d'adquisició, d'acord amb el que estableix l'article 75 quater. L'Administració ha de comunicar la decisió a la persona interessada i, en el cas d'habitatges, ha d'adjudicar-los en els termes i amb les condicions que s'aprovin, en compliment i execució del que estableix aquesta Llei. Aquest dret té un termini de prescripció de tres mesos.

22. S'afegeix un apartat 6 a l'article 80 de la Llei 5/2018 en els termes següents:

6. Pel que fa a les infraccions en matèria de publicitat, són responsables, a més dels subjectes assenyalats en l'apartat 1, els titulars dels canals d'intermediació a través d'Internet o altres sistemes de noves tecnologies d'informació i comunicació, les persones o entitats dedicades a la intermediació immobiliària, així com els titulars de mitjans de comunicació social en els quals s'insereixi la publicitat, qualsevol que sigui el tipus o suport.

23. Es modifica la lletra *g)* de l'article 87 de la Llei 5/2018, que queda redactada en els termes següents:

g) Ocultar a les persones interessades a comprar o llogar un habitatge la condició d'habitatge qualificat com a habitatge protegit.

24. Es modifica la lletra *ab)* de l'article 87 de la Llei 5/2018, que queda redactada en els termes següents:

ab) Incomplir els grans tenidors d'habitatge l'obligació de comunicar els habitatges desocupats de què disposen en el termini establert.

25. S'incorporen a l'article 87 de la Llei 5/2018 sis punts amb la redacció següent:

ad) Incomplir els grans tenidors d'habitatge l'obligació de comunicar a la conselleria competent en matèria d'habitatge qualsevol canvi pel que fa a la situació dels habitatges que consten inscrits en el Registre d'habitatges desocupats.

ae) No destinar l'habitatge amb protecció pública a domicili habitual i permanent de la persona propietària o de les titulars de l'obligació d'ocupar-lo, sense autorització.

af) Obtenir un lucre o benefici indegut mitjançant la comissió de qualsevol frau pel que fa als habitatges amb protecció pública, per part dels promotors, dels titulars dels habitatges, dels agents mediadors en la compravenda o l'arrendament de béns immobles, o de qualsevol altre que intervengui en els processos de transmissió o d'arrendament d'habitatges amb protecció pública.

ag) Transmetre, llogar o cedir l'ús d'un habitatge protegit a persones que no compleixen els requisits exigibles.

ah) No disposar de pòlissa d'assegurança contra incendis en vigor durant tot el temps de durada del règim de protecció dels habitatges protegits.

ai) Anunciar o comercialitzar en règim de lloguer espais per destinar-los a habitacle de persones sense que aquests compleixin les condicions d'habitabilitat.

26. S'incorporen a l'article 88 de la Llei 5/2018 cinc punts amb la redacció següent:

r) Incomplir l'obligació de notificació fefaent a l'Administració de la voluntat de transmetre l'immoble subjecte als drets de tanteig i retracte que regula l'article 26 ter d'aquesta Llei.

s) Incomplir el titular transmissor de l'habitatge l'obligació de notificació a l'Administració de la seva voluntat de transmetre un immoble subjecte als drets de tanteig i retracte que regula l'article 26 quater d'aquesta Llei.

t) Incomplir el demandant o l'adquirent l'obligació d'oferir formalment un contracte de lloguer social a l'ocupant d'un habitatge en els supòsits prevists en els apartats 1 i 2 de l'article 26 bis d'aquesta Llei, o fer aquesta oferta sense complir els requisits establerts.

u) Incomplir el demandant o l'adquirent a què fa referència l'article 26 bis d'aquesta Llei l'obligació de comunicar, en un termini de tres dies hàbils des de la realització, a l'organisme competent en matèria d'habitatge l'oferta obligatòria de lloguer social a què fan referència els apartats 1 i 2 del mateix article 26 bis.

v) Incomplir els grans tenidors d'habitatge qualsevol de les obligacions derivades dels drets de tanteig i retracte regulats en l'article 36.4 d'aquesta Llei.

27. Es modifica la lletra *b)* del punt 2 de l'article 90 de la Llei 5/2018, que queda redactada en els termes següents:

b) Quant a la infracció greu establerta en la lletra aa) de l'article 87 esmentat, l'import de la sanció s'ha de fixar a partir del 100 % fins al 200 % de l'import de les fiances o les actualitzacions no dipositades, amb un màxim de 9.000 euros.

28. Es modifica la lletra *i)* de l'article 92 de la Llei 5/2018, que queda redactada en els termes següents:

i) Executar l'expropiació forçosa de l'habitatge i els annexos vinculats, així com dels garatges i trasters, en els termes d'aquesta Llei i en cas que la persona titular de l'habitatge sigui reincident en la comissió d'una infracció ferma de caràcter molt greu de les que preveu aquesta Llei, així com en el supòsit de falsedat o inexactitud en la declaració responsable prevista en l'apartat 1 bis de l'article 65.

29. Es modifica el paràgraf segon de la disposició addicional novena de la Llei 5/2018, que queda redactat en els termes següents:

Per a aquest tipus de cooperatives, el dret de superfície per a la construcció d'habitatges només es pot concedir mitjançant un concurs públic reservat per a aquestes i s'han d'establir necessàriament en les bases els aspectes següents:

Disposició addicional quarta. Modificació de la Llei 5/2008, de 14 de maig, d'actuacions urgents destinades a l'obtenció de sòl per a habitatges de protecció pública

Es modifica l'apartat 4 de l'article 1 de la Llei 5/2008, que queda redactat en els termes següents:

4. Els habitatges de preu taxat, destinats a venda, opció de compra o lloguer, tenen amb caràcter general la consideració d'habitatges lliures i les qualitats d'acabat s'han de correspondre amb les de la resta d'habitatges del sector de reserva estratègica en què se situen.

S'entén per preu taxat un preu màxim de venda per metre quadrat construït, que ha de ser inferior al preu màxim de l'habitatge de protecció de règim especial regulat en el Reial decret 801/2005, d'1 de juliol, pel qual s'aprova el Pla Estatal 2005-2008, per afavorir l'accés dels ciutadans a l'habitatge.

La renda màxima inicial anual dels habitatges a preu taxat que es destinin a lloguer ha de ser com a màxim el 5 % del preu màxim de compravenda d'habitatge de protecció oficial de règim especial establert en la normativa corresponent.

Per al supòsit en què s'atorgui un dret d'opció de compra, s'han d'aplicar els preus taxats de compravenda i lloguer indicats en aquest apartat.

Aquests habitatges, quan es destinin a la compravenda, no podran transmetre's entre vius ni se'n podrà cedir l'ús per cap títol durant el termini mínim de vint anys des de la data de la formalització de l'adquisició, excepte les excepcions justificades establertes reglamentàriament.

Disposició addicional cinquena. Col·laboració dels col·legis professionals en l'agilitació administrativa

1. Els ajuntaments poden exercir les funcions en matèria urbanística a què es refereix aquest precepte mitjançant la col·laboració dels diferents col·legis professionals, amb relació a les competències específiques que els col·legiats ostentin, d'acord amb la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació, i la resta de la normativa d'aplicació, i sens perjudici de l'actuació i de la competència municipal relatives a l'emissió dels informes tècnics i jurídics de legalitat urbanística.

2. La col·laboració dels col·legis professionals té la consideració de control col·legial de qualitat sobre el compliment dels requisits bàsics de l'edificació. Els col·legis professionals poden desenvolupar les tasques següents:

a) Verificar els requisits d'integritat documental, suficiència i idoneïtat dels projectes i la documentació corresponents a la llicència urbanística o comunicació prèvia, exigits per la normativa aplicable.
b) Acreditar que els projectes i la documentació tècnica compleixen les previsions i la normativa aplicable, en matèria d'accessibilitat, habitabilitat, seguretat i ús de l'edifici, seguretat estructural, seguretat en cas d'incendi, eficiència energètica, protecció davant del renou, salubritat i qualsevol altra norma de caràcter tècnic de compliment obligat.
c) Emetre els informes sobre l'adequació de les obres a la llicència atorgada durant el procés d'execució d'aquestes o a la comunicació prèvia.
d) Emetre l'informe tècnic de conformitat de les obres executades a l'efecte de la llicència d'ocupació o de primera utilització, o a la comunicació prèvia.

3. En cap cas els col·legis professionals no poden assumir la funció pública de verificació del compliment de la legislació territorial ni del planejament urbanístic a què se sotmet l'actuació concreta. No obstant això, a través del conveni corresponent se'ls pot encarregar la col·laboració en matèria urbanística perquè elaborin informes de caràcter no vinculant sobre la concordança o discrepància d'actuacions concretes respecte de la normativa urbanística, sense que aquesta col·laboració pugui substituir la comprovació per l'administració competent del compliment de la normativa territorial ni del planejament urbanístic a què se sotmeti l'actuació concreta.

4. La col·laboració amb els col·legis professionals en cap cas no implica que les administracions públiques deixin de complir les funcions que tenen encomanades legalment, com a requisits legals previs, per a l'adopció dels actes administratius en què es materialitzen les llicències urbanístiques o les comprovacions pertinents de la legalitat urbanística de les activitats subjectes al règim de comunicació prèvia. No és funció dels col·legis professionals validar que la documentació tècnica presentada es correspon amb el règim d'intervenció (autorització, llicència o comunicació prèvia) aplicable a l'obra, edificació o ús del sòl de què es tracti.

5. La signatura dels convenis prevists en aquesta disposició addicional comporta necessàriament l'obligatorietat que els col·legiats que materialitzin la col·laboració garanteixin el compliment dels requisits d'imparcialitat, independència i confidencialitat i de no incórrer en una situació d'incompatibilitat per al desenvolupament de la col·laboració, per a la qual cosa han de subscriure una declaració responsable.

6. Els col·legis professionals poden també col·laborar amb l'Administració de la Comunitat Autònoma i amb els consells insulars per a un millor compliment de les funcions públiques i en l'àmbit de les seves competències respectives, sens perjudici de l'obligació de les administracions públiques de complir les funcions que tenen encomanades legalment o de realitzar les activitats materials i tècniques que els són pròpies.

7. En el termini de sis mesos des de l'entrada en vigor d'aquest Decret llei s'ha de publicar un model de conveni per instrumentar la col·laboració dels col·legis professionals.

Disposició addicional sisena. Règim únic per als habitatges protegits de nova construcció

A partir de l'entrada en vigor d'aquest Decret llei i mentre no es desplegui la normativa pròpia en matèria d'habitatge protegit, només es pot atorgar la qualificació d'habitatge protegit en règim general, tret que per via de conveni urbanístic o planejament vigent anterior a l'entrada en vigor d'aquest Decret llei es determini expressament un altre règim.

La qualificació d'habitatge protegit dels habitatges promoguts per cooperatives d'habitatge en execució d'un dret de superfície o un altre dret d'aprofitament del sòl de titularitat pública, s'ha d'atorgar conforme al règim concertat previst en les bases del concurs públic corresponent, sempre que el procediment de licitació s'hagi iniciat abans del 6 de març de 2020.[8]

Disposició addicional setena. Règim especial aplicable a les edificacions inacabades amb llicència caducada

1. A l'efecte de l'aplicació del règim especial que regula aquest Decret llei es consideren edificacions inacabades amb llicència caducada aquelles que es troben situades en àmbits de sòl urbà i amb ús residencial permès pel planejament vigent que tenen les característiques següents:

a) Les obres executades ho són de conformitat amb una llicència urbanística atorgada d'acord amb el planejament urbanístic en vigor en el moment de l'atorgament.
b) Es tracta d'edificacions inacabades amb l'estructura finalitzada totalment.
c) La finalització de les obres conforme al projecte autoritzat no s'ajusta a les determinacions del planejament urbanístic vigent.
d) En el planejament urbanístic en vigor no està previst que han de ser objecte d'expropiació, cessió obligatòria i gratuïta o enderrocament.
e) S'ha excedit el temps màxim fixat en la llicència perquè finalitzin i es requereix una nova llicència urbanística per acabar l'edifici, per no ser procedent la

[8] Paràgraf afegit pel DL 4/2021, de 3 de maig, esmentat en la nota 1.

concessió d'una pròrroga per continuar les obres. S'inclouen els supòsits de caducitat de llicències decretada per l'administració i caducitat operada de manera automàtica.

2. En les edificacions descrites en l'apartat anterior són autoritzables les obres necessàries per a la finalització total i per a l'obtenció de la qualificació provisional i definitiva d'habitatges protegits, d'acord amb els paràmetres urbanístics del planejament segons el qual es va atorgar la llicència urbanística, encara que s'ha d'aplicar l'índex d'intensitat residencial establert en l'article 63 bis de la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears, sempre que es compleixin les obligacions següents:

a) Tot l'edifici resultant s'ha de qualificar de protecció pública i s'ha de destinar a habitatges protegits, sens perjudici de poder mantenir usos compatibles amb aquesta qualificació en els locals i garatges en planta baixa o planta soterrani que s'hagin previst en el projecte. S'exceptuen de la qualificació de protegits els habitatges, locals i garatges que hagin obtingut de l'ajuntament corresponent el final d'obra o la llicència d'ocupació o primera utilització anteriorment a l'entrada en vigor d'aquest Decret llei, els quals no computen als efectes del càlcul de la intensitat residencial.
b) Ha de sol·licitar-se una nova llicència d'acord amb un projecte ajustat a la normativa tècnica vigent en matèria d'edificació i habitabilitat, i amb els requisits exigits per la normativa en matèria d'habitatges protegits, i s'ha de mantenir el nombre de places d'aparcament previst en el projecte segons el qual es va construir l'edificació existent, sempre que sigui tècnicament possible. En cap cas no es pot superar el nombre de plantes de l'edifici previst en la llicència caducada. Els habitatges protegits a l'efecte d'aquest precepte poden tenir una superfície útil que no excedeixi els 120 metres quadrats i s'han de destinar preferentment a famílies nombroses els que tenguin una superfície útil superior a 90 metres quadrats.
c) El promotor de les obres ha de cedir a l'Administració local o autonòmica l'edificabilitat que sobrepassi la màxima establerta en el planejament vigent, i ha de descomptar la part proporcional d'elements o zones comunes. En el cas que aquesta edificabilitat no sigui suficient per cedir una part determinada de l'edifici destinada a habitatge, ha de cedir-se un mínim d'un habitatge de l'edifici.
d) El promotor de les obres ha de finalitzar-les íntegrament i ha de rebre una compensació econòmica per part de l'administració beneficiària de la cessió anterior, per valor del cost de les obres que estiguin pendents d'executar en el moment de l'entrada en vigor d'aquest Decret llei en la part de l'edificació que hagi estat objecte de la cessió. La cessió no comporta cap altre cost a l'administració cessionària.
e) Les obres han d'acabar-se durant la vigència d'aquest Decret llei.

3. Per autoritzar les obres previstes en l'apartat 2 anterior, en funció de les disponibilitats pressupostàries i de les circumstàncies que puguin concórrer en l'edificació inacabada, l'administració beneficiària pot exigir al promotor que el compliment del deure de cessió previst en la lletra *c)* de l'apartat 2 anterior es faci mitjançant la compensació en metàl·lic del seu valor equivalent i determinada en aplicació de la legislació estatal de sòl. D'aquesta compensació ha de descomptar-se el

valor del cost de les obres que estiguin pendents d'executar previst en la lletra *d)* de l'apartat 2. L'administració beneficiària ha de destinar aquesta compensació en metàl·lic al patrimoni públic de sòl per a la promoció o adquisició d'habitatges protegits.

4. L'autorització de les obres descrites requereix la formalització prèvia d'un conveni o instrument administratiu adequat que s'ha de subscriure entre el propietari o propietaris de l'edifici i l'Administració local o autonòmica en el qual s'han de concretar els drets i les obligacions d'ambdues parts amb relació a la finalització de l'edifici i les cessions que s'han de fer a l'administració corresponent, en el qual ha de fixar-se el cost de construcció que ha d'assumir l'administració beneficiària en concepte de compensació i la resta de les obligacions determinades en l'apartat 2 d'aquesta disposició.

5. S'ha d'adjuntar al conveni, perquè en formi part integrant, un informe urbanístic que ha d'emetre l'ajuntament competent a instància de la propietat, en el qual ha de constar l'acreditació que es tracta d'una edificació inacabada amb llicència caducada, que es troba situada en sòl classificat com a urbà i amb ús residencial permès pel planejament vigent, i que té les característiques previstes en l'apartat 1 d'aquesta disposició addicional.

6. Per poder acollir-se al règim especial previst en aquesta disposició addicional, tots els propietaris de la finca registral i de l'edificació inacabada amb llicència caducada han de subscriure el conveni o instrument administratiu previst en l'apartat 3 en el termini de cinc anys comptadors des de l'entrada en vigor d'aquest Decret llei. El projecte d'obra ha de presentar-se a l'ajuntament en el termini de dos anys comptadors des de la signatura del conveni o instrument administratiu.

7. Transcorreguts cinc anys des de l'entrada en vigor d'aquest Decret llei les edificacions inacabades amb llicència caducada respecte de les quals no s'hagi subscrit el conveni o instrument administratiu descrit en l'apartat 3 quedaran sotmeses al règim legal vigent en el moment d'aprovar-se aquest Decret llei.

8. El règim especial regulat en aquesta disposició s'ha d'estendre a la resta d'edificacions en situació d'inadequació o en estat ruïnós i és d'aplicació quan es destini a habitatges de preu limitat, amb tot allò que sigui compatible amb la naturalesa d'aquest tipus d'habitatges.[9]

Disposició addicional vuitena. Modificació de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries

1. S'afegeix un nou punt a l'article 58 de la Llei 6/1999, amb la redacció literal següent:

6. Pla Director Sectorial d'Habitatge de les Illes Balears.

2. S'afegeix un capítol nou al títol II de la Llei 6/1999, en els termes següents:

Capítol VIII

El Pla Director Sectorial d'Habitatge de les Illes Balears

Article 78 bis

Objecte

1. El Pla Director Sectorial d'Habitatge de les Illes Balears té per objecte la concreció, coordinació i programació de les actuacions sectorials en el territori

[9] Apartat afegit pel DL 6/2023, de 2 d'octubre, esmentat en la nota 1.

derivades de la política d'habitatge, d'acord amb els principis i els objectius establerts en la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears, i la resta de normativa sectorial vigent.

2. L'àmbit d'aplicació del Pla Director Sectorial d'Habitatge de les Illes Balears és la comunitat autònoma de les Illes Balears.

Article 78 ter

Criteris per a la redacció del Pla

Per a la redacció del Pla Director Sectorial d'Habitatge de les Illes Balears han de tenir-se en compte els criteris següents:

1. Fer efectiu el dret d'accés dels ciutadans de les Illes Balears al gaudi d'un habitatge digne, adequat, accessible i assequible, i a la millora de la qualitat de vida.

2. Adoptar les mesures necessàries per afavorir l'equitat social i per garantir la dimensió social que cal atorgar a les polítiques d'habitatge.

3. Aconseguir un parc públic d'habitatges suficient.

4. Garantir les actuacions necessàries per al manteniment dels subministraments bàsics de la població que no pugui satisfer-ne el pagament.

5. Promoure la diversitat i la cohesió social als barris i els sectors residencials de les ciutats i els pobles com a garantia d'una integració adequada en l'entorn urbà o rural, i prevenir o evitar fenòmens de segregació, exclusió, discriminació o assetjament per raons socioeconòmiques, demogràfiques, de gènere, culturals, religioses o de qualsevol altre tipus.

6. Impulsar la construcció, la conservació, la rehabilitació, la reforma, la renovació, l'accessibilitat i la sostenibilitat del parc públic d'habitatges, en el marc d'un habitatge digne i adequat.

7. Promoure i impulsar la construcció, la rehabilitació i l'optimització dels habitatges de manera sostenible i compatible amb el medi ambient i els recursos naturals, mitjançant tècniques d'eficiència energètica i energies renovables.

8. Establir, desenvolupar i executar una planificació en matèria d'habitatge d'acord amb les necessitats reals dels ciutadans i de les seves circumstàncies personals, socials, econòmiques i laborals.

Disposició addicional novena. Exclusions de l'autorització administrativa de l'administració hidràulica i requisits per a la tramitació de les autoritzacions i dels informes preceptius en matèria de recursos hídrics

1. En aplicació dels articles 105 i 114 del Reial decret 51/2019, de 8 de febrer, pel qual s'aprova el Pla Hidrològic de la Demarcació Hidrogràfica de les Illes Balears, i mentre duri la vigència d'aquest, tenen en tot cas la consideració d'obres de conservació o rehabilitació de construccions i edificacions existents, entre d'altres, les de reforma, manteniment, higiene, seguretat, salubritat, consolidació, modernització, reparació, millora de les condicions estètiques i de funcionalitat, així com les necessàries per al compliment de les normes de prevenció d'incendis i les ampliacions, sempre que no suposin un augment de la superfície de sòl ocupada ni la modificació de la configuració exterior en planta.

2. Mentre es mantengui la vigència del Reial decret 51/2019 no requeriran l'autorització prèvia per part de la Direcció General de Recursos Hídrics les obres següents:

- Les de conservació o rehabilitació de construccions i edificacions existents en zones inundables i potencialment inundables, excepte que s'executin en soterranis o estiguin vinculades a usos i serveis públics, de conformitat amb el que estableix l'article 105.3 del Reial decret 51/2019.
- Les de conservació i rehabilitació d'edificacions existents en zona de policia, que no siguin obra nova o no suposin la modificació de l'orografia del terreny ni un augment de la superfície ocupada, que puguin suposar un obstacle per a les aigües o el desviament d'aquestes.

3. Per a les tramitacions administratives relatives a obres situades en zona de policia de domini públic hidràulic, en zona inundable o en una zona potencialment inundable, els promotors han d'adjuntar a la sol·licitud de llicència d'obres a l'ajuntament corresponent la sol·licitud d'autorització presentada prèviament davant la Direcció General de Recursos Hídrics d'acord amb el model oficial emplenat degudament.

4. A l'efecte de determinar de forma preliminar si l'àmbit d'una actuació afecta el domini públic hidràulic, la zona de servitud o la zona de policia s'ha d'utilitzar la cartografia de la Xarxa hidrogràfica provisional elaborada per la Direcció General de Recursos Hídrics o la que la substitueixi. La cartografia i les revisions d'aquesta estan disponibles en la Infraestructura de dades espacials d'Illes Balears (IDEIB) i són orientatives.

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

Disposició derogatòria única. Normes que es deroguen

1. Queden derogades totes les normes de rang igual o inferior que s'oposin a aquest Decret llei, el contradiguin o siguin incompatibles amb el que disposa.

2. A l'entrada en vigor d'aquest Decret llei queden derogats els articles 61, 86.e), 86.j), 86.m), 88.f), 88.h), 88.i), 88.k), la disposició addicional onzena i la disposició addicional dotzena de la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears.

3. A l'entrada en vigor d'aquest Decret llei queda derogada la disposició addicional segona de la Llei 5/2008, de 14 de maig, d'actuacions urgents destinades a l'obtenció de sòl per a habitatges de protecció pública.

DISPOSICIONS FINALS

Disposició final primera. Desplegament normatiu

S'autoritza el Consell de Govern perquè dicti totes les disposicions que siguin necessàries per desplegar aquest Decret llei i també la conselleria competent en matèria d'habitatge perquè dicti, si escau, les ordres de desplegament.

Disposició final segona. Vigència

Els capítols I i II i la disposició addicional setena tenen una vigència de dotze anys comptadors des de l'entrada en vigor d'aquest Decret llei.

Disposició final tercera. Entrada en vigor

Aquest Decret entra en vigor l'endemà de la publicació en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears.*