

Sección I. Disposiciones generales

CONSEJO DE GOBIERNO

2398

Decreto ley 3/2020, de 28 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

El Parlamento de las Illes Balears, en ejercicio de la competencia exclusiva que en materia de vivienda le atribuye el Estatuto de Autonomía de las Illes Balears en su artículo 30.3, aprobó la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears. Esta Ley establece los principios vertebradores y el marco normativo que regulan las políticas públicas en materia de vivienda. Este marco se completa y detalla con el desarrollo reglamentario de sus diferentes elementos constitutivos.

De forma previa a la promulgación de esta Ley, el Gobierno de las Illes Balears aprobó el Decreto Ley 3/2017, de 4 de agosto, de modificación de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears, y de medidas para afrontar la emergencia en materia de vivienda en las Illes Balears.

Las previsiones del artículo 3 de dicho Decreto Ley, que permitía adoptar medidas específicas en una ciudad, municipio o isla, quedan hoy superadas, al ser generalizada —aunque en diverso grado— la problemática de acceso a la vivienda en todas las Islas. Desde la aprobación del Decreto Ley 3/2017, en agosto de 2017, los precios de la vivienda han experimentado en el archipiélago un incremento del 16 %, según el índice general de precios de vivienda elaborado por el Instituto Nacional de Estadística

Las medidas legales adoptadas, las diferentes convocatorias de ayudas en materia de vivienda, como las ayudas de alquiler que año a año se incrementan cubriendo ya a 3.000 familias, y la promoción de nuevas viviendas protegidas en régimen de alquiler social por parte del IBAVI son una línea estratégica positiva, pero en las actuales circunstancias y con el marco normativo existente no son suficientes para compensar las cada vez más complejas y problemáticas condiciones del mercado de la vivienda.

Las dificultades en el acceso a la vivienda afectan a los sectores de población más desfavorecidos, pero no únicamente a estos. Se extienden cada vez más entre la clase media, al no existir un mercado, ni de compra ni de alquiler, asequible. La mejora de la coyuntura económica no se ha trasladado a las familias en la misma medida, mientras que la propiedad del parque de viviendas sigue experimentando un proceso de concentración muy acusado desde la pasada crisis económica.

Existe una escasez generalizada de vivienda a la que no está dando una adecuada respuesta el mercado: la demanda creciente unida a una oferta reducida han impuesto un incremento significativo de precios, tanto en los de compraventa como, de una forma todavía más intensa, en el mercado de alquiler. La iniciativa privada, por una pluralidad de factores, no ha conseguido mantener un ritmo de construcción de vivienda equiparable al crecimiento de la demanda, por lo que se hace necesario un mayor esfuerzo del sector público. En concreto, la construcción de vivienda protegida de iniciativa privada, que está sujeta a precios máximos, está prácticamente paralizada, lo que hace todavía más necesario incrementar el parque público de vivienda protegida en régimen de alquiler social para atender estas necesidades crecientes.

Ante esta necesidad de potenciar e incrementar el parque público de vivienda protegida se plantea la adopción de medidas extraordinarias orientadas a dar una respuesta rápida y efectiva que permita ampliar la oferta de viviendas de protección pública en régimen de alquiler social y fomentar la construcción de alojamientos dotacionales para dar respuesta transitoria a las necesidades habitacionales. De forma indirecta, el aumento significativo del parque público de vivienda en régimen de alquiler con precios legalmente limitados tiene como efecto colateral una posible mejora de precios en el mercado de vivienda libre.

El Parlamento de las Illes Balears ha aprobado durante esta legislatura distintas proposiciones no de ley presentadas por diversos grupos políticos, entre las que se pueden destacar la 3379/2019, relativa al acceso asequible a la vivienda pública, o la 6868/2019, alineada en el mismo sentido, instando a que el Gobierno aumente significativamente su parque de viviendas públicas en alquiler social para dar una respuesta inmediata a la necesidad de acceso a la vivienda por parte de la ciudadanía.

El carácter extraordinario y urgente de las medidas que recoge este Decreto se justifica ante esta necesidad de asegurar el derecho de acceso a una vivienda digna mediante la ampliación del parque público de viviendas, que viene impuesta por el difícil contexto actual del mercado de vivienda. Para ser efectivo, este incremento del parque de vivienda de gestión pública tiene que ser ágil.



En estos momentos, el Instituto Balear de la Vivienda (IBAVI) gestiona 1.769 viviendas en régimen de alquiler social y tiene como objetivo duplicar este número durante esta legislatura.

A nivel presupuestario, dispone de más de cuarenta millones de euros consignados durante el ejercicio de 2020 para destinarlos a la construcción de un total de catorce promociones que suponen 514 viviendas en construcción durante el ejercicio. Para alcanzar los objetivos marcados se debería mantener un ritmo semejante de crecimiento del parque público de vivienda durante los próximos ejercicios.

Es precisamente para alcanzar este ritmo de construcción de nuevas viviendas protegidas por lo que resulta imprescindible que, además de recursos presupuestarios y personales, se disponga de los instrumentos propios que posibiliten su materialización de una forma rápida y eficiente. Las herramientas que se diseñan en el marco de la legislación sectorial de vivienda tienen precisamente este objeto: agilizar los procedimientos administrativos necesarios para la construcción de viviendas públicas. En este sentido, se adoptan medidas extraordinarias que permitan ampliar de forma rápida el parque público de viviendas.

Y es que la ampliación del parque de vivienda de gestión pública es determinante en el avance de las políticas de vivienda. Tiene una doble función: por una parte, atender de forma directa a las familias inscritas como demandantes de vivienda protegida y que no tienen acceso a ella en este momento por falta de disponibilidad; por otra, la experiencia de otros países de nuestro entorno demuestra que la existencia de un parque adecuado de vivienda con regímenes de precio limitado legalmente puede producir de forma natural y a largo plazo también un efecto de moderación de precios en el mercado de vivienda libre. Por tanto, hay que adoptar medidas para favorecer su construcción.

En este momento hay más de 8.000 personas inscritas como demandantes de vivienda protegida en régimen de alquiler en las Illes Balears.

Por otra parte, la construcción de viviendas protegidas de iniciativa privada, ante la falta de ayudas específicas en el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, continúa en ritmos muy bajos: únicamente dos promociones han recibido la calificación provisional entre 2018 y 2019, con un total de 81 viviendas en régimen de venta. En el mismo período, se han calificado trece promociones de titularidad pública con un total de 377 viviendas.

Se hace evidente, por lo tanto, la discrepancia entre la oferta de vivienda protegida, muy baja, y su demanda, más alta que nunca. Es por ello que resulta necesario intensificar la construcción de este tipo de viviendas, especialmente las de titularidad y gestión públicas, destinadas al alquiler social. Al ser la construcción de viviendas un proceso que tarda años en completarse, es urgente tomar las medidas que lo agilicen para disponer de estas viviendas cuanto antes.

En cuanto a la situación del mercado de vivienda en su conjunto, los datos disponibles sobre los últimos años en cuanto a visado de proyectos de vivienda muestran un fuerte crecimiento, pasando de las 845 viviendas de nueva obra que se visaron en 2014 en el conjunto de las Illes Balears a 2.898 en 2018, casi tres veces y media más. Desde la perspectiva de licencias municipales de obras concedidas, en 2014 se dio licencia para la construcción de 1.020 viviendas nuevas, cifra superior a la de visados, mientras que en 2018 se dio licencia para la construcción de 2.405 viviendas nuevas, cifra que queda 493 viviendas por debajo de la cifra de viviendas con proyecto visado.

En definitiva, se ha producido una recuperación del sector de la construcción durante estos últimos años, pero también se observa una discrepancia creciente entre los proyectos de vivienda visados y los proyectos que reciben licencia cada año, lo que parece evidenciar, en su conjunto, un retraso en la concesión de licencias por parte de los ayuntamientos, que ante el volumen creciente de peticiones, experimentan unos mayores tiempos de tramitación, que son además acumulativos.

Así, entre 2014 y 2018 se dieron licencias para edificar 8.141 viviendas nuevas en todas las Illes Balears. Por otra parte, el incremento de población residente durante el mismo período fue de 25.466 personas, un 2,3 %. La relación entre incremento de población e incremento de stock de viviendas es de uno a tres, lo que parece una proporción equilibrada. Sin embargo, como se indicaba antes, el índice de precios sí que se ha visto incrementado de forma significativa. Queda evidenciado un desequilibrio entre oferta y demanda, que únicamente puede explicarse de forma satisfactoria entendiendo que el incremento de vivienda total no se ha destinado a residencia habitual de los ciudadanos. El fenómeno turístico, como principal actividad económica del archipiélago, puede explicar esta discrepancia.

Existe, además, una asimetría en la evolución de los precios de vivienda, tanto desde una perspectiva geográfica, en la que diferentes islas y municipios experimentan incrementos heterogéneos de precio, como en cuanto al modelo de acceso a la vivienda, con discrepancias en la evolución de los precios de venta respecto a los de alquiler.

Queda acreditado que el modelo de tenencia de la vivienda en las Illes Balears está cambiando, ya que tiene la segunda menor tasa de vivienda en propiedad de España, con un 65,9 %, mientras que la media española se sitúa en un 76,1 %. De hecho, entre 2004 y 2018 el número de familias que tienen su residencia habitual en una vivienda en régimen de alquiler se ha visto incrementado en un 20 %, también por encima de la media estatal. Esto supone una presión añadida en el mercado de alquiler, con una mayor demanda, mientras que la oferta se mantiene estable o incluso se reduce, por el impacto que tiene en este mercado el hecho de que se destinen viviendas al alquiler vacacional o se vendan a no residentes.



Entre 2014 y 2018, el precio de alquiler por metro cuadrado en las Illes Balears se ha visto incrementado en un 38,6 %, mientras que en el conjunto de España la subida ha sido del 24,6 %. Independientemente de la recuperación de precios que sigue a la recuperación económica, parece evidente que en las islas el incremento ha sido mayor. Sin embargo, siempre con los datos de alquiler, el precio medio por metro cuadrado en las Illes Balears en 2018 era todavía un 2 % inferior a la media española.

En cuanto al precio de tasación de la vivienda en las Illes Balears, que no necesariamente coincide con el precio de venta, en el mercado libre se ha visto incrementado en un 94 % entre 2014 y 2018. A nivel estatal, el incremento experimentado durante el mismo período ha sido del 11 %. En este caso, el precio de tasación por metro cuadrado en el archipiélago es, de media, un 40 % superior que en el conjunto del Estado.

El resultado más visible y preocupante de la situación del mercado de la vivienda en las Illes Balears son los 1.986 desahucios practicados durante el año 2018, de los que algo más de tres cuartas partes corresponden a impagos de alquiler, y los restantes a ejecuciones hipotecarias.

Con todo lo anterior, queda acreditado el difícil contexto que, en materia de vivienda, viven las islas, tanto que obliga a establecer de forma urgente mecanismos que permitan dar una respuesta ágil a la situación descrita.

Tratándose de un problema generalizado, que afecta en diferente grado a todos los municipios de las Illes Balears y es, por tanto, de interés supramunicipal, corresponde también dar una respuesta que sea generalmente aplicable y que permita conseguir el objetivo planteado: ampliar el parque de vivienda protegida de gestión pública y facilitar la inclusión en el mercado de viviendas a precios asequibles.

Para ello, en primer lugar, el presente Decreto Ley desarrolla una serie de medidas y cambios normativos para posibilitar que las administraciones públicas promuevan de una forma ágil la construcción de vivienda pública.

El Decreto establece las tipologías de viviendas públicas construidas en suelo de titularidad pública que pueden acogerse a lo previsto en esta norma, distinguiendo entre las viviendas protegidas públicas y los alojamientos dotacionales.

El alojamiento dotacional se define en el Decreto Ley como la solución residencial transitoria para personas que tienen necesidad de vivienda, destinándose preferentemente a colectivos especialmente vulnerables y otros. Pueden construirse tanto en suelos residenciales como en suelo de titularidad pública reservado para equipamientos públicos y con los parámetros que la norma define.

Para conseguir agilidad en la promoción de las viviendas de titularidad pública que se acojan a lo establecido en el presente Decreto, además de declarar su urgencia al efecto de reducir a la mitad los plazos de tramitación administrativos, se configuran una serie de instrumentos de ordenación y regulación para la construcción o implantación de estas viviendas.

Con el objetivo de incidir en la difícil coyuntura descrita en materia de vivienda y en base a las competencias exclusivas en materia de vivienda que otorga el Estatuto de Autonomía, se definen las figuras de los proyectos de actuación, planes especiales y proyectos de desarrollo de vivienda de titularidad pública. Estos planes especiales son directamente aplicables y ejecutables, dado el carácter supramunicipal de las actuaciones que en ellos se plantean. Se articula también el proceso detallado de aprobación de cada uno de estos instrumentos.

Se define igualmente la figura de las áreas residenciales de promoción pública, que son las que delimitan y ordenan los planes especiales de desarrollo de vivienda de titularidad pública.

Estas figuras dotan a la Administración de la Comunidad Autónoma de instrumentos para promocionar la construcción de vivienda pública de una forma mucho más ágil y, a la vez, respetuosa con todas las garantías de tramitación y medioambientales. La puesta en marcha de estos instrumentos permitirá el desarrollo de proyectos de vivienda pública que en estos momentos se encuentran paralizados por la falta de aprobación de diversos instrumentos de planeamiento urbanístico.

Mediante los proyectos para ejecución de vivienda pública en suelo público se podrá realizar la construcción directa de promociones de vivienda pública de forma acorde con el planeamiento urbanístico o los instrumentos que sean de aplicación.

Todas las plusvalías que se puedan generar corresponderán a la Administración, dado que estos instrumentos solo pueden utilizarse para la construcción de vivienda pública en suelos de titularidad pública. La agilidad en su tramitación es la que ha de permitir materializar la construcción de viviendas protegidas y alojamiento dotacional a un mayor ritmo, con tramitaciones más breves gracias a estos nuevos instrumentos.

Parece adecuado realizar algunas actuaciones informativas necesarias ante suelos urbanos, activar urbanizables, reutilizar activos dotacionales, organizar colaboraciones orientadas naturalmente a mejorar o resolver diversos estudios en desarrollos urbanísticos.

Por otra parte, para garantizar además el cumplimiento de la función social de la vivienda protegida y de la vivienda en general, el presente Decreto Ley regula y amplía los derechos de tanteo y retracto de los que dispone ahora la Administración. Además del derecho de tanteo y retracto sobre cualquier tipo de vivienda protegida, se amplían estos derechos al suelo reservado para la construcción de vivienda protegida.

De acuerdo con la habilitación que introdujo en la Ley de Arrendamientos Urbanos el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, se fija un derecho de tanteo y retracto a favor de la Administración sobre edificios en los que haya vivienda alquilada, en el caso de que se vendan a un único comprador. De esta forma, los edificios residenciales, en el momento de su transmisión, pueden pasar a ser de propiedad pública y destinarse a alquiler social, siempre que las condiciones de la operación sean beneficiosas para el erario público.

Igualmente, se incorpora un nuevo derecho de tanteo y retracto legal que afecta a las propiedades de los grandes tenedores de vivienda en la transmisión de propiedades que tengan su origen en ejecuciones hipotecarias, compensaciones de deuda o daciones en pago, de forma que las plusvalías de estas operaciones reviertan en lo público y permitan ampliar el parque de vivienda de gestión pública de una forma todavía más ágil. Los mismos derechos se explicitan también para todas aquellas viviendas vacías que constan inscritas en el Registro de viviendas desocupadas de los grandes tenedores.

El conjunto de estos derechos de adquisición preferente configurados y reforzados por la presente norma responden, tal y como recoge la Sentencia n.º 154/2015 del Tribunal de Constitucional, de 9 julio, a una finalidad de interés general, como es el acceso a una vivienda digna por parte de personas necesitadas. Esta limitación posibilita además la lucha contra el fraude y los sobrepuestos en las operaciones de compraventa, y permite la ampliación del parque de vivienda protegida de titularidad pública. Esta limitación es necesaria y lícita, amparada por el principio constitucionalmente consagrado del compromiso de los poderes públicos por la promoción de las condiciones que aseguren la efectividad de la integración del individuo (art. 9.2 CE), en general, y el acceso a una vivienda digna (art. 47 CE), en particular, derechos que tienen su reflejo en el ámbito autonómico en el propio Estatuto de Autonomía y en la Ley de la Vivienda. Del mismo modo, la aplicación de estos derechos se hace eco del mandato constitucional de protección social y económica de la familia (art. 39.1 CE), la juventud (art. 48 CE), la tercera edad (art. 50 CE), las personas con discapacidad (art. 49 CE) y los emigrantes retornados (art. 42 CE).

Adicionalmente, el derecho de adquisición preferente indicado tiene alcance limitado, en el sentido de que la imposición de los derechos de tanteo y retracto no afecta a la capacidad del propietario para disponer de sus bienes ni perjudica el lucro que puede obtener al hacerlo, condicionando únicamente la capacidad de elegir al adquirente. Del mismo modo, el desarrollo de estos derechos a favor de la Administración se convierte en un mecanismo de control e información sobre las transmisiones.

En todo caso, el ejercicio de estos derechos, aunque responda a fines distintos, no asociados a comportamientos antijurídicos de los propietarios de viviendas, no produce perjuicios relevantes desde la perspectiva del control constitucional de las exigencias derivadas del artículo 33 de la Constitución Española. Las viviendas protegidas están sujetas ya a un régimen regulado de precio, uso y transmisión. Por otra parte, los grandes tenedores tienen una responsabilidad cualificada en el ámbito de la vivienda, al dedicarse profesionalmente al tráfico comercial y explotación de estos bienes. Por lo tanto, ante situaciones de incumplimiento de la función social de las viviendas que componen su activo, es lícito que las administraciones públicas dispongan de herramientas para garantizar que dichas propiedades sí puedan destinarse a su función social, que no es otra que la de servir de alojamiento a las familias.

Completan la presente norma algunas medidas que afectan al desarrollo de vivienda protegida tanto pública como privada, en el sentido de clarificar su régimen y facilitar su tramitación, además de modificaciones de la Ley 5/2018, de la vivienda de las Illes Balears, para adaptarla al acuerdo de la Comisión Bilateral y otras destinadas a adaptar el régimen sancionador en el sentido de reajustar la gravedad de las sanciones para que sean agravadas en el caso de los grandes tenedores, que tienen una responsabilidad cualificada por su actividad profesional en el mercado de vivienda, y se flexibilicen en el caso de los particulares. Estos cambios se han hecho necesarios ante el contraste práctico de la norma durante su primer año completo de aplicación.

El Decreto incorpora también fórmulas de colaboración con el sector privado para favorecer la entrada en el mercado libre de viviendas a precios asequibles, con nuevos planteamientos como el derecho de superficie, que permitirá un acceso a la vivienda en régimen de alquiler más económico.

II

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

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



Desde la Sentencia n.º137/2011, de 14 de septiembre, el Tribunal Constitucional ha reconocido que la valoración de la extraordinaria y urgente necesidad puede ser independiente de su imprevisibilidad e, incluso, puede tener origen en la previa inactividad de la Administración competente, siempre que concurra efectivamente la excepcionalidad de la situación. Así mismo, el Tribunal Constitucional, en la misma línea que la anterior Sentencia n.º 29/1986, de 20 de febrero, en la Sentencia n.º 237/2012, de 13 de diciembre, razona que no se tiene que confundir la eficacia inmediata de la norma provisional con su ejecución instantánea, permitiendo por lo tanto que las medidas adoptadas con carácter de urgencia incluyan un posterior desarrollo normativo y de actuaciones administrativas de ejecución de aquellas.

Las medidas que se adoptan en este Decreto Ley tienen por finalidad garantizar el derecho de acceso a una vivienda digna de los ciudadanos de las Illes Balears, que les reconoce el artículo 22 del Estatuto de Autonomía. Vistos los datos que se han expuesto, es necesario y urgente simplificar y abreviar tanto como sea posible el proceso para conseguir el objetivo mencionado en un plazo mínimo y, así, satisfacer las necesidades básicas e imperiosas del conjunto de los ciudadanos de las Illes Balears y de las personas con situación de especial vulnerabilidad y otros colectivos a los que van dirigidas las políticas de vivienda.

Por lo tanto, la necesidad de disponer a corto plazo de viviendas y alojamientos en condiciones asequibles y con las características exigidas por las normas de habitabilidad, justifica que sea urgente empezar en este momento las actuaciones para esta finalidad, puesto que un retraso en su inicio haría imposible el logro del objetivo con las consecuencias que podría suponer para la población residente en las Illes Balears, que vería vulnerado su derecho a disponer de una vivienda digna. Es urgente poner al servicio de la población las viviendas protegidas y alojamientos dotacionales, en régimen de venta y de alquiler, que sean necesarios para garantizar el derecho a la vivienda digna, sin que tengan que sufrir las demoras derivadas de la aprobación y la ejecución posterior del planeamiento.

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

Este Decreto Ley cumple los requisitos exigidos por la jurisprudencia constitucional para utilizarlo, puesto que las medidas que comprende pretenden facilitar la ejecución de obras e inversiones públicas para dar una respuesta urgente a la demanda de servicios y prestaciones en materia de vivienda. La construcción e implantación de viviendas de titularidad pública, que se considera prioritaria, resolverá la situación antes descrita y dará respuesta a las necesidades y demandas de vivienda asequible y digna de la población residente.

En este sentido, los instrumentos de planificación, ordenación y gestión sectoriales propios en materia de vivienda se crean para impulsar las actuaciones de construcción e implantación de las viviendas de titularidades pública con una tramitación más ágil. Esta regulación se aborda principalmente desde la competencia de materia de vivienda y considerando su incidencia supramunicipal, si bien garantizando el respeto de las competencias sectoriales y concurrentes del resto de administraciones. La regulación de las declaraciones de áreas de conservación y rehabilitación y los convenios de rehabilitación responden a la necesidad de dotar a las administraciones públicas de herramientas adecuadas para garantizar la rehabilitación de los inmuebles y la cohesión social en materia de vivienda.

Las medidas establecidas mediante este Decreto Ley son concretas y se consideran idóneas para la situación excepcional descrita. Aparte de los instrumentos que se crean, las medidas que se adoptan introducen una serie de modificaciones legales que tienen que permitir resolver problemas muy concretos, pero que se requieren para agilizar y facilitar los trámites para impulsar y hacer efectiva la ejecución e implantación de viviendas. Así mismo, se introducen medidas para ampliar el parque público de vivienda mediante la ampliación de los derechos de adquisición preferente a favor de la Comunidad Autónoma, la obtención de viviendas protegidas vía convenio con los promotores de edificaciones residenciales inacabadas con licencia caducada o vía derecho de superficie sobre bienes de titularidad pública. Por otro lado, los instrumentos de carácter sectorial y territorial en materia de vivienda y el resto de modificaciones legislativas permiten garantizar la necesaria cohesión social y la articulación con los otros instrumentos de ordenación territorial y urbanísticos que afecten al mismo ámbito físico.

El nuevo régimen jurídico, en la medida que responde a los principios y objetivos expuestos, y que se adecúa a los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad y no discriminación, se ha diseñado en sintonía con los principios del derecho autonómico y constitucional.

Así mismo, las medidas adoptadas por el Gobierno de las Illes Balears, con este Decreto Ley, están en sintonía con las vigentes políticas y estrategias adoptadas mediante diversas iniciativas legislativas dictadas para corregir situaciones provocadas por la crisis económica y también para facilitar la inversión pública en actuaciones estratégicas, como por ejemplo el Decreto Ley 1/2018, de 19 de enero, de medidas urgentes para la mejora y/o ampliación de la red de equipamientos públicos de usos educativos, sanitarios o sociales de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears.

III

El Decreto Ley se estructura en dieciséis artículos repartidos en dos capítulos, nueve disposiciones adicionales, una disposición derogatoria y tres disposiciones finales.



El capítulo I, que incluye las disposiciones generales, recoge los artículos 1 a 4. En ellos se establece el objeto y la finalidad del presente Decreto Ley, que no es otro que el de adoptar medidas urgentes que posibiliten a la Administración disponer de instrumentos para aumentar de forma ágil el parque público de viviendas. Estas viviendas de titularidad pública se clasifican en dos tipos: las viviendas protegidas públicas, que disponen de su normativa propia reguladora, y los alojamientos dotacionales, que tienen por objeto dar respuesta transitoria a las necesidades habitacionales para colectivos específicos. La promoción de estas viviendas, con las especificidades recogidas en la presente norma, corresponderá a la Administración de la Comunidad Autónoma o al Instituto Balear de la Vivienda (IBAVI), que forma parte de su sector instrumental, si bien podrá extenderse a promociones realizadas por otras administraciones y sus entes instrumentales mediante convenio u otro instrumento adecuado. De forma complementaria, se establecen medidas de agilización de la tramitación administrativa de cuanto se regula en el presente Decreto Ley, reduciendo los plazos aplicables.

El capítulo II, relativo a las normas para el desarrollo de viviendas de titularidad pública, contiene los artículos 5 a 16. En él se definen todas las figuras antes comentadas, como los planes especiales de desarrollo de vivienda pública, las áreas residenciales de promoción pública y los proyectos de desarrollo de vivienda pública, así como su proceso de elaboración y aprobación, los efectos que cada uno de ellos despliega y la forma en que deben ser aplicados por parte de la Administración en el logro de sus fines de promoción de la vivienda pública.

Se establece un régimen específico para la planificación, ordenación, aprobación, ejecución, implantación y finalización de estas viviendas, que se desarrollarán exclusivamente en suelos urbanos o urbanizables de titularidad pública. Sin perjuicio de la normativa básica estatal y respetando las competencias concurrentes de las administraciones locales mediante la previsión de su intervención en los procedimientos que se contemplan en este Decreto Ley, se regula una tramitación más ágil para la obtención de las viviendas de titularidad pública, todo ello con la debida articulación con la normativa urbanística, medioambiental y de patrimonio histórico.

El artículo 5 determina el régimen aplicable a las actuaciones previstas y los artículos 6 y 7 contienen determinaciones específicas para el desarrollo de las viviendas protegidas públicas y de los alojamientos dotacionales, respectivamente. Cabe destacar como novedad la regulación de los alojamientos dotacionales, a desarrollar en suelos residenciales, o en suelos o edificaciones destinados a dotaciones o equipamientos públicos, en los que el uso de alojamiento dotacional será compatible, siempre que se den las circunstancias previstas en el artículo 7.2.

Seguidamente, los artículos 8, 9 y 10 determinan el ámbito de intervención para el desarrollo de las viviendas de titularidad pública, describen las actuaciones y los requisitos para su ejecución, así como los instrumentos de planificación y ejecución mediante los cuales se desarrolla la política de vivienda de titularidad pública de las Illes Balears, de carácter sectorial e incidencia supramunicipal.

Las actuaciones para el desarrollo de viviendas de titularidad pública que son compatibles con el planeamiento urbanístico vigente, en suelos o edificaciones con planeamiento detallado aprobado, se aprueban mediante el procedimiento previsto en el artículo 11. Por otra parte, la ejecución de las actuaciones de transformación urbanística y edificatoria que requieren aprobación de instrumentos de ordenación o que requieren la alteración del planeamiento vigente precisa la previa aprobación de un plan especial o proyecto de desarrollo de vivienda de titularidad pública, conforme establece el artículo 12. Los referidos planes y proyectos, su procedimiento de elaboración y aprobación y los efectos que comporta su aprobación están regulados en los artículos 13 a 16.

El Decreto Ley incorpora nueve disposiciones adicionales con diferentes objetivos. La primera de ellas hace referencia a la obligación de ayuntamientos y consejos insulares de comunicar a la consejería competente en materia de vivienda las actuaciones que quieran promover de acuerdo con los instrumentos previstos en el Decreto Ley, así como listados del suelo público del que dispongan, indicando expresamente aquellos reservados a vivienda protegida y aquellos destinados a equipamientos públicos y que sean susceptibles de destinarse a alojamiento dotacional, así como la periodicidad con la que esta información debe actualizarse.

La segunda configura un derecho de superficie sobre propiedades públicas para que promotores privados ejecuten en ellas las actuaciones necesarias para desarrollar vivienda o alojamiento. A cambio de este derecho, podrán alquilar dichas viviendas o alojamientos a un precio asequible máximo que establecerá la Administración durante el plazo que se establezca, revirtiendo después dichas viviendas a la gestión pública. El objetivo de esta figura de cooperación público-privada es promover viviendas y alojamientos en régimen de alquiler con un precio máximo establecido, sin consumir recursos públicos, para atender necesidades de alquiler asequible.

La tercera disposición adicional modifica distintos aspectos de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears. En primer lugar, se introducen las modificaciones pactadas en el Acuerdo de la Comisión Bilateral Administración General del Estado - Comunidad Autónoma de las Illes Balears, publicado el 9 de abril de 2019, que garantizan la constitucionalidad plena de la norma.

Se aprovecha también para trasladar a la Ley la definición de alojamiento dotacional prevista en el presente Decreto Ley, para garantizar su correcto encaje normativo, así como clarificar el concepto de cohesión social desde la perspectiva de la vivienda.

A continuación se introducen las figuras de las áreas de conservación y rehabilitación, así como su procedimiento de declaración, su alcance y los convenios de rehabilitación, con el objetivo de garantizar la cohesión social y promover la rehabilitación del parque edificado al efecto de disponer de más viviendas dignas.

Se adiciona un nuevo artículo a la Ley que establece que los grandes tenedores tendrán que ofrecer un alquiler social en los casos de adquisición de viviendas mediante ejecución hipotecaria, dación en pago o compensación, de forma previa a interponer cualquier acción contra personas que se encuentren en situación de especial vulnerabilidad y no dispongan de alternativa propia de vivienda.

En desarrollo de la posibilidad establecida por la modificación de la Ley de Arrendamientos Urbanos realizada por el Real Decreto-ley 7 /2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, se añade un derecho de tanteo y retracto a favor de la Administración en el caso de venta de edificios con más de una vivienda, si al menos una de ellas está alquilada.

Se establece también un derecho de tanteo y retracto legal a favor de la Administración para los casos de transmisiones entre grandes tenedores de viviendas o terrenos obtenidos mediante dación en pago, compensación de deudas, ejecución de garantías hipotecarias o títulos no judiciales.

Como resultado del acuerdo de la Comisión Bilateral, se puntualizan aspectos relativos al régimen jurídico de la cesión de viviendas desocupadas por parte de los grandes tenedores, y se complementa el régimen de cesión con un derecho de tanteo y retracto específico sobre los inmuebles inscritos en el Registro de viviendas desocupadas. Se resuelven también algunas cuestiones interpretativas sobre el régimen de las viviendas desocupadas y su comunicación por parte de los grandes tenedores que pueden tener un impacto directo en la gestión de estas.

Del mismo modo, se ajusta el plazo de cesión de viviendas desocupadas de los grandes tenedores mediante su remisión a lo establecido por la Ley de Arrendamientos Urbanos, que se ha visto modificada por el citado Real Decreto-ley, fijando un plazo de siete años.

Asimismo, se resuelven con una nueva redacción aspectos interpretativos sobre lo que se entiende por vivienda protegida a los efectos de la Ley.

Para resolver dudas interpretativas sobre su aplicabilidad, se traslada a la Ley de la Vivienda como un nuevo artículo el contenido de la disposición adicional segunda de la Ley 5/2008, de 14 de mayo, de actuaciones urgentes destinadas a la obtención de suelo para viviendas de protección pública, en el sentido de establecer para la vivienda protegida un índice de intensidad residencial.

Se complementa un artículo existente para confirmar la calificación de viviendas protegidas que reciban algún beneficio público independientemente de la concesión de ayudas.

También se reduce la exigencia de visado a aquellos casos en los que resulta necesario para poder ejercer un adecuado control desde la Administración, reafirmando este control con sanciones específicas en caso de incumplimiento, y se clarifican algunos casos para el derecho de tanteo y retracto general sobre vivienda protegida, pormenorizando su aplicación. Para conseguir una mayor transparencia, el régimen de publicidad exigible a la compraventa de viviendas de protección pública se extiende también a su alquiler para dotarlo de las máximas garantías.

Adicionalmente se incluye a las cooperativas de vivienda protegida en los supuestos de excepción al orden de adjudicación establecido en el Registro de demandantes, tras comprobarse la incompatibilidad en la práctica entre la aplicación de dicho orden y la regulación legal de las cooperativas. Se puntualiza también que en las promociones públicas de vivienda protegida el orden de adjudicación aplicable a las personas inscritas en el Registro de demandantes será establecido de forma explícita por la Administración pública o ente público instrumental.

El derecho de tanteo y retracto sobre las viviendas protegidas que recoge la Ley se extiende para incorporar el suelo reservado a la construcción de vivienda protegida y establecer de forma expresa la sujeción a estos derechos de las propiedades implicadas en supuestos de transmisión como ejecuciones hipotecarias, dación en pago o procesos de ejecución basada en títulos no judiciales. Se regula además el proceso de comunicación y ejercicio de dichos derechos.

En cuanto al régimen sancionador, se recoge explícitamente la extensión de responsabilidad en las infracciones relacionadas con la publicidad de viviendas a los intermediarios y a los titulares de los medios de comunicación que se hagan servir. En este sentido, se añade también una infracción específica para los casos de publicación o comercialización de espacios en régimen de alquiler que se destinen a vivienda de personas sin que cumplan las condiciones mínimas de habitabilidad.

A continuación se incluyen diversos ajustes en el régimen sancionador aplicable a los grandes tenedores, además de recoger las infracciones correspondientes a la nueva regulación que fija el Decreto Ley. Adicionalmente, se ajusta la gradación de algunos supuestos infractores aplicables para que las sanciones sean más proporcionadas al daño causado y se distribuya de una forma más equitativa la gravedad de los supuestos detectados por la inspección durante este primer año de actividad. Se refuerza el importe económico de las sanciones relacionadas con la falta de depósito de las fianzas de alquiler, por la importancia que tienen estas en cuanto a obtención de información sobre el mercado y su comportamiento.

Se realiza también un cambio en la regulación del derecho de superficie para las cooperativas de vivienda en régimen de cesión de uso para clarificar que dicho régimen solo es de aplicación en estos casos.



La disposición adicional cuarta modifica la Ley 5/2008, de 14 de mayo, de actuaciones urgentes destinadas a la obtención de suelo para viviendas de protección pública, para posibilitar que las viviendas que se construyan a su amparo puedan destinarse también a alquiler y no solo a la compraventa, como se había establecido originalmente.

La quinta establece un mecanismo de colaboración entre colegios profesionales y ayuntamientos para agilizar la tramitación de licencias urbanísticas y otros trámites relacionados. Como se apuntaba anteriormente, tanto la promoción de viviendas de titularidad pública como la promoción privada requieren de plazos de tramitación más cortos, por lo que es urgente y necesario disponer de medidas que permitan reducir estos tiempos. Iniciativas semejantes se han puesto en marcha con éxito en distintos puntos del país. Esta misma posibilidad se extiende también a la Administración autonómica y a los consejos insulares.

La disposición adicional sexta establece que el régimen de las viviendas protegidas cuya tramitación se inicie a partir de la entrada en vigor de este Decreto Ley será el general, a efectos de determinar tanto su régimen de acceso como su precio máximo, salvo que el régimen viniera impuesto por el planeamiento urbanístico o por convenio vigente.

Por su parte, la disposición adicional séptima propone una solución para los edificios inacabados de viviendas construidos de acuerdo con una licencia urbanística ya caducada que se hayan visto afectados por un cambio de planeamiento urbanístico, situación que ha afectado en diverso grado a distintos municipios de las Illes Balears. En este caso, previo convenio municipal, podrán solicitar una nueva licencia para completar la construcción del proyecto siempre que todas las viviendas resultantes pasen a ser protegidas, con la condición de que se cedan a la Administración pública las que excedan los parámetros del planeamiento actual o se compense a esta su valor, garantizándose así la participación pública en las plusvalías que puedan generarse.

A continuación, la disposición adicional octava modifica la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y de Medidas Tributarias, para recoger de forma expresa el Plan Director Sectorial de Vivienda de las Illes Balears, incorporando a dicha norma un nuevo capítulo en el que se establece su objeto y criterios de elaboración.

Por último, la disposición adicional novena, a expensas de la aprobación del nuevo plan hidrológico de las Illes Balears, en tramitación a cargo de la Consejería de Medio Ambiente y Territorio, y de acuerdo a lo que establece el Real Decreto 51/2019, de 8 de febrero, por el que se aprueba el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de las Illes Balears, con el objetivo de agilizar los procesos de tramitación administrativa, precisa aquellas situaciones en las que no es necesaria la autorización previa de la Dirección General de Recursos Hídricos en la tramitación de licencias de obras en zonas inundables o con riesgo de inundación. Complementariamente, se establece que en el caso de obras que sí requieran de esta autorización, se solicitará por parte del promotor de forma previa a la solicitud de licencia municipal.

La disposición derogatoria única completa las modificaciones realizadas en la disposición adicional segunda en cuanto a adaptar la Ley de la Vivienda a lo acordado en el seno de la Comisión Bilateral y en lo referido a reajustar el régimen sancionador. Se elimina también la disposición adicional segunda de la Ley 5/2008, de 14 de mayo, de actuaciones urgentes destinadas a la obtención de suelo para viviendas de protección pública, que se reformula e incluye en la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears.

Por último, tres disposiciones finales cierran el texto normativo. La primera habilita al Consejo de Gobierno para que dicte todas las normativas de desarrollo necesarias. La segunda establece un plazo de vigencia de doce años para los capítulos I y II del presente Decreto Ley, así como para la disposición adicional séptima. La última fija su entrada en vigor al día siguiente de su publicación.

Por todo ello, a propuesta del consejero de Movilidad y Vivienda, y previa deliberación del Consejo de Gobierno en la sesión de 28 de febrero de 2020, se aprueba el siguiente

Decreto Ley

Capítulo I

Disposiciones generales

Artículo 1

Objeto y finalidad

Este Decreto Ley tiene por objeto la adopción de medidas urgentes para facilitar la promoción, la construcción, la implantación o el uso de viviendas de titularidad pública en las Illes Balears con el fin de contribuir a la efectividad del derecho a la vivienda reconocido en la Constitución Española y en el Estatuto de Autonomía de las Illes Balears, de acuerdo con los principios establecidos en el artículo 2.1 de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears.



Artículo 2

Clases de viviendas de titularidad pública

A los efectos de este Decreto Ley, se consideran *viviendas de titularidad pública* de las Illes Balears las que sean promovidas, financiadas, desarrolladas o gestionadas por administraciones públicas o sus entidades instrumentales sobre suelos que sean de titularidad pública, o sobre los que una administración pública o ente instrumental disponga de un derecho real, clasificados como urbanos o urbanizables por el planeamiento urbanístico, incluyendo los calificados como dotacionales públicos. Se distinguen las siguientes clases:

- a) Las viviendas protegidas públicas, que son las construidas sobre suelo de titularidad pública destinadas a residencia habitual de personas o familias cuyas circunstancias socioeconómicas les impidan o dificulten satisfacer su derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna y adecuada en las condiciones establecidas por el mercado residencial de vivienda libre.
- b) Los alojamientos dotacionales, que son dotaciones públicas destinadas a resolver de forma transitoria mediante el pago de una renta o canon la necesidad de vivienda de personas o unidades de convivencia. Se destinarán de forma preferente a colectivos especialmente vulnerables conforme a lo establecido en el artículo 3 de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears, y, en especial, a los jóvenes, a los mayores y a las personas con necesidades sociales derivadas de la violencia de género y de procesos de desahucio o análogos, sin que en ningún caso puedan ser destinadas a residencia habitual o permanente de los beneficiarios.

Estos alojamientos dotacionales deberán ubicarse sobre suelo calificado por el planeamiento como equipamiento de uso y dominio públicos o en edificaciones o locales existentes destinados a equipamientos de titularidad pública y afectos al servicio público, así como en suelo residencial de titularidad pública, siempre que la edificación o el suelo no se encuentren situados en el ámbito de un polígono industrial. Por su carácter dotacional público, no les serán de aplicación las reservas y los estándares legales establecidos en la normativa urbanística para los suelos con aprovechamiento lucrativo. Tendrán las características adecuadas en cuanto a espacio e instalaciones mínimas para satisfacer las necesidades de habitación de sus destinatarios, y cumplirán con la normativa de habitabilidad vigente en el momento de la aprobación del correspondiente proyecto de actuación.

Artículo 3

Promoción de viviendas de titularidad pública

1. La promoción de viviendas de titularidad pública autonómica conforme a lo previsto en este Decreto Ley corresponderá a la consejería competente en materia de vivienda o al Instituto Balear de la Vivienda (IBAVI).
2. Para acogerse al régimen previsto en este Decreto Ley, las viviendas de titularidad pública podrán ser promovidas por las restantes administraciones públicas o sus entes instrumentales mediante la previa suscripción de un convenio o instrumento jurídico-administrativo adecuado con la consejería competente en materia de vivienda de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, pudiendo utilizarse al efecto las técnicas de colaboración interadministrativa previstas en la normativa vigente.

Artículo 4

Agilización de procedimientos administrativos

1. Se considerarán de carácter urgente las actuaciones que, conforme a lo establecido en este Decreto Ley, tengan por objeto la ejecución de obras e instalaciones necesarias para construir o habilitar edificaciones destinadas a viviendas de titularidad pública, tanto las gestionables en régimen de actuaciones edificatorias como las de transformación urbanística, y cualquier acto que se requiera para dicha finalidad.
2. De conformidad con lo establecido en el artículo 33.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en las actuaciones a que se refiere el apartado 1 y en las actuaciones promovidas por las restantes administraciones públicas de las Illes Balears o sus entes instrumentales se reducirán a la mitad los plazos de los procedimientos administrativos previstos en la legislación de las Illes Balears, salvo los relativos a la presentación de solicitudes y recursos.
3. Los plazos máximos de que disponen las administraciones públicas de las Illes Balears y sus entes instrumentales para emitir los informes preceptivos para la aprobación de los instrumentos de planificación, gestión y ejecución que tengan por objeto exclusivo la construcción o implantación de viviendas de titularidad pública, y para el otorgamiento de las correspondientes licencias urbanísticas y autorizaciones para su construcción, primera ocupación y utilización, serán los que se prevén en los artículos 11 y 15 de este Decreto Ley, sea cual sea la administración actuante. De no emitirse en los plazos establecidos, los informes se entenderán favorables, salvo disposición contraria en aplicación de la legislación sectorial.



Capítulo II Normas para el desarrollo de viviendas de titularidad pública

Artículo 5

Régimen aplicable

1. Las actuaciones de planificación, ordenación, aprobación, ejecución, implantación y finalización de las viviendas de titularidad pública de las Illes Balears que sean promovidas por la Administración de la Comunidad Autónoma se regirán por las determinaciones previstas en este Decreto Ley, si bien se aplicará supletoriamente la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, en defecto de previsiones específicas contempladas en esta norma. Todo ello sin perjuicio de la aplicación de la normativa básica estatal.

2. Las actuaciones promovidas por otras administraciones públicas para la obtención de viviendas de titularidad pública de las Illes Balears podrán quedar sujetas al régimen previsto en el apartado 1 anterior cuando se haya suscrito al efecto un convenio o instrumento jurídico-administrativo adecuado con la consejería competente en materia de vivienda de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, todo ello sin perjuicio de la normativa específica que resulte aplicable a la administración promotora. En defecto de convenio u otro instrumento adecuado, las actuaciones promovidas por estas administraciones en base a sus competencias en materia de vivienda y urbanismo se regirán por el régimen previsto por la Ley 12/2017.

Artículo 6

Viviendas protegidas públicas

Para el desarrollo de las viviendas protegidas públicas será aplicable, según corresponda, el régimen previsto para las actuaciones edificatorias en suelo urbano o el régimen previsto para las actuaciones de transformación urbanística en el urbano y urbanizable en los términos establecidos en la Ley 12/2017 y, en su caso, en la legislación ambiental aplicable, con las especialidades previstas en este Decreto Ley.

Artículo 7

Alojamientos dotacionales

1. Los alojamientos dotacionales se desarrollarán en suelos calificados por el planeamiento urbanístico vigente como dotacionales o residenciales de uso y dominio públicos o en edificaciones o locales destinados por el plan a equipamientos o residenciales de titularidad pública y afectos al servicio público, con sujeción a lo establecido para la implantación de dotaciones públicas.

2. En todo caso, el uso de alojamiento dotacional se considerará compatible con el uso dotacional señalado por el planeamiento vigente, siempre que la implantación conjunta de ambos usos públicos no impida la ejecución material o el mantenimiento del uso dotacional originario y la administración titular del equipamiento previsto por el planeamiento manifieste su conformidad.

3. En defecto de determinación específica del planeamiento urbanístico vigente, los parámetros de edificabilidad y número de plantas atribuibles a la parcela en la que se pretenda edificar un equipamiento público de alojamiento dotacional no podrán superar el mayor de los índices de edificabilidad neta ni de las alturas máximas permitidas en las zonificaciones urbanísticas entre las que se ubique.

Artículo 8

Ámbito de intervención

Las viviendas de titularidad pública que queden sujetas a las determinaciones de este Decreto Ley deberán ubicarse en suelos urbanos o urbanizables de titularidad pública y el ámbito de las actuaciones que se lleven a cabo para su implantación únicamente podrá incluir los suelos de titularidad privada que resulten necesarios para dotar a las viviendas de titularidad pública de los servicios urbanísticos básicos previstos en el artículo 22 de la Ley 12/2017.

Artículo 9

Actuaciones y requisitos para su ejecución

1. Las actuaciones para la obtención de viviendas de titularidad pública previstas en este Decreto Ley podrán consistir en actuaciones edificatorias, actuaciones de transformación urbanística y actuaciones aisladas en suelos urbanos y urbanizables.

2. Las actuaciones que sean compatibles con la ordenación prevista en el planeamiento vigente, incluidas las de transformación urbanística cuando se haya aprobado el planeamiento más detallado exigible en cada caso, se podrán ejecutar directamente previa aprobación del proyecto de actuación conforme al artículo 11.



3. Las actuaciones que deban llevarse a cabo sobre suelos que no dispongan del instrumento de ordenación más detallado exigible en cada caso por la legislación urbanística para la clase de suelo urbano o urbanizable objeto de intervención o que requieran alterar el planeamiento urbanístico vigente, se podrán ejecutar previa su aprobación mediante un plan o proyecto de los previstos en los artículos 13 y 14.

Artículo 10

Instrumentos de planificación y ejecución de las actuaciones

1. Los planes especiales y proyectos de desarrollo de viviendas de titularidad pública son instrumentos de ordenación, planificación y ejecución de carácter sectorial e incidencia supramunicipal, mediante los cuales se articula la política de vivienda de titularidad pública de las Illes Balears. Tienen por objeto regular la implantación territorial de suelo y edificaciones destinadas a su ejecución, siendo vinculantes para los instrumentos de planeamiento urbanístico.

2. Los proyectos de actuación son instrumentos que habilitan para la ejecución de actuaciones de transformación, edificatorias y de uso del suelo para la construcción o implantación de viviendas de titularidad pública que sean compatibles con las determinaciones del planeamiento municipal urbanístico en vigor y que no requieran la aprobación de un instrumento de ordenación urbanística.

3. La condición de administración actuante para formular y tramitar el plan o proyecto corresponderá al IBAVI si la promotora de la actuación es la Administración de la Comunidad Autónoma o cualquiera de sus entes instrumentales. En los supuestos en que sean titulares del suelo otras administraciones públicas o sus entes instrumentales, la condición de administración actuante será de la consejería competente en materia de vivienda en los términos acordados en el convenio o instrumento jurídico-administrativo suscrito al efecto con el titular del suelo.

4. La aprobación de los planes especiales y de los proyectos de desarrollo de vivienda de titularidad pública, así como de los proyectos de actuación regulados en este Decreto Ley, corresponderá al Gobierno de las Illes Balears conforme al procedimiento previsto en este Decreto Ley y comportará los efectos descritos en el artículo 16.

5. Los planes especiales y proyectos de desarrollo de viviendas de titularidad pública que se aprueben durante la vigencia del Plan Director Sectorial de Vivienda de las Illes Balears deberán ajustarse a las determinaciones del mismo.

6. En los supuestos en que así lo prevea la normativa ambiental, los planes y proyectos que regula este Decreto Ley integrarán el componente medioambiental en el procedimiento de preparación, elaboración, tramitación, aprobación y seguimiento del plan o proyecto, en los términos que establece la legislación de evaluación ambiental, si bien se reducirán los plazos a la mitad, sin perjuicio de lo que establece la legislación básica del Estado.

7. Los planes y proyectos regulados en este Decreto Ley deberán respetar el régimen de protección de los bienes del patrimonio histórico en los términos previstos por la normativa sectorial estatal y autonómica, si bien se reducirán a la mitad los plazos administrativos de que disponen las administraciones competentes en materia de patrimonio histórico de las Illes Balears para la emisión de los informes o autorizaciones preceptivos en relación con estos bienes, sin perjuicio de lo que establece la legislación básica del Estado.

Artículo 11

Ejecución de actuaciones compatibles con el planeamiento urbanístico vigente en suelos o edificaciones con planeamiento detallado aprobado

1. Las actuaciones de transformación, edificatorias y de uso del suelo para la construcción o implantación de viviendas de titularidad pública contempladas en este Decreto Ley, incluidas las relativas a los alojamientos dotacionales, que sean compatibles con las determinaciones del planeamiento municipal urbanístico en vigor y que no requieran la aprobación de un instrumento de ordenación urbanística, se autorizarán mediante la aprobación de un proyecto de actuación conforme al procedimiento previsto en este artículo, que deberá contener los siguientes documentos:

a) Una memoria justificativa de la necesidad de ejecutar la concreta actuación edificatoria o de transformación urbanística y edificatoria, incluyendo una memoria de viabilidad económica y un informe de sostenibilidad, en el caso de su formulación preceptiva, en los términos establecidos en la Ley 12/2017 y en la legislación estatal básica.

b) En el supuesto de actuaciones que requieran la transformación urbanística, el proyecto de urbanización y el de reparcelación correspondientes a la actuación, formulados de manera conjunta, así como el resto de instrumentos jurídico-urbanísticos requeridos por la Ley 12/2017, según proceda. El proyecto de urbanización resolverá las conexiones de los servicios que se implanten con los generales preexistentes y justificará que estos tienen la dotación o la capacidad suficiente.

c) El proyecto básico de edificación y de actividades para el caso de la promoción de usos terciarios complementarios al residencial, firmado por personal técnico competente, que responderá a las necesidades funcionales y edificatorias de las viviendas propuestas; a las normativas de habitabilidad, accesibilidad, seguridad y actividades, respetando las normas de aplicación directa previstas en el artículo 68 de la Ley 12/2017.



d) Los documentos exigidos en la legislación de evaluación ambiental, en los casos sometidos a evaluación ambiental.

2. Los proyectos de actuación, incluidos los que requieran actuaciones de transformación urbanística, deberán ser autorizados por el ayuntamiento en cuyo término municipal estén ubicados los suelos o edificaciones afectados, mediante la aprobación, en su caso, de los proyectos de urbanización y el otorgamiento de las oportunas licencias urbanísticas, en el plazo de dos meses a contar desde la entrada del proyecto de actuación completo en el ayuntamiento.

3. Transcurrido el plazo de dos meses previsto en el apartado anterior sin que el ayuntamiento haya resuelto sobre el proyecto de actuación mediante la aprobación, en su caso, del proyecto de urbanización y el otorgamiento de las licencias preceptivas, los proyectos de actuación se aprobarán conforme al siguiente procedimiento:

a) Con respecto a los proyectos que no requieran actuaciones de transformación urbanística, se iniciará el procedimiento por la administración actuante, que elevará el proyecto de actuación al titular de la consejería competente en materia de vivienda para su aprobación inicial.

Una vez aprobado inicialmente el proyecto, se solicitarán los informes preceptivos en relación con el ámbito respectivo a todas las administraciones que corresponda en aplicación de la legislación sectorial. Los informes de las administraciones de la comunidad autónoma de las Illes Balears deberán emitirse en el plazo de veinte días. De no emitirse en el plazo establecido, los informes se entenderán favorables, salvo disposición contraria en aplicación de la legislación sectorial.

Introducidas, en su caso, las modificaciones pertinentes, la consejería competente en materia de vivienda elevará el proyecto al Consejo de Gobierno para su aprobación.

El acuerdo de aprobación por parte del Consejo de Gobierno habilitará a la administración actuante para iniciar la ejecución de las obras de edificación y uso, sin necesidad de licencia o cualquier otro acto de control preventivo insular o municipal.

b) En cuanto a los proyectos que requieran actuaciones de transformación urbanística, se iniciará el procedimiento por la administración actuante, que elevará el proyecto de actuación al titular de la consejería competente en materia de vivienda para su aprobación inicial.

Una vez aprobado inicialmente el proyecto se someterá a información pública durante el plazo de un mes, con citación personal de las personas interesadas y se solicitarán los informes preceptivos en relación con el ámbito respectivo a todas las administraciones que corresponda en aplicación de la legislación sectorial. Los informes de las administraciones de la comunidad autónoma de las Illes Balears deberán emitirse en el plazo de un mes. De no emitirse en el plazo establecido, los informes se entenderán favorables, salvo disposición contraria en aplicación de la legislación sectorial.

Introducidas, en su caso, las modificaciones pertinentes, la consejería competente en materia de vivienda elevará el proyecto al Consejo de Gobierno para su aprobación.

El acuerdo de aprobación por parte del Consejo de Gobierno habilitará a la administración actuante para iniciar la ejecución de las obras de urbanización, edificación y uso, sin necesidad de licencia o cualquier otro acto de control preventivo insular o municipal, pudiendo simultanearse la edificación y la urbanización en los términos establecidos por la Ley 12/2017.

4. Una vez que se haya acreditado la finalización de las obras previstas y el ajuste de las mismas al proyecto de actuación autorizado, corresponderá al ayuntamiento la autorización de la primera ocupación y la utilización de las edificaciones y las instalaciones autorizadas si hubiera otorgado las correspondientes licencias urbanísticas conforme al apartado 2 de este precepto en el plazo de quince días naturales, transcurrido el cual se considerará otorgada la autorización si no hubiera resolución expresa. En el supuesto de que, a consecuencia del silencio administrativo de la administración municipal, se hubiera autorizado el proyecto de actuación mediante acuerdo del Consejo de Gobierno conforme al apartado 3 anterior, el Consejo de Gobierno autorizará la primera ocupación y la utilización de las edificaciones y las instalaciones, previo informe del ayuntamiento, que deberá emitirse en el plazo de quince días naturales, entendiéndose favorable una vez transcurrido el indicado plazo.

5. Corresponderán al ayuntamiento donde se ubiquen las viviendas de titularidad pública los actos de intervención administrativa, inspección, control y sanción, de acuerdo con lo que, con carácter general, regula la Ley 12/2017.

Artículo 12

Régimen aplicable a las actuaciones de transformación urbanística y edificatorias que requieran la aprobación de instrumentos de ordenación o la alteración del planeamiento vigente

1. Para la ejecución de actuaciones de transformación urbanística y edificatorias que deban llevarse a cabo sobre suelos que no dispongan del instrumento de ordenación más detallado exigible en cada caso por la legislación urbanística para la clase de suelo urbano o urbanizable

objeto de intervención o la ejecución de actuaciones en suelos o edificaciones que requieran alterar el planeamiento urbanístico vigente, será precisa la previa aprobación de un plan especial de desarrollo de viviendas de titularidad pública.

2. Los planes especiales de desarrollo de vivienda de titularidad pública son instrumentos de planeamiento autónomo que tienen como finalidad delimitar una o diversas áreas residenciales de promoción pública en suelo urbano y urbanizable de titularidad pública y establecer las determinaciones necesarias para proceder a la ejecución directa de las actuaciones de desarrollo y construcción de vivienda protegida y alojamiento dotacional público del ámbito territorial de las Illes Balears. Estos planes podrán establecer determinaciones para ser directamente ejecutadas o bien para llevarse a cabo mediante un proyecto de desarrollo de viviendas de titularidad pública.

3. Las áreas residenciales de promoción pública son aquellas unidades territoriales de suelo urbano o urbanizable de titularidad pública delimitadas y ordenadas por un plan especial de desarrollo de vivienda de titularidad pública con la finalidad de permitir el desarrollo, la gestión y la ejecución de vivienda protegida y alojamiento dotacional públicos en el ámbito territorial de las Illes Balears.

4. En todo caso, las áreas residenciales delimitadas para la ejecución de actuaciones de transformación urbanística se emplazarán en municipios con capacidad territorial para polarizar el crecimiento urbano, de acuerdo con los planes territoriales insulares o los planes urbanísticos que sean de aplicación; respetarán los límites físicos de desarrollo que establezcan los mencionados planes; se situarán en continuidad con el tejido urbano existente o previsto; tendrán que poder garantizar una buena accesibilidad a la red de transporte público y deberán tener garantizada la suficiencia del suministro de agua y la posibilidad de disponer de los servicios básicos. Para su delimitación se garantizará la adecuada inserción en el territorio de las actuaciones que constituyen su objeto, su conexión con las redes y servicios correspondientes sin menoscabo de la funcionalidad de los existentes, su adaptación al entorno en el que se emplacen y su articulación con las determinaciones del planeamiento urbanístico y territorial vigente.

5. Las áreas residenciales que hayan sido delimitadas por un plan especial de desarrollo de viviendas de titularidad pública constituirán ámbitos de actuación aislada, sectores de suelo urbanizable delimitado, sectores de planeamiento derivado o zonas de actuación en suelo urbano en el planeamiento del municipio en el que se emplacen.

6. Las actuaciones de transformación urbanística y edificatorias de las áreas residenciales se llevarán a cabo directamente a partir de la aprobación definitiva del plan especial o proyecto de desarrollo de vivienda de titularidad pública, tramitado de acuerdo con lo dispuesto en este Decreto Ley.

7. La aprobación de los planes especiales de desarrollo de vivienda de titularidad pública legitimará el inicio de la ejecución urbanística de la actuación, sin necesidad de adaptación previa del planeamiento urbanístico general municipal, y habilitará a la administración actuante para iniciar la ejecución de obras de transformación urbanística, de actuaciones edificatorias y de uso del suelo y edificaciones, previo otorgamiento de la correspondiente licencia municipal.

8. El planeamiento urbanístico que resulte afectado por las determinaciones de un plan especial o proyecto de desarrollo de vivienda pública se deberá adaptar en los plazos que este establezca, sin perjuicio de la entrada en vigor inmediata del plan o proyecto y salvando las disposiciones transitorias que incluya.

Artículo 13

Planes especiales de desarrollo de vivienda de titularidad pública

1. Los planes especiales de desarrollo de vivienda de titularidad pública podrán modificar las condiciones establecidas para el desarrollo del sector de suelo urbanizable, o de suelo urbano por el planeamiento general municipal vigente, en su caso, y establecerán la ordenación detallada del suelo con el nivel y la documentación propios de un plan urbanístico derivado; también podrán incorporar la concreción del trazado y las características de las obras de urbanización con el nivel y la documentación propios de un proyecto de urbanización.

2. Los planes podrán tener por objeto el desarrollo de subsectores de sectores de planeamiento urbanístico, siempre que se acredite el equilibrio del aprovechamiento urbanístico y de las cesiones y cargas entre el subsector y el resto del ámbito o, de lo contrario, se garantice el reequilibrio correspondiente mediante la cesión de terrenos a la administración municipal, a cuenta de la parcelación posterior.

3. La ordenación detallada de las áreas residenciales de promoción pública tiene que prever:

a) Una dotación suficiente de suelo con destino al sistema de espacios libres y de equipamientos y un adecuado dimensionado de los servicios para hacer frente a los requerimientos generados por la población prevista dentro del ámbito. También tiene que determinar la asunción por parte de la administración actuante del coste de construcción de los equipamientos previstos, el cual se tiene que llevar a cabo simultáneamente con la urbanización del área y la construcción de las viviendas.

b) Las medidas necesarias para garantizar la sostenibilidad del desarrollo urbano, tanto con respecto a la integración de la actuación en el medio, como con respecto a la eficiencia energética, el ahorro en el consumo de agua y el tratamiento de residuos, con especial atención a la utilización de energías renovables.



4. Los planes especiales de desarrollo de vivienda de titularidad pública ajustarán su contenido de conformidad con la naturaleza y el alcance de los objetivos previstos y contendrán los documentos escritos y gráficos necesarios para ordenar de manera efectiva la actuación. Deberán incluir las determinaciones adecuadas y propias de su naturaleza y finalidad, justificadas debidamente a través de una memoria informativa y justificativa, reflejando como mínimo los siguientes contenidos:

- a) La delimitación de las áreas residenciales de promoción pública en suelos clasificados como urbanos y urbanizables de titularidad pública, con una relación y localización de las obras y actuaciones integradas en el plan y la descripción del ámbito territorial de incidencia del mismo.
- b) La administración pública o ente instrumental promotor y titular del suelo o edificación.
- c) La descripción, con la suficiente especificación, de la promoción residencial pública objeto del plan, la duración temporal estimada de su ejecución y los recursos económicos afectos a la misma. Deberá incluir la justificación y la definición del esquema general de las infraestructuras, las obras, las instalaciones y los servicios que se prevean, teniendo en cuenta la incidencia sobre el territorio físico, las afecciones ambientales y los medios de corrección o minimización de las mismas.
- d) La articulación con los planes territoriales insulares y con el planeamiento municipal existente, con determinación expresa de las vinculaciones que se creen. En su caso, las determinaciones de dicho planeamiento local que han de ser modificadas como consecuencia de la aprobación del plan sectorial.
- e) Las determinaciones exigidas por la Ley 12/2017 para las actuaciones que impliquen la transformación y la parcelación urbanística del suelo.
- f) La fijación de los parámetros urbanísticos que deben aplicarse.
- g) La programación de las actuaciones.
- h) Las medidas de apoyo encaminadas a promover las actuaciones que favorezcan la consecución de los objetivos señalados.
- i) La fijación de los criterios para realizar el seguimiento del plan.
- j) En su caso, la fijación para la ejecución urbanística de las áreas de cualquier sistema de actuación urbanística o modalidad que, en razón de las circunstancias concurrentes, permita emprender con celeridad la actuación urbanizadora.

5. Asimismo los planes dispondrán, como mínimo, del desarrollo de los estudios justificativos y complementarios necesarios, de los planos de información y de ordenación que correspondan, y de las normas y los catálogos que procedan. Se incluirá un estudio de evaluación de la movilidad generada que, en su caso, definirá las medidas que se deberán adoptar respecto a los grandes centros generadores de movilidad que se prevean, e incorporarán el estudio ambiental estratégico según lo establecido en la legislación ambiental a no ser que, por su finalidad y objeto, el órgano ambiental acuerde su exoneración por el hecho de no tener efectos significativos sobre el medio ambiente. En su caso, se incluirá también un avance de la equidistribución.

6. Incorporarán una memoria de viabilidad económica, así como un informe de sostenibilidad económica, en que se ponderará en particular el impacto de la actuación en la hacienda pública afectada, formulados ambos en los términos establecidos por el artículo 47 de la Ley 12/2017 y la legislación estatal de suelo para la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en funcionamiento y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y la adecuación del suelo destinado a usos productivos.

7. Una vez publicado en el *Boletín Oficial de las Illes Balears* el acuerdo de aprobación de un plan especial de desarrollo de viviendas de titularidad pública directamente ejecutable e inscrito en el Registro de la Propiedad el preceptivo proyecto de reparcelación, la administración actuante quedará habilitada para iniciar las obras de urbanización correspondientes, así como para la ejecución de las actuaciones edificatorias, pudiendo simultanearse la edificación y la urbanización en los términos establecidos por la Ley 12/2017. Todo ello sin perjuicio de la necesidad de contar con la pertinente licencia urbanística municipal para las actuaciones edificatorias.

Artículo 14

Proyectos de desarrollo de viviendas de titularidad pública

1. Las actuaciones de transformación urbanística y edificatoria que requieran la aprobación de instrumentos de ordenación o la alteración del planeamiento vigente también podrán ejecutarse mediante la aprobación de proyectos de desarrollo de viviendas de titularidad pública conforme a lo que se establece en este artículo.
2. Los proyectos de desarrollo de viviendas de titularidad pública tendrán por objeto la regulación detallada y pormenorizada para la construcción o implantación de viviendas de titularidad pública en desarrollo de un plan especial que expresamente lo haya previsto.
3. En ausencia de planes especiales de desarrollo de vivienda de titularidad pública, también podrán aprobarse proyectos autónomos para una determinada actuación conforme al procedimiento regulado en este Decreto Ley y con el contenido necesario para posibilitar la construcción o implantación de las viviendas de titularidad pública que sean objeto de la actuación.
4. Los proyectos de desarrollo de vivienda de titularidad pública que incluyan actuaciones de transformación urbanística y edificatorias para la construcción o implantación de las viviendas de titularidad pública deberán incluir, como mínimo, los siguientes documentos:



- a) Una memoria justificativa de la necesidad de ejecutar la concreta actuación de transformación urbanística y edificatoria.
- b) En el supuesto de actuaciones que requieran la transformación urbanística, el plan de ordenación pormenorizada del proyecto de urbanización y de reparcelación correspondientes a la actuación, formulados preferentemente de manera conjunta, así como el resto de instrumentos jurídico-urbanísticos requeridos por la Ley 12/2017, según proceda.
- c) El proyecto básico de edificación y de actividades para el caso de la promoción de usos terciarios complementarios al residencial, firmado por personal técnico competente, que responderá a las necesidades funcionales y edificatorias de las viviendas propuestas y a las normativas de habitabilidad, accesibilidad, seguridad y actividades; respetando también las normas de aplicación directa previstas en el artículo 68 de la Ley 12/2017.
- d) Los documentos exigidos en la legislación de evaluación ambiental, en los casos sometidos a evaluación ambiental.
- e) Un estudio de evaluación de la movilidad generada, en los casos en que su finalidad específica lo requiera.
- f) La memoria de viabilidad económica y el informe de sostenibilidad, en el caso de su formulación preceptiva, en los términos establecidos en la Ley 12/2017 y en la legislación estatal.

5. Una vez publicado el acuerdo de aprobación del proyecto en el *Boletín Oficial de las Illes Balears* e inscrito en el Registro de la Propiedad el preceptivo proyecto de reparcelación, la administración actuante quedará habilitada para iniciar las obras de urbanización correspondientes, así como para la ejecución de las actuaciones edificatorias, pudiendo simultanearse la edificación y la urbanización en los términos establecidos por la Ley 12/2017. Todo ello sin perjuicio de la necesidad de contar con la pertinente licencia urbanística municipal para las actuaciones edificatorias.

Artículo 15

Procedimiento de elaboración y aprobación de los planes especiales y proyectos de desarrollo de viviendas de titularidad pública

1. La formulación de los planes especiales y proyectos de desarrollo de viviendas de titularidad pública previstos en este Decreto Ley será realizada por el IBAVI o la consejería competente en materia de vivienda, salvo que por convenio u otra fórmula de colaboración interadministrativa se haya acordado que corresponda a la administración o ente instrumental titular del suelo o edificación.

2. Para la tramitación de cada plan especial o proyecto de desarrollo de viviendas de titularidad pública contemplados en este Decreto Ley, se creará una comisión con naturaleza de órgano colegiado de cooperación interadministrativa para hacer efectiva la coordinación entre la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears y el resto de administraciones o entidades del sector público con competencias concurrentes con respecto al plan especial o proyecto previsto y también al objeto de conseguir la cohesión social descrita en el artículo 12 de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears.

La función de la comisión consistirá en la coordinación interadministrativa para la formulación y desarrollo de los planes y proyectos y la emisión de un dictamen con carácter preceptivo y no vinculante, en relación con el plan especial o proyecto de desarrollo de vivienda de titularidad pública en el plazo previsto en el presente Decreto Ley, que deberá fundamentarse en el ordenamiento jurídico. Solo podrá contener valoraciones de oportunidad o de conveniencia cuando así lo solicite expresamente la consejería competente en materia de vivienda o cuando afecte al ámbito de las competencias concurrentes de las administraciones que componen la comisión. Sus acuerdos no podrán tener efectos directos frente a terceros.

La comisión, que se integrará en la consejería competente en materia de vivienda, estará dotada de autonomía orgánica y funcional para cumplir sus finalidades, y no participará en la estructura jerárquica de ninguna de las administraciones que la componen. Su sede estará en la ciudad de Palma, sin perjuicio de que pueda realizar sesiones en cualquier otra localidad de las Illes Balears. En cualquier caso, las relaciones entre el órgano colegiado y el Gobierno y la Administración de la Comunidad Autónoma y los restantes miembros que lo componen se articularán a través de la consejería competente en materia de vivienda.

La creación y funcionamiento de la comisión no conllevará un incremento del gasto público ni sus miembros percibirán dietas por el ejercicio de sus funciones. Tanto su creación como su funcionamiento serán atendidos con los medios personales, técnicos y presupuestarios de las administraciones que la componen. La comisión se extinguirá automáticamente en la fecha en que sea aprobado el plan o proyecto para cuya tramitación fue creada.

La creación, organización, funciones y régimen jurídico de la comisión se determinarán reglamentariamente mediante una orden del consejero o consejera competente en materia de vivienda, atendiendo a los siguientes criterios:

- a) Su composición deberá obedecer a criterios de competencia territorial y funcional.
- b) Su composición tendrá carácter multidisciplinar, con representación de políticos y personal técnico de las consejerías del Gobierno de las Illes Balears implicadas y de las administraciones cuyas competencias resulten afectadas por el plan o proyecto, debiendo designarla cada una de las administraciones representadas. En la designación de las personas que formen parte de la comisión se fomentará una presencia equilibrada de mujeres y hombres.
- c) El número de representantes que designe cada administración deberá ser equivalente al número de representantes designados por las restantes administraciones participantes de la comisión.



- d) Será presidente o presidenta del órgano colegiado el consejero o consejera competente en materia de vivienda y su voto tendrá carácter dirimente. En caso de ausencia, vacante o enfermedad el presidente o presidenta será sustituido por uno de los vocales representantes de la consejería competente en materia de vivienda.
- e) Actuará como secretario o secretaria del órgano colegiado, con voz pero sin voto, un funcionario o funcionaria de la consejería competente en materia de vivienda, designado por el presidente o presidenta del órgano, quien podrá designar asimismo, en su caso, un sustituto del secretario o de la secretaria para los supuestos de vacante, ausencia o enfermedad.
- f) Los suplentes de los miembros del órgano colegiado en casos de ausencia, vacante o enfermedad se designarán por el mismo órgano que nombra a los representantes titulares.
- g) La aprobación del dictamen precisará para su validez de la presencia del presidente o de la presidenta y del secretario o secretaria, o de quien legalmente les sustituya, y de un número de miembros que, computado el presidente o presidenta, y el secretario o secretaria, constituyan la mayoría simple de los miembros convocados a la sesión. Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de votos de las personas asistentes. En caso de empate, decidirá el presidente o presidenta con su voto de calidad.

3. Para la aprobación del plan especial o proyecto de desarrollo de viviendas de titularidad pública se seguirá el siguiente procedimiento:

- a) La iniciación del procedimiento corresponderá a la consejería competente en materia de vivienda, que trasladará la propuesta de inicio a la comisión creada al efecto conforme al apartado anterior para la formulación del programa definitivo y establecimiento de la metodología de redacción del plan o proyecto en el plazo de un mes. Una vez redactado el plan o proyecto, con la adecuada supervisión de la misma comisión, se remitirá formalmente por parte de la consejería dicho plan o proyecto completo a la comisión para que emita un dictamen preceptivo y no vinculante sobre el plan o proyecto completo en el plazo de dos meses a contar desde la fecha en que tenga entrada toda la documentación completa del proyecto en la sede de la comisión. Transcurrido el plazo señalado para la emisión del dictamen, se entenderá que es favorable.
- b) Simultáneamente, y durante el mismo plazo, la comisión solicitará un informe preceptivo en relación con el ámbito de las competencias respectivas, a todas las administraciones que corresponda en aplicación de la legislación sectorial. De no emitirse en los plazos establecidos, los informes se entenderán favorables, salvo disposición contraria contenida en la legislación sectorial.
- c) Una vez emitidos el dictamen de la comisión y los informes sectoriales preceptivos, o transcurridos los plazos para su emisión, se trasladará la documentación a la consejería competente en materia de vivienda para que el consejero o consejera proceda, en su caso, a la aprobación inicial del plan o proyecto.
- d) Simultáneamente al acuerdo de aprobación inicial, se podrá acordar la suspensión de la aprobación de aquellos instrumentos de planeamiento urbanístico que se considere que impidan o dificulten la viabilidad del futuro plan especial o proyecto de desarrollo de viviendas de titularidad pública, excepto cuando en su tramitación haya finalizado el período de información pública, siempre con la conformidad del ayuntamiento afectado. La suspensión regirá hasta la aprobación definitiva del plan o proyecto, en todo caso, por un período máximo de dos años.
- e) Acordada la aprobación inicial, toda la documentación del plan o proyecto, incluidas las memorias de viabilidad, los estudios realizados y los informes de sostenibilidad económica preceptivos, se someterá a información pública junto, en su caso, con la documentación correspondiente a su tramitación ambiental.

Este trámite de información pública tendrá un periodo mínimo de 45 días para aquellos planes o proyectos que comporten evaluación ambiental estratégica y de 30 días para aquellos que no la comporten; anunciándose, al menos, en el *Boletín Oficial de las Illes Balears*, en uno de los diarios de mayor circulación en la isla correspondiente y en la sede electrónica de la administración que tramite el procedimiento, y constará la documentación completa que integre el instrumento o proyecto.

La publicación del anuncio de información pública, tanto en el diario como en el *Boletín Oficial de las Illes Balears*, hará constar de manera clara el localizador uniforme de recursos de la sede electrónica para acceder a la documentación.

f) Introducidas, en su caso, las modificaciones pertinentes a la vista del resultado de la información pública, de los informes emitidos y de la tramitación ambiental, la consejería competente en materia de vivienda elevará el plan al Consejo de Gobierno para su aprobación.

g) El acuerdo de aprobación se publicará en el *Boletín Oficial de las Illes Balears*.

4. La evaluación ambiental de la actuación se realizará de conformidad con lo que prevé la legislación correspondiente, procurando que la información pública del plan o proyecto sea simultánea a la información pública del procedimiento ambiental y reduciendo los plazos a la mitad, salvo disposición contraria en la normativa básica estatal.

5. Para la revisión de los planes o proyectos deberá seguirse el mismo procedimiento que para su elaboración y aprobación. Sin perjuicio de lo que dispone el párrafo anterior, cuando sean modificaciones que no signifiquen reconsiderar el plan o proyecto en su globalidad los plazos de información pública y emisión de informes se reducirán a la mitad. En estos casos, solo deberán ser consultadas las administraciones públicas afectadas.



Artículo 16

Efectos de la aprobación de los planes especiales y proyectos de desarrollo de viviendas de titularidad pública

La aprobación de un plan especial o proyecto de desarrollo de vivienda de titularidad pública mediante el procedimiento previsto en este Decreto Ley tendrá los siguientes efectos:

a) Calificación del suelo

Los terrenos destinados a acoger la actuación aprobada se calificarán automáticamente conforme al plan o proyecto aprobado.

b) Determinaciones urbanísticas

Las determinaciones urbanísticas se corresponderán a las requeridas para el proyecto necesario para llevar a cabo la actuación y, por lo tanto, no dependerán del desarrollo territorial o urbanístico previo ni de los correspondientes instrumentos de gestión, siendo inmediatamente efectivas, salvo que se trate de un plan que prevea el desarrollo mediante un proyecto.

c) Plazos para la ejecución de la actuación

La administración o ente instrumental público promotor dispondrá, desde la aprobación de la actuación, de un plazo máximo de cuatro años para la presentación del proyecto de obras al ayuntamiento competente al efecto de obtener las pertinentes licencias urbanísticas, y otros cuatro años para iniciar la ejecución desde el otorgamiento de las licencias.

d) Licencias urbanísticas

Las licencias urbanísticas deberán otorgarse en el plazo de dos meses a contar desde la entrada del proyecto de obras en el ayuntamiento; y se incorporarán e integrarán en el procedimiento los informes sectoriales que se hubieren emitido durante la tramitación del plan especial o proyecto de desarrollo, debiendo evitar la repetición de trámites o informes ya evacuados durante la tramitación del plan o proyecto, a no ser que la normativa estatal aplicable determine su necesidad.

e) Finalización de las obras, primera ocupación y utilización de las viviendas de titularidad pública

Una vez acreditada la finalización de las obras previstas y el ajuste de las mismas a los proyectos autorizados por la consejería o ente instrumental público, corresponderá al ayuntamiento la autorización de la primera ocupación y la utilización de las edificaciones y las instalaciones autorizadas en el plazo de quince días naturales, entendiéndose autorizada una vez transcurrido el indicado plazo sin resolución expresa.

Corresponderán al ayuntamiento donde se ubiquen las viviendas de titularidad pública los actos de intervención administrativa, inspección, control y sanción, de acuerdo con lo que, con carácter general, regula la Ley 12/2017.

f) Adecuación urbanística

Asimismo, el ayuntamiento incorporará en su planeamiento, en los plazos establecidos en el plan especial o proyecto o, en su defecto, cuando se lleve a cabo su revisión o modificación, la regularización urbanística de las actuaciones ejecutadas, sin perjuicio de su inmediata efectividad.

g) Declaración de utilidad pública

Se producirá la declaración de utilidad pública de las obras, de las instalaciones y de los servicios que se hayan previsto de manera concreta, a los efectos de lo que prevé la legislación sobre expropiación forzosa.

Disposición adicional primera

Relación de actuaciones proyectadas y suelo disponible

1. En el plazo de seis meses a contar desde la publicación de este Decreto Ley, los consejos insulares y los ayuntamientos enviarán a la consejería competente en materia de vivienda una relación de las actuaciones que se propongan promover o desarrollar con arreglo a lo establecido en él.

2. En el plazo de seis meses los ayuntamientos enviarán a la consejería competente en materia de vivienda una relación de los suelos de titularidad pública clasificados como urbanos o urbanizables, con indicación expresa de aquellos que el planeamiento vigente destina a vivienda protegida, y una relación de los solares reservados para equipamientos públicos susceptibles de ser destinados a alojamiento dotacional, con expresa indicación de los que no hayan sido objeto de desarrollo.



3. La información sobre las actuaciones que se proponga promover o desarrollar con arreglo a este Decreto Ley se actualizará con periodicidad anual.

Disposición adicional segunda

Establecimiento del derecho de superficie a favor de personas físicas o jurídicas para la construcción y gestión de viviendas protegidas en régimen de alquiler con fijación de precios máximos y para la construcción y gestión de alojamientos dotacionales

1. Las administraciones públicas y los entes públicos podrán promover viviendas de titularidad pública mediante la constitución a favor de personas físicas o jurídicas privadas de derechos de superficie sobre patrimonio de su titularidad para la construcción y gestión de viviendas protegidas en régimen de alquiler a precio asequible o alojamientos dotacionales.

2. El derecho de superficie a favor de personas físicas o jurídicas privadas para la construcción y gestión de viviendas protegidas solo se podrá conceder mediante concurso público, debiendo establecerse necesariamente en las bases los siguientes aspectos:

- a) La determinación exacta de los bienes sobre los que se constituye el derecho de superficie.
- b) La duración máxima de la concesión y, en su caso, de las oportunas prórrogas. La duración máxima de la concesión, incluidas sus prórrogas, no podrá superar el límite de cincuenta años.
- c) El canon anual que se debe satisfacer, si procede.
- d) El número mínimo de viviendas por construir y sus características básicas.
- e) Las condiciones de acceso a las viviendas protegidas y los criterios de selección de los demandantes, de conformidad con el artículo 70.6 de la Ley 5/2018.
- f) El precio máximo mensual de alquiler asequible por metro cuadrado útil, que no podrá ser superior al módulo de alquiler de vivienda protegida de régimen general aplicable.
- g) El plazo máximo de ejecución de estas obras, que en caso de incumplimiento podría suponer la reversión de la concesión, y el resto de condiciones resolutorias que se prevean.
- h) Los mecanismos de colaboración y fiscalización que se deben ejercer por parte de la administración pública concedente.
- i) La forma en que se ejecutará la reversión a favor de la administración pública concedente una vez agotado el plazo de concesión o resuelta la misma.

3. La administración o el ente público titular del suelo podrá construir y gestionar directamente los alojamientos dotacionales públicos o podrá otorgar un derecho de superficie o una concesión administrativa a terceros para que los construyan y gestionen. El derecho de superficie a favor de particulares solo se podrá conceder mediante concurso público, cuyas bases establecerán los mismos aspectos señalados en el apartado 2, a excepción de los previstos en las letras d) y f), debiendo indicar además el número mínimo de alojamientos que se construirán, sus características y la renta o canon máximo que deberán abonar los usuarios.

Disposición adicional tercera

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

1. En cumplimiento del Acuerdo de 6 de marzo de 2019 de la Comisión Bilateral de Cooperación Administración General del Estado – Comunidad Autónoma de las Illes Balears en relación con la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears, se modifica la misma en los siguientes términos:

- a) La letra c) del apartado 1 del artículo 41 queda redactada en los siguientes términos:
- c) *Los funcionarios públicos en relación con los actos, las escrituras u otros documentos, a fin de conocer al titular de la vivienda.*
- b) La letra d) del apartado 1 del artículo 42 queda redactada en los siguientes términos:
- d) *Se deberá garantizar en todo caso una justa compensación a los grandes tenedores por las viviendas desocupadas que se cedan al IBAVI, que podrá ser superior a la renta de alquiler que pague el arrendatario de la vivienda. Esta compensación se calculará de acuerdo con la legislación estatal en materia de expropiación forzosa.*
- c) El apartado 2 del artículo 42 queda redactado en los siguientes términos:

2. Se determinará reglamentariamente el procedimiento para reclamar esta cesión de viviendas desocupadas de acuerdo con las condiciones citadas, el modelo de contrato y las restantes condiciones aplicables a la cesión.

2. Se modifica la definición de la letra l) del artículo 4 de la Ley 5/2018, que quedará redactada con el siguiente tenor literal:

l) Alojamiento dotacional: son dotaciones públicas destinadas a resolver de forma transitoria, mediante el pago de una renta o canon, la necesidad de vivienda de personas o unidades de convivencia. Se destinarán de forma preferente a colectivos especialmente vulnerables conforme a lo establecido en el artículo 3 de esta Ley y, en especial, a los jóvenes, a los mayores y a las personas con necesidades sociales derivadas de la violencia de género y de procesos de desahucio o análogos, sin que en ningún caso puedan destinarse a residencia habitual o permanente de los beneficiarios. Los alojamientos dotacionales se pueden situar en



suelos o edificaciones, o en partes de las mismas, destinados a equipamientos o dotaciones de titularidad pública, así como en suelo residencial de titularidad pública.

3. Se añade un párrafo al apartado 1 del artículo 12 de la Ley 5/2018, que quedará redactado con el siguiente tenor literal:

1. Las administraciones públicas colaborarán en el ejercicio de sus políticas de vivienda y concertarán las actuaciones necesarias para conseguir el objetivo de cohesión social, entendida como la existencia de un parque residencial público (preferentemente de alquiler, en derecho de superficie u otros derechos que incluyan el uso) al servicio de la ciudadanía y de entidad suficiente para satisfacer el derecho constitucional al disfrute de una vivienda digna y adecuada.

Concretamente se considera cohesión social, desde la perspectiva de vivienda, el conjunto de condiciones constructivas y de atribución de las viviendas que permiten la diversidad social sobre el territorio, mediante la existencia de un parque de viviendas a precio asequible suficiente para todos los segmentos de población y la fijación de criterios de adjudicación de las viviendas protegidas que eviten la segregación espacial. La cohesión social supone la mezcla del uso residencial con otros usos urbanísticos y la mezcla de las viviendas protegidas con las demás viviendas, tanto en los nuevos desarrollos urbanísticos como en los procesos de renovación urbana. Si la vivienda está en un núcleo de población, es también condición de cohesión social que tenga un entorno urbanizado, accesible para todas las personas, independientemente de la diversidad de capacidades funcionales, y equipado, en los términos y con las condiciones que establecen la legislación y la planificación territorial y urbanística. Este entorno debe hacer posible la movilidad, las relaciones sociales y laborales y el acceso a los servicios básicos para garantizar la efectividad de los derechos y deberes constitucionales y estatutarios.

4. Se añade un nuevo artículo a la Ley 5/2018 con el siguiente tenor literal:

Artículo 21 bis

Declaración de áreas de conservación y rehabilitación

1. Sin perjuicio de las actuaciones de reforma interior y regeneración urbana y otras medidas previstas en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, los municipios, para promover la rehabilitación de inmuebles en áreas especialmente degradadas o para evitar procesos que puedan suponer riesgos para la cohesión social, incluyendo situaciones de ineficiencia o pobreza energética, así como falta de accesibilidad o prevención de incendios, podrán delimitar áreas de conservación y rehabilitación, previo trámite de información pública y audiencia a las demás administraciones concernidas. La documentación de la delimitación deberá incluir:

- a) Una memoria explicativa y justificativa, que deberá incorporar los datos urbanísticos del área y una explicación de la estructura social y las condiciones físicas de ocupación de los inmuebles.*
- b) Los planos de información y delimitación del área.*
- c) La relación de las propiedades afectadas, de acuerdo con la información que conste en el catastro y en el Registro de la Propiedad.*

2. La declaración de área de conservación y rehabilitación llevará implícita la declaración de utilidad pública de las actuaciones y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios afectados a los efectos de expropiación e imposición de servidumbres u ocupación temporal de los terrenos, si las necesidades, los medios económico-financieros de que se disponga, la colaboración de la iniciativa privada y las demás circunstancias concurrentes justifican la conveniencia del mecanismo expropiatorio.

3. El acuerdo de declaración de un área de conservación y rehabilitación deberá establecer, expresamente, los derechos y deberes del propietario o propietaria y de los ocupantes legales y las habilitaciones de las administraciones públicas, en el marco de lo establecido por el artículo 21 ter.

4. Si la declaración de un área de conservación y rehabilitación supone la obtención de financiación procedente del Gobierno de la Comunidad Autónoma o del Gobierno del Estado mediante los planes de vivienda convenidos, la delimitación deberá realizarse de acuerdo con la consejería competente en materia de vivienda.

5. Por decreto del Gobierno, si el ente o los entes locales afectados no actúan, la consejería competente en materia de vivienda podrá aprobar la delimitación de un área de conservación y rehabilitación y subrogarse en las tareas municipales a que se refiere el presente artículo.

6. La declaración de un área de conservación y rehabilitación podrá adoptarse en el marco de las políticas dirigidas a la rehabilitación y mejora de barrios que requieran una atención especial a las que se refiere la Ley 2/2009, de 19 de marzo, de



rehabilitación y mejora de barrios de los municipios de las Illes Balears. Asimismo, se incluyen en este concepto las áreas que se hayan delimitado y declarado tomando como base marcos anteriores de la política de vivienda, si no se ha completado su programa de actuaciones.

5. Se añade un nuevo artículo a la Ley 5/2018 con el siguiente tenor literal:

Artículo 21 ter

Alcance de la declaración de áreas de conservación y rehabilitación

La declaración de un área de conservación y rehabilitación podrá suponer:

- a) La aprobación de normas, planes, programas o proyectos de conservación y rehabilitación de viviendas o su entorno que especifiquen justificadamente el deber de conservación y rehabilitación de todos o algunos inmuebles concretos incluidos en el área delimitada.
- b) La adopción de órdenes de ejecución dirigidas al cumplimiento del deber de conservación y rehabilitación. Si el coste de las obras supera el límite del deber imputable a los propietarios, la Comunidad Autónoma o los entes locales podrán sufragar, a solicitud de los propietarios, la parte de exceso y suspender, si procede, los procedimientos de declaración de ruina iniciados.
- c) La sujeción de las transmisiones de bienes inmuebles incluidos en el área a los derechos de tanteo y retracto a favor de la administración actuante.
- d) La exigencia de que cualquier procedimiento iniciado ante la Administración del Estado al amparo de la legislación de arrendamientos urbanos para obtener la autorización para el derribo de inmuebles ocupados deba disponer de un informe favorable de la consejería competente en materia de vivienda que pondere la necesidad de incrementar de forma inmediata el parque residencial.
- e) La creación de un órgano administrativo o un ente gestor que impulse el proceso de rehabilitación, movilice a los sectores concernidos y asesore y proteja los derechos de los ocupantes legales de los inmuebles residenciales, especialmente si sufren situaciones de presión para hacerles abandonar los inmuebles.
- f) La suscripción de convenios de rehabilitación, de acuerdo con el artículo 21 quater, que podrán dotarse de un fondo económico específico.
- g) La obligación de incorporar al mercado inmobiliario los inmuebles desocupados en un plazo concreto y de acuerdo con lo establecido en la propia declaración.

6. Se añade un nuevo artículo a la Ley 5/2018, redactado en los siguientes términos:

Artículo 21 quater

Convenios de rehabilitación

1. Las medidas de intervención administrativa dirigidas al cumplimiento del deber de conservación y rehabilitación, así como las declaraciones de áreas de conservación y rehabilitación a que se refiere el artículo 21 bis, podrán dar lugar a un convenio de rehabilitación entre la Administración y las personas interesadas en el procedimiento.
2. Los consejos insulares podrán establecer vías de colaboración con los municipios de su territorio para impulsar y formalizar las medidas contenidas en este artículo.
3. El convenio de rehabilitación deberá incluir el programa de actuaciones de conservación y rehabilitación que se tengan que ejecutar, especificando si son subvencionadas o a fondo perdido, y las obligaciones concretas que asume cada una de las partes. En todo caso, el propietario o propietaria deberá comprometerse a ejecutar inmediatamente las obras dirigidas a garantizar las condiciones básicas de seguridad.
4. Los planes de rehabilitación de viviendas que aprueben las administraciones públicas en el marco de lo establecido en esta Ley deberán establecer una línea específica de ayudas para atender a los convenios de rehabilitación.
5. Las ayudas que comprometa la Administración podrán suponer que el inmueble o una parte del mismo se destine a vivienda protegida. También podrán fijarse mecanismos de recuperación de las ayudas para el supuesto de que se produzca una transmisión onerosa del inmueble, de acuerdo con lo establecido por los planes de rehabilitación.
6. Los contenidos del convenio de rehabilitación deberán ser una condición especial de la correspondiente licencia de obras.
7. El convenio de rehabilitación podrá contener una cláusula de sujeción al derecho de tanteo y retracto de las transmisiones que se produzcan después de su suscripción, si previamente no se ha delimitado un área a tales efectos.



8. El incumplimiento del convenio de rehabilitación dará lugar a su resolución y podrá suponer la prohibición temporal del uso residencial, multas coercitivas, la ejecución subsidiaria a cargo de los obligados y la inscripción en el Registro municipal de solares sin edificar. La resolución del convenio no dejará sin efectos, en ningún caso, el destino de las viviendas protegidas previstas.

9. Los pactos con trascendencia real deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad.

7. Se añade un nuevo artículo a la Ley 5/2018 con el siguiente tenor literal:

Artículo 26 bis

Obligación de oferta de alquiler social respecto de viviendas y terrenos objeto de procesos judiciales o extrajudiciales, a cargo de grandes tenedores

1. Antes de adquirir una vivienda resultante de la consecución de acuerdos de compensación o dación en pago de préstamos o créditos hipotecarios sobre la vivienda habitual, o antes de la firma de la compraventa de una vivienda que tenga como causa de la venta la imposibilidad por parte del prestatario de devolver el préstamo hipotecario, el adquirente que tenga la condición de gran tenedor de vivienda deberá ofrecer a los afectados una propuesta de alquiler social, si la adquisición o la compraventa afecta a personas o unidades familiares que no tengan una alternativa propia de vivienda y que estén en situación de especial vulnerabilidad, de acuerdo con lo establecido en el artículo 3 de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears. El deber de comprobar dichas circunstancias recae sobre el adquirente, que deberá requerir previamente la información a los afectados.

2. Antes de interponer cualquier demanda judicial de ejecución hipotecaria o de ejecución de títulos no judiciales, el demandante deberá ofrecer a los afectados una propuesta de alquiler social, si el procedimiento afecta a personas o unidades familiares que no tengan una alternativa propia de vivienda y que estén dentro de los parámetros de riesgo de exclusión residencial definidos por la presente Ley, lo cual deberá comprobar el propio demandante, requiriendo previamente la información a los afectados, y siempre que el demandante tenga la condición de gran tenedor de vivienda.

3. Una vez verificada la situación de especial vulnerabilidad y formulada la oferta de alquiler social, en los términos del apartado 5, si los afectados la rechazan, el demandante podrá iniciar el procedimiento judicial.

4. La oferta obligatoria de alquiler social a que hacen referencia los apartados 1 y 2 se comunicará, en un plazo de tres días hábiles desde su realización, al organismo competente en materia de vivienda.

5. A efectos de lo establecido por los apartados 1 y 2, para que la propuesta pueda ser considerada de alquiler social deberá cumplir los siguientes requisitos:

- a) Fijar rentas que garanticen que el esfuerzo por el pago del alquiler no supere el 30 % de los ingresos ponderados de la unidad familiar.
- b) Ofrecer preferentemente la vivienda afectada por el procedimiento o, alternativamente, una vivienda ubicada dentro del mismo término municipal, salvo que se disponga de un informe de los servicios sociales municipales acreditativo de que el traslado a otro término municipal no afectará negativamente a la situación de riesgo de exclusión residencial de la unidad familiar.

8. De acuerdo con la habilitación prevista en el Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, en el apartado 13 de su artículo primero, por el que se modifica el apartado 7 del artículo 25 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, se añade un nuevo artículo a la Ley 5/2018 en los siguientes términos:

Artículo 26 ter

Derecho de tanteo y retracto sobre la totalidad de un inmueble

1. Cualquier transmisión del dominio de la totalidad de un inmueble que disponga de más de una vivienda, cuando al menos una de ellas esté arrendada, quedará sujeta a un derecho de tanteo y retracto legal a favor de la consejería competente en materia de vivienda u otro ente del sector público que ésta designe.

A los efectos del derecho de tanteo y retracto previstos en esta Ley, se considerará transmisión el cambio producido en la sociedad propietaria del inmueble como consecuencia de la fusión, transformación o escisión de la sociedad, así como la venta de las acciones o participaciones sociales que representen un porcentaje superior al 50 % de su capital social.



2. El ejercicio de este derecho de tanteo y retracto estará sujeto a los términos previstos en la normativa aplicable a efectos de notificación y ejercicio del mismo.

3. La Administración de la Comunidad Autónoma ejercerá los derechos de adquisición preferente en beneficio propio, del municipio, del consejo insular, de otras entidades vinculadas que dependan de estos, o de sociedades mercantiles de capital íntegramente público.

9. Se establece un derecho de tanteo y retracto en las transmisiones entre grandes tenedores respecto de viviendas y terrenos adquiridos en procesos judiciales o extrajudiciales, mediante la incorporación del artículo 26 *quater* a la Ley 5/2018 en los siguientes términos:

Artículo 26 quater

Derechos de tanteo y retracto en las transmisiones entre grandes tenedores respecto de viviendas y terrenos adquiridos en procesos judiciales o extrajudiciales

1. La transmisión entre grandes tenedores de las viviendas y terrenos en suelos clasificados como urbanos o urbanizables adquiridos en un proceso de ejecución hipotecaria, en un proceso de ejecución basada en títulos no judiciales o mediante compensación o pago de deuda con garantía hipotecaria estará sujeta al derecho de tanteo y retracto de la Administración de la Comunidad Autónoma. Este derecho de adquisición preferente afectará a la primera y posteriores transmisiones de las viviendas.

A los efectos del derecho de tanteo y retracto previstos en esta Ley, se considerará transmisión el cambio producido en la sociedad propietaria del inmueble como consecuencia de la fusión, transformación o escisión de la sociedad, así como la venta de las acciones o participaciones sociales que representen un porcentaje superior al 50% de su capital social.

2. El ejercicio de los derechos de tanteo y retracto se llevará a cabo de conformidad con el siguiente procedimiento:

a) Los derechos de tanteo y retracto los podrá ejercer la Administración de la Comunidad Autónoma, directamente o a través de entidades de derecho público con personalidad jurídica propia competentes en materia de vivienda, en beneficio propio, del municipio, del consejo insular, de otras entidades vinculadas que dependan de estos, o de sociedades mercantiles de capital íntegramente público.

b) La decisión de transmitir la vivienda se deberá comunicar por parte del titular transmisor al Instituto Balear de la Vivienda (IBAVI). La notificación deberá incluir el precio de venta previsto, una declaración expresa del estado de ocupación de la vivienda, así como la valoración justificada sobre su estado de conservación.

c) Una vez notificada la decisión de transmitir, el titular estará obligado a mostrar la vivienda a la Administración cuando esta se lo solicite. El incumplimiento de este deber en la fecha señalada suspenderá el plazo de ejercicio del derecho de tanteo hasta la fecha de su cumplimiento efectivo, sin perjuicio de la aplicación del régimen sancionador que corresponda.

d) Transcurridos dos meses desde la notificación de la voluntad de transmitir la vivienda o el suelo realizada al Instituto Balear de la Vivienda (IBAVI) para el ejercicio del derecho de tanteo sin que la Administración haya notificado su voluntad de ejercerlo, se entenderá que renuncia a ejercer el derecho en relación con esta transmisión.

e) La Administración de la Comunidad Autónoma podrá ejercer el derecho de retracto en los casos de inmuebles transmitidos infringiendo lo previsto en este artículo y en los siguientes casos:

- Si habiéndose efectuado las notificaciones de la transmisión legalmente exigidas, se ha omitido cualquiera de los requisitos legales.
- Si la transmisión se ha producido antes de que venza el plazo para ejercer el derecho de tanteo.
- Si la transmisión se ha realizado en condiciones distintas a las fijadas por la notificación.

El derecho de retracto se podrá ejercer por el mismo precio y en las mismas condiciones de adquisición en que efectivamente se haya producido la transmisión.

La Administración deberá dictar una resolución sobre si hay causa suficiente para el ejercicio del derecho de retracto en el plazo de treinta días a contar desde el día en que haya tenido conocimiento de la transmisión efectuada y de sus condiciones. En el plazo de un mes a contar desde que se haya establecido administrativamente la existencia de una causa suficiente para el ejercicio del retracto, la Administración, examinadas las condiciones físicas del inmueble, en su caso, y las circunstancias y condiciones que sean precisas, deberá fijar el correspondiente precio y las condiciones de adquisición. La Administración deberá comunicar la decisión a la persona interesada y en el caso de viviendas deberá adjudicarlas en los términos y las condiciones que se aprueben, en cumplimiento y ejecución de lo establecido por la presente Ley. Este derecho tendrá un plazo de prescripción de tres meses.





f) *Se priorizará el ejercicio del derecho de tanteo y retracto sobre las viviendas en buen estado de conservación y que tengan un precio inferior al de mercado.*

También será prioritario el ejercicio del derecho de tanteo y retracto en el caso de viviendas adquiridas de personas físicas en los procesos de ejecución hipotecaria o mediante compensación o pago de deuda con garantía hipotecaria.

g) *El plazo para formalizar la adquisición de las viviendas será de tres meses a contar desde la notificación al titular transmisor de la resolución del ejercicio del derecho de tanteo o del retracto.*

10. Se añaden dos apartados al artículo 36 de la Ley 5/2018 con el siguiente tenor literal:

3. *Los grandes tenedores de vivienda tendrán la obligación de dar cumplimiento a la función social de la misma mediante su uso habitacional efectivo. El incumplimiento de la referida obligación durante un tiempo superior a dos años, acreditada con la inscripción de la vivienda en el Registro de viviendas desocupadas, será causa bastante de interés social para proceder a la expropiación forzosa del uso temporal de aquellas viviendas que se encuentren inscritas en el Registro, siempre que se den las circunstancias establecidas en el artículo 42 de esta Ley y conforme al procedimiento establecido en la legislación sobre expropiación forzosa.*

4. *La transmisión entre grandes tenedores de las viviendas inscritas en el Registro de viviendas desocupadas estará sujeta al derecho de tanteo y retracto a favor de la Administración de la Comunidad Autónoma. Este derecho de adquisición preferente estará vigente mientras las viviendas se mantengan inscritas en el Registro de viviendas desocupadas y afectará a la primera y posteriores transmisiones de las viviendas. El ejercicio del derecho de tanteo y retracto se llevará a cabo de conformidad con el procedimiento regulado en el apartado 2 del artículo 26 quater.*

11. Se modifican los apartados 2 y 5 del artículo 39 de la Ley 5/2018, que quedarán redactados en los términos siguientes:

2. *En la relación de viviendas se hará constar, como mínimo, su situación; su precio de adquisición o de adjudicación; su superficie útil; si es una vivienda libre o con protección pública y, en este caso, si es de régimen de venta o de alquiler; el título legal y, en su caso, la fecha de la ejecución o dación en pago, y la referencia catastral de la vivienda.*

5. *La transmisión de viviendas desocupadas mediante cualquier título entre grandes tenedores no interrumpirá ni reiniciará el cómputo del plazo de dos años necesario para considerarlas desocupadas a los efectos previstos en esta Ley.*

12. Se modifica el primer párrafo del apartado 1 del artículo 42 de la Ley 5/2018 para remitir al plazo previsto por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, quedando redactado en los siguientes términos:

1. *Los grandes tenedores que dispongan de inmuebles inscritos en el Registro de viviendas desocupadas cederán su gestión al Instituto Balear de la Vivienda (IBAVI), por el plazo mínimo establecido para un alquiler de vivienda habitual en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, prorrogable por mutuo acuerdo de las partes, siempre que se verifiquen las siguientes circunstancias objetivas:*

13. Se modifica el apartado 1 del artículo 62 de la Ley 5/2018, que pasará a tener la siguiente redacción:

Artículo 62
Viviendas protegidas

1. *Se consideran viviendas protegidas las que se encuentren en cualquiera de las siguientes situaciones mientras dure la vigencia de su calificación o declaración:*

a) *Las viviendas con calificación de protección oficial, tanto si son de promoción pública como privada, al amparo del Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de viviendas de protección oficial, y las declaradas expresamente protegidas en virtud de normativa específica o norma de desarrollo de planes de vivienda de ámbito estatal o autonómico, sea cual sea la fecha de la declaración.*

b) *Las viviendas que cumplan con los requisitos o baremos de protección pública que se determinarán reglamentariamente para otros títulos habilitantes de uso de la vivienda que se quieran impulsar y priorizar, como la cesión de uso, el derecho de superficie u otros.*

14. Se añade un nuevo artículo a la Ley 5/2018 en los siguientes términos:



Artículo 63 bis

Índice de intensidad residencial para vivienda protegida

El índice de intensidad de uso residencial para un solar en suelo urbano cuando el techo que se destine a uso residencial sea todo para vivienda protegida será de una vivienda por cada 60 m² de superficie edificable residencial.

15. Se modifica el apartado 2 del artículo 64 de la Ley 5/2018, que quedará redactado en los siguientes términos:

2. La calificación es la declaración administrativa por la que una vivienda, un anexo o un local puede tener acceso a los beneficios y asume las limitaciones propias del régimen de protección correspondiente. En el ámbito territorial de las Illes Balears podrá ser calificada como vivienda protegida cualquier vivienda que reciba algún tipo de beneficio de carácter público en su promoción o construcción, independientemente de la existencia de ayudas al promotor o al adquirente.

16. Se modifica el artículo 65 de la Ley 5/2018, que quedará redactado en los siguientes términos:

Artículo 65

Visado

1. Los contratos de compraventa en primeras transmisiones y los contratos de arrendamiento de las viviendas protegidas así como de sus anexos se presentarán para ser visados ante la consejería competente en materia de vivienda en el plazo de treinta días a contar desde su formalización.

1 bis. En las segundas y posteriores transmisiones, el adquirente deberá presentar una declaración responsable del cumplimiento de los requisitos establecidos para la adquisición de viviendas protegidas, ante la misma consejería y en el plazo indicado en el apartado anterior.

2. También será preceptivo el visado cuando se trate de constituir o transmitir cualquier derecho o cesión total o parcial del uso de la vivienda protegida por cualquier título admitido en derecho.

3. Los obligados a presentar la solicitud de visado son los promotores, en la primera transmisión, y, en caso de arrendamiento u otros derechos, la parte arrendadora o titular de la vivienda.

4. El visado tiene por objeto comprobar que se cumplen los requisitos para la adquisición o el arrendamiento de una vivienda protegida y sus anexos vinculados.

5. Se establecerán reglamentariamente los requisitos y las cláusulas obligatorias que tengan que contener los actos y contratos de primeras y posteriores transmisiones o cesiones de uso, por cualquier título admitido en derecho, de viviendas protegidas y sus anexos vinculados o locales.

6. Los contratos que no hayan sido visados o para los que no se haya presentado la preceptiva declaración responsable no podrán ser elevados a escritura pública ni ser objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad.

17. Se modifica el punto 2 del artículo 68 de la Ley 5/2018, que quedará redactado en los siguientes términos:

2. En la publicidad de venta o alquiler que se efectúe a través de cualquier medio de comunicación o difusión se indicará el régimen legal al que están acogidas las viviendas, su superficie útil, su precio de venta y el resto de condiciones.

18. Se modifica el apartado 2 del artículo 70 de la Ley 5/2018, que quedará redactado en los siguientes términos:

2. Esta inscripción también será exigible a los adquirentes o arrendatarios de viviendas protegidas de promoción privada. En todos los casos, se ofrecerán estas viviendas a las personas que consten inscritas en el Registro de demandantes, por orden de inscripción, dentro del término municipal donde se haga la promoción. No será aplicable el criterio del orden de inscripción a las viviendas protegidas promovidas por cooperativas de vivienda sin ánimo de lucro que hayan obtenido esta calificación ni a las promovidas por cooperativas de vivienda en régimen de cesión de uso.

19. Se añade un apartado 6 al artículo 70 de la Ley 5/2018 en los siguientes términos:

6. Las viviendas protegidas promovidas por una administración pública o por un ente instrumental del sector público serán ofrecidas a los demandantes que consten inscritos en el Registro público conforme al apartado 1 anterior, siguiendo el orden y los criterios que establecerá al efecto cada administración o ente promotor.



20. Se modifica el artículo 75 de la Ley 5/2018 en los siguientes términos:

Artículo 75

Derechos de tanteo y retracto

1. Las segundas o posteriores transmisiones entre vivos de las viviendas protegidas y de sus anexos, incluidos los supuestos de ejecución hipotecaria, dación en pago o procesos de ejecución basada en títulos no judiciales, durante el periodo legal de protección, como también de los suelos no edificados con calificación urbanística para viviendas protegidas o destino asimilable, estarán sujetas a los derechos de tanteo y retracto legal a favor de la consejería competente en materia de vivienda u otro ente del sector público que se designe.

2. Se exceptúan del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto legal las transmisiones que, cumpliendo los requisitos establecidos para la transmisión de una vivienda protegida, se encuentren en alguno de estos casos:

- a) Transmisión entre cónyuges, entre miembros de una pareja registrada como pareja de hecho o entre parientes hasta el segundo grado de consanguinidad.
- b) Transmisión de una cuota indivisa de la vivienda a favor de otro cotitular. Se entienden comprendidas en este supuesto las particiones de herencia y las disoluciones de condominio cuando uno de los titulares adquiera la totalidad de la vivienda.
- c) La cesión de la vivienda y sus anexos a la sociedad de gananciales del matrimonio y su adjudicación a uno de los integrantes del matrimonio por disolución de la sociedad de gananciales.

3. A estos efectos, los propietarios de viviendas protegidas comunicarán a la administración o al ente competente la decisión de enajenarlas.

4. El ejercicio del derecho de tanteo y retracto se hará de conformidad con el procedimiento previsto en los siguientes artículos.

21. Se añaden los artículos siguientes a la Ley 5/2018:

Artículo 75 bis

Derechos de adquisición en favor de la Administración

1. En todo caso, la calificación de una vivienda como protegida y la calificación urbanística de suelo destinado a vivienda protegida supondrá la sujeción a los derechos de tanteo y retracto establecidos por la presente Ley, en favor de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, en tanto esté vigente dicha calificación, como forma de control de las transmisiones.

2. En los actos y contratos de transmisión de vivienda protegida o de suelo reservado para su construcción deberán hacerse constar expresamente la sujeción a los derechos de adquisición preferente y las notificaciones a que se refiere el artículo 75 quater.

3. La Administración de la Comunidad Autónoma ejercerá los derechos de adquisición preferente, incluido el de retracto, en beneficio propio, del municipio, del consejo insular, de otras entidades vinculadas que dependan de estas administraciones, o de sociedades mercantiles de capital íntegramente público. La persona beneficiaria en última instancia del derecho de adquisición en favor de la administración será la que resulte seleccionada en el proceso de adjudicación establecido por la normativa vigente para la adjudicación de viviendas de protección oficial.

4. La contraprestación que deberá pagarse como consecuencia del ejercicio de los derechos de adquisición no podrá superar en ningún caso el precio máximo de transmisión fijado normativamente.

Artículo 75 ter

El derecho de tanteo de la Administración

1. En los procesos de transmisión de viviendas protegidas, como también de suelos no edificados con calificación urbanística para viviendas protegidas o destino asimilable, la Administración de la Comunidad Autónoma se reservará un derecho de tanteo legal.

2. El ejercicio del derecho de tanteo deberá fundamentarse en la necesidad de la administración que lo ejerza o del ente beneficiario de poseer un parque suficiente de viviendas vinculadas a políticas sociales y atender a situaciones de necesidades socialmente perentorias.

3. La Administración no podrá ejercer el derecho de adquisición en caso de transmisiones gratuitas entre vivos en favor de ascendientes y descendientes, del cónyuge o de la pareja de hecho y en caso de transmisiones por causa de muerte, sin perjuicio de





que la vivienda continúe sujeta al régimen de protección oficial y de que el nuevo titular deba destinarla a residencia habitual y permanente.

Artículo 75 quater

El deber de notificación de la decisión de transmitir

1. Cualquier decisión de transmitir vivienda calificada, provisional o definitivamente, como protegida o de suelo reservado para su construcción deberá notificarse a la consejería competente en materia de vivienda de la Comunidad Autónoma.

2. La notificación deberá incluir, como mínimo, los siguientes datos, que una orden del consejero o consejera competente podrá concretar:

- a) La identificación indubitada, tanto física como jurídica, de la promoción o del inmueble objeto de la transmisión.
- b) El título que se ostenta sobre el inmueble.
- c) Las fórmulas jurídicas de transmisión previstas.
- d) Las condiciones de la transmisión, en especial el precio.

3. En el supuesto de segundas o posteriores transmisiones, la notificación deberá incluir además de los contenidos que establece el apartado 2 los siguientes:

- a) La calificación de la vivienda o identificación del expediente, en su caso.
- b) El motivo o justificación alegado para la transmisión.
- c) En los supuestos a que se refiere el apartado 3 del artículo 75 ter, la identificación del adquirente y la causa de excepción.

4. Las notificaciones a que se refiere el apartado 3 deberán tramitarse de acuerdo con las normas del procedimiento administrativo.

Artículo 75 quinquies

Ejercicio del derecho de tanteo

1. Si en el plazo de dos meses desde la notificación de la voluntad de transmitir la vivienda o el suelo realizada a la Administración de la Comunidad Autónoma esta no ejerce el derecho de adquisición preferente, el propietario podrá proceder a su venta. En el caso de vivienda protegida, solo podrá venderla a personas inscritas en el Registro de solicitantes de vivienda de protección oficial y que cumplan todos los requisitos exigidos por la normativa.

2. El plazo de dos meses que fija el apartado 1 se amplía quince días en las segundas y posteriores transmisiones de la propiedad de viviendas protegidas, para que la Administración pueda examinar las condiciones físicas de la vivienda y las circunstancias y condiciones que sean precisas para fijar el correspondiente precio y las condiciones de venta. La Administración deberá comunicar la decisión, en forma de propuesta de resolución, a la persona interesada. La aceptación de la propuesta habilitará a la Administración para adjudicar la vivienda.

Artículo 75 sexies

Ejercicio del derecho de retracto

1. La Administración de la Comunidad Autónoma podrá ejercer el derecho de retracto en los casos de viviendas protegidas y suelos reservados para su construcción transmitidos infringiendo los instrumentos de control que establece el artículo 75 quater y en los siguientes casos:

- a) Si, habiéndose efectuado las notificaciones de la transmisión legalmente exigidas, se ha omitido cualquiera de los requisitos legales.
- b) Si la transmisión se ha producido antes de que venza el plazo para ejercer el derecho de tanteo.
- c) Si la transmisión se ha realizado en condiciones distintas a las fijadas por la notificación.

2. La Administración deberá dictar una resolución sobre si hay causa suficiente para el ejercicio del derecho de retracto en el plazo de treinta días a contar desde el día en que haya tenido conocimiento de la transmisión efectuada y de sus condiciones. En el plazo de un mes a contar desde que se haya establecido administrativamente la existencia de causa suficiente para el ejercicio del retracto, la Administración, examinadas las condiciones físicas de la vivienda, en su caso, y las circunstancias y condiciones que sean precisas, deberá fijar el precio correspondiente y las condiciones de adquisición, de acuerdo con lo establecido por el artículo 75 quater. La Administración deberá comunicar la decisión a la persona interesada y, en el caso de viviendas, deberá adjudicarlas en los términos y las condiciones que se aprueben, en cumplimiento y ejecución de lo establecido por la presente Ley. Este derecho tendrá un plazo de prescripción de tres meses.



22. Se añade un apartado 6 al artículo 80 de la Ley 5/2018 en los siguientes términos:

6. En relación con las infracciones en materia de publicidad, serán responsables, además de los sujetos señalados en el apartado 1, los titulares de los canales de intermediación a través de Internet u otros sistemas de nuevas tecnologías de información y comunicación, las personas o entidades dedicadas a la intermediación inmobiliaria, así como los titulares de medios de comunicación social en los que se inserte la publicidad, cualquiera que sea su tipo o soporte.

23. Se modifica la letra g) del artículo 87 de la Ley 5/2018, que quedará redactada en los siguientes términos:

g) Ocultar a las personas interesadas en comprar o alquilar una vivienda la condición de vivienda calificada como vivienda protegida.

24. Se modifica la letra ab) del artículo 87 de la Ley 5/2018, que quedará redactada en los siguientes términos:

ab) Incumplir los grandes tenedores de vivienda la obligación de comunicar las viviendas desocupadas de que disponen en el plazo establecido.

25. Se incorporan al artículo 87 de la Ley 5/2018 seis puntos con el siguiente redactado:

ad) Incumplir los grandes tenedores de vivienda la obligación de comunicar a la consejería competente en materia de vivienda cualquier cambio con respecto a la situación de las viviendas que constan inscritas en el Registro de viviendas desocupadas.

ae) No destinar la vivienda con protección pública a domicilio habitual y permanente de la persona propietaria o de las titulares de la obligación de ocuparla, sin autorización.

af) Obtener un lucro o beneficio indebido mediante la comisión de cualquier fraude con respecto a las viviendas con protección pública, por parte de los promotores, de los titulares de las viviendas, de los agentes mediadores en la compraventa o el arrendamiento de bienes inmuebles, o de cualquier otro que intervenga en los procesos de transmisión o de arrendamiento de viviendas con protección pública.

ag) Transmitir, alquilar o ceder el uso de una vivienda protegida a personas que no cumplan los requisitos exigibles.

ah) No disponer de póliza de seguro contra incendios en vigor durante todo el tiempo de duración del régimen de protección de las viviendas protegidas.

ai) Publicitar o comercializar en régimen de alquiler espacios para destinarlos a habitáculo de personas sin que los mismos cumplan las condiciones de habitabilidad.

26. Se incorporan al artículo 88 de la Ley 5/2018 cinco puntos con el siguiente redactado:

r) Incumplir la obligación de notificación fehaciente a la Administración de la voluntad de transmitir el inmueble sujeto a los derechos de tanteo y retracto regulado en el artículo 26 ter de esta Ley.

s) Incumplir el titular transmisor de la vivienda la obligación de notificación a la Administración de su voluntad de transmitir un inmueble sujeto a los derechos de tanteo y retracto regulados en el artículo 26 quater de esta Ley.

t) Incumplir el demandante o el adquirente la obligación de ofrecer formalmente un contrato de alquiler social al ocupante de una vivienda en los supuestos contemplados en los apartados 1 y 2 del artículo 26 bis de esta Ley, o realizar dicha oferta sin cumplir con los requisitos establecidos.

u) Incumplir el demandante o el adquirente a que hace referencia el artículo 26 bis de esta Ley la obligación de comunicar, en un plazo de tres días hábiles desde su realización, al organismo competente en materia de vivienda la oferta obligatoria de alquiler social a que hacen referencia los apartados 1 y 2 del mismo artículo 26 bis.

v) Incumplir los grandes tenedores de vivienda cualquiera de las obligaciones derivadas de los derechos de tanteo y retracto regulados en el artículo 36.4 de esta Ley.

27. Se modifica la letra b) del punto 2 del artículo 90 de la Ley 5/2018, que quedará redactada en los siguientes términos:

b) En cuanto a la infracción grave establecida en la letra aa) del citado artículo 87, el importe de la sanción se fijará a partir del 100 % hasta el 200 % del importe de las fianzas o las actualizaciones no depositadas, con un máximo de 9.000 euros.



28. Se modifica la letra *i*) del artículo 92 de la Ley 5/2018, que quedará redactada en los siguientes términos:

i) Ejecutar la expropiación forzosa de la vivienda y los anexos vinculados, así como de los garajes y trasteros, en los términos de esta Ley y en caso de que la persona titular de la vivienda fuera reincidente en la comisión de una infracción firme de carácter muy grave de las previstas en esta Ley, así como en el supuesto de falsedad o inexactitud en la declaración responsable prevista en el apartado 1 bis del artículo 65.

29. Se modifica el segundo párrafo de la disposición adicional novena de la Ley 5/2008, que quedará redactado en los siguientes términos:

Para este tipo de cooperativas, el derecho de superficie para la construcción de viviendas solo se podrá conceder mediante un concurso público reservado para las mismas, debiendo establecerse necesariamente en las bases los siguientes aspectos:

Disposición adicional cuarta

Modificación de la Ley 5/2008, de 14 de mayo, de actuaciones urgentes destinadas a la obtención de suelo para viviendas de protección pública

Se modifica el apartado 4 del artículo 1 de la Ley 5/2008, que quedará redactado en los siguientes términos:

4. Las viviendas de precio tasado, destinadas a venta, opción de compra o alquiler, tendrán a todos los efectos la consideración de viviendas libres y sus calidades de acabado se corresponderán con las del resto de viviendas del sector de reserva estratégica en que se ubiquen.

Se entenderá por precio tasado un precio máximo de venta por metro cuadrado construido, que deberá ser inferior al precio máximo de la vivienda de protección de régimen especial regulado en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda.

La renta máxima inicial anual de las viviendas a precio tasado que se destinen a alquiler será como máximo el 5 % del precio máximo de compraventa de vivienda de protección oficial de régimen especial establecido en la normativa correspondiente.

Para el supuesto de otorgarse un derecho de opción de compra, se aplicarán los precios tasados de compraventa y alquiler señalados en este apartado.

Estas viviendas, cuando se destinen a la compraventa, no podrán transmitirse entre vivos ni podrá cederse su uso por ningún título durante el plazo mínimo de veinte años desde la fecha de la formalización de la adquisición, salvo las excepciones justificadas establecidas reglamentariamente.

Disposición adicional quinta

Colaboración de los colegios profesionales en la agilización administrativa

1. Los ayuntamientos podrán ejercer las funciones en materia urbanística a que se refiere este precepto mediante la colaboración de los distintos colegios profesionales, en relación con las competencias específicas que sus colegiados ostenten, de acuerdo con la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, y el resto de la normativa de aplicación, y sin perjuicio de la actuación y de la competencia municipal relativas a la emisión de los informes técnicos y jurídicos de legalidad urbanística.

2. La colaboración de los colegios profesionales tendrá la consideración de control colegial de calidad sobre el cumplimiento de los requisitos básicos de la edificación. Los colegios profesionales podrán desarrollar las siguientes tareas:

a) Verificar los requisitos de integridad documental, suficiencia e idoneidad de los proyectos y la documentación correspondientes a la licencia urbanística o comunicación previa, exigidos por la normativa aplicable.

b) Acreditar que los proyectos y la documentación técnica cumplen las previsiones y la normativa aplicable, en materia de accesibilidad, habitabilidad, seguridad y uso del edificio, seguridad estructural, seguridad en caso de incendio, eficiencia energética, protección frente al ruido, salubridad y cualquier otra norma de carácter técnico de obligado cumplimiento.

c) Emitir los informes sobre la adecuación de las obras a la licencia otorgada durante el proceso de ejecución de las mismas o a la comunicación previa.

d) Emitir el informe técnico de conformidad de las obras ejecutadas a efectos de la licencia de ocupación o de primera utilización, o a la comunicación previa.

3. En ningún caso los colegios profesionales podrán asumir la función pública de verificación del cumplimiento de la legislación territorial ni del planeamiento urbanístico a que esté sometida la concreta actuación. No obstante, a través del correspondiente convenio se les podrá encomendar la colaboración en materia urbanística para la elaboración de informes de carácter no vinculante sobre la concordancia o discrepancia de concretas actuaciones respecto de la normativa urbanística, sin que esta colaboración pueda sustituir a la comprobación por



la administración competente del cumplimiento de la normativa territorial ni del planeamiento urbanístico a que esté sometida la concreta actuación.

4. La colaboración con los colegios profesionales en ningún caso implicará que las administraciones públicas dejen de cumplir con las funciones que tienen legalmente encomendadas, como requisitos legales previos, para la adopción de los actos administrativos donde se materializan las licencias urbanísticas o las pertinentes comprobaciones de la legalidad urbanística de las actividades sujetas al régimen de comunicación previa. No será función de los colegios profesionales validar que la documentación técnica presentada se corresponda con el régimen de intervención (autorización, licencia o comunicación previa) aplicable a la obra, edificación o uso del suelo de que se trate.

5. La firma de los convenios previstos en esta disposición adicional conllevará necesariamente la obligatoriedad de que los colegiados que materialicen la colaboración deban garantizar el cumplimiento de los requisitos de imparcialidad, independencia i confidencialidad y de no incurrir en una situación de incompatibilidad para el desarrollo de la colaboración, suscribiendo una declaración responsable a tal efecto.

6. Los colegios profesionales podrán también colaborar con la Administración de la Comunidad Autónoma y con los consejos insulares para un mejor cumplimiento de las funciones públicas y en el ámbito de sus respectivas competencias, sin perjuicio de la obligación de las administraciones públicas de cumplir con las funciones que tienen legalmente encomendadas o de realizar las actividades materiales y técnicas que les son propias.

7. En el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de este Decreto Ley se publicará un modelo de convenio para instrumentar la colaboración de los colegios profesionales.

Disposición adicional sexta

Régimen único para las viviendas de protección oficial de nueva construcción

A partir de la entrada en vigor de este Decreto Ley y mientras no se desarrolle la normativa propia en materia de vivienda protegida, solo se podrá otorgar la calificación de vivienda protegida en régimen general, salvo que por vía de convenio urbanístico o planeamiento vigente anterior a la entrada en vigor de este Decreto Ley se determine expresamente otro régimen.

Disposición adicional séptima

Régimen especial aplicable a las edificaciones inacabadas con licencia caducada

1. A los efectos de la aplicación del régimen especial que se regula en este Decreto Ley se considerarán edificaciones inacabadas con licencia caducada aquellas que se encuentren ubicadas en ámbitos de suelo urbano y con uso residencial permitido por el planeamiento vigente que tengan las siguientes características:

- a) Las obras ejecutadas lo sean de conformidad con una licencia urbanística otorgada de acuerdo con el planeamiento urbanístico en vigor en el momento de su otorgamiento.
- b) Se trate de edificaciones inacabadas con la estructura totalmente finalizada.
- c) La finalización de las obras conforme al proyecto autorizado no se ajuste a las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente.
- d) En el planeamiento urbanístico en vigor no esté previsto que tengan que ser objeto de expropiación, cesión obligatoria y gratuita o derribo.
- e) Se haya excedido el tiempo máximo fijado en la licencia para su finalización y se requiera una nueva licencia urbanística para acabar el edificio, por no ser procedente la concesión de una prórroga para continuar las obras. Se incluyen los supuestos de caducidad de licencias decretada por la administración y caducidad operada de manera automática.

2. En las edificaciones descritas en el apartado anterior serán autorizables las obras necesarias para su total finalización y para la obtención de la calificación provisional y definitiva de viviendas protegidas, de acuerdo con los parámetros urbanísticos del planeamiento conforme al que fue otorgada la licencia urbanística, si bien aplicando el índice de intensidad residencial establecido en el artículo 63 bis de la Ley 5 /2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears, siempre que se cumplan las siguientes obligaciones:

- a) Todo el edificio resultante deberá ser calificado de protección pública, debiendo ser destinado a viviendas protegidas, sin perjuicio de poder mantener usos compatibles con esta calificación en los locales y garajes en planta baja o planta sótano que hayan sido previstos en el proyecto. Quedarán exceptuados de la calificación de protegidos las viviendas, locales y garajes que hayan obtenido del correspondiente ayuntamiento el final de obra o la licencia de ocupación o primera utilización con anterioridad a la entrada en vigor de este Decreto Ley, los cuales no computarán a los efectos del cálculo de la intensidad residencial.
- b) Deberá solicitarse una nueva licencia en base a un proyecto ajustado a la vigente normativa técnica en materia de edificación y habitabilidad, y a los requisitos exigidos por la normativa en materia de viviendas protegidas, manteniendo el número de plazas de aparcamiento previsto en el proyecto en base al cual se construyó la edificación existente, siempre que sea técnicamente posible. En



ningún caso se podrá superar el número de plantas del edificio previsto en la licencia caducada. Las viviendas protegidas a los efectos de este precepto podrán tener una superficie útil que no exceda de 120 metros cuadrados, debiendo destinarse preferentemente a familias numerosas las que tengan una superficie útil superior a 90 metros cuadrados.

c) El promotor de las obras deberá ceder a la Administración local o autonómica la edificabilidad que sobrepase la máxima establecida en el planeamiento vigente, descontando la parte proporcional de elementos o zonas comunes. En el supuesto de que dicha edificabilidad no sea suficiente para ceder una parte determinada del edificio destinada a vivienda, deberá cederse un mínimo de una vivienda del edificio.

d) El promotor de las obras deberá finalizarlas en su totalidad y recibirá una compensación económica por parte de la administración beneficiaria de la cesión anterior, por valor del coste de las obras que estén pendientes de ejecutar en el momento de la entrada en vigor de este Decreto Ley en la parte de la edificación que haya sido objeto de la cesión. La cesión no comportará ningún otro coste a la administración cesionaria.

e) Las obras deberán terminarse durante la vigencia de este Decreto Ley.

3. Para autorizar las obras previstas en el apartado 2 anterior, en función de las disponibilidades presupuestarias y de las circunstancias que puedan concurrir en la edificación inacabada, la administración beneficiaria podrá exigir al promotor que el cumplimiento del deber de cesión previsto en la letra c) del apartado 2 anterior se realice mediante la compensación en metálico de su valor equivalente y determinada en aplicación de la legislación estatal de suelo. De dicha compensación deberá descontarse el valor del coste de las obras que estén pendientes de ejecutar previsto en la letra d) del apartado 2. La administración beneficiaria deberá destinar dicha compensación en metálico al patrimonio público de suelo para la promoción o adquisición de viviendas protegidas.

4. La autorización de las obras descritas requerirá la previa formalización de un convenio o instrumento administrativo adecuado, que se deberá suscribir entre el propietario o propietarios del edificio y la Administración local o autonómica, en el que se concreten los derechos y obligaciones de ambas partes en relación con la finalización del edificio y las cesiones que se deben realizar a la administración correspondiente, y en el que quedará fijado el coste de construcción que deberá asumir la administración beneficiaria en concepto de compensación y el resto de las obligaciones determinadas en el apartado 2 de esta disposición.

5. Se adjuntará al convenio, para formar parte integrante del mismo, un informe urbanístico que deberá emitir el ayuntamiento competente a instancias de la propiedad, en el que conste la acreditación de que se trata de una edificación inacabada con licencia caducada, que se halla ubicada en suelo clasificado como urbano y con uso residencial permitido por el planeamiento vigente, y que tiene las características previstas en el apartado 1 de esta disposición adicional.

6. Para poder acogerse al régimen especial previsto en esta disposición adicional, todos los propietarios de la finca registral y de la edificación inacabada con licencia caducada deberán suscribir el convenio o instrumento administrativo previsto en el apartado 3 en el plazo de cinco años a contar desde la entrada en vigor de este Decreto Ley. El proyecto de obra deberá presentarse al ayuntamiento en el plazo de dos años a contar desde la firma del convenio o instrumento administrativo.

7. Transcurridos cinco años desde la entrada en vigor de este Decreto Ley las edificaciones inacabadas con licencia caducada respecto de las que no se haya suscrito el convenio o instrumento administrativo descrito en el apartado 3 quedarán sometidas al régimen legal vigente en el momento de aprobarse este Decreto Ley.

Disposición adicional octava

Modificación de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y de Medidas Tributarias

1. Se añade un nuevo punto al artículo 58 de la Ley 6/1999 con el siguiente tenor literal:

6. Plan Director Sectorial de Vivienda de las Illes Balears.

2. Se añade un capítulo nuevo al título II de la Ley 6/1999 en los siguientes términos:

Capítulo VIII

El Plan Director Sectorial de Vivienda de las Illes Balears

Artículo 78 bis

Objeto

1. El Plan Director Sectorial de Vivienda de las Illes Balears tiene por objeto la concreción, coordinación y programación de las actuaciones sectoriales en el territorio derivadas de la política de vivienda, de acuerdo con los principios y los objetivos establecidos en la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears, y demás normativa sectorial vigente.



2. El ámbito de aplicación del Plan Director Sectorial de Vivienda de las Illes Balears es la comunidad autónoma de las Illes Balears.

Artículo 78 ter

Criterios para la redacción del Plan

Para la redacción del Plan Director Sectorial de Vivienda de las Illes Balears deberán tenerse en cuenta los siguientes criterios:

1. Hacer efectivo el derecho de acceso de los ciudadanos de las Illes Balears al disfrute de una vivienda digna, adecuada, accesible y asequible, y a la mejora de su calidad de vida.
2. Adoptar las medidas necesarias para favorecer la equidad social y para garantizar la dimensión social que hay que otorgar a las políticas de vivienda.
3. Conseguir un parque público de viviendas suficiente.
4. Garantizar las actuaciones necesarias para el mantenimiento de los suministros básicos de la población que no pueda satisfacer su pago.
5. Promover la diversidad y la cohesión social en los barrios y los sectores residenciales de las ciudades y los pueblos como garantía de una integración adecuada al entorno urbano o rural, y prevenir o evitar fenómenos de segregación, exclusión, discriminación o acoso por razones socioeconómicas, demográficas, de género, culturales, religiosas o de cualquier otro tipo.
6. Impulsar la construcción, la conservación, la rehabilitación, la reforma, la renovación, la accesibilidad y la sostenibilidad del parque público de viviendas, en el marco de una vivienda digna y adecuada.
7. Promover e impulsar la construcción, la rehabilitación y la optimización de las viviendas de manera sostenible y compatible con el medio ambiente y los recursos naturales, mediante técnicas de eficiencia energética y energías renovables.
8. Establecer, desarrollar y ejecutar una planificación en materia de vivienda de acuerdo con las necesidades reales de los ciudadanos y de sus circunstancias personales, sociales, económicas y laborales.

Disposición adicional novena

Exclusiones de la autorización administrativa de la administración hidráulica y requisitos para la tramitación de las autorizaciones y de los informes preceptivos en materia de recursos hídricos

1. En aplicación de los artículos 105 y 114 del Real Decreto 51/2019, de 8 de febrero, por el que se aprueba el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de las Illes Balears, y mientras dure su vigencia, tendrán en todo caso consideración de obras de conservación o rehabilitación de construcciones y edificaciones existentes, entre otras, las de reforma, mantenimiento, higiene, seguridad, salubridad, consolidación, modernización, reparación, mejora de las condiciones estéticas y de funcionalidad, así como las necesarias para el cumplimiento de las normas de prevención de incendios y las ampliaciones, siempre que no supongan un aumento de la superficie de suelo ocupada ni la modificación de la configuración exterior en planta.
2. Mientras se mantenga la vigencia del Real Decreto 51/2019 no requerirán la autorización previa por parte de la Dirección General de Recursos Hídricos las siguientes obras:
 - Las de conservación o rehabilitación de construcciones y edificaciones existentes en zonas inundables y potencialmente inundables, excepto que se ejecuten en sótanos o estén vinculadas a usos y servicios públicos, de conformidad con lo establecido en el artículo 105.3 del Real Decreto 51/2019.
 - Las de conservación y rehabilitación de edificaciones existentes en zona de policía, que no sean obra nueva o no supongan la modificación de la orografía del terreno ni un aumento de la superficie ocupada, que puedan suponer un obstáculo para las aguas o su desvío.
3. Para las tramitaciones administrativas relativas a obras situadas en zona de policía de dominio público hidráulico, en zona inundable o en una zona potencialmente inundable, los promotores deberán acompañar la solicitud de licencia de obras al correspondiente ayuntamiento con la solicitud de autorización previamente presentada ante la Dirección General de Recursos Hídricos de acuerdo con el modelo oficial debidamente cumplimentado.

4. A los efectos de determinar de forma preliminar si el ámbito de una actuación afecta al dominio público hidráulico, la zona de servidumbre o la zona de policía se utilizará la cartografía de la Red hidrográfica provisional elaborada por la Dirección General de Recursos



Hídricos o la que la sustituya. Dicha cartografía y sus revisiones estarán disponibles en la Infraestructura de datos espaciales de les Illes Balears (IDEIB) y son orientativas.

Disposición derogatoria única
Normas que se derogan

1. Quedan derogadas todas las normas de igual o inferior rango que se opongan a este Decreto Ley, lo contradigan o sean incompatibles con lo dispuesto en él.
2. A la entrada en vigor del presente Decreto Ley quedarán derogados los artículos 61, 86.e), 86.j), 86.m), 88.f), 88.h), 88.i), 88.k), la disposición adicional undécima y la disposición adicional duodécima de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears.
3. A la entrada en vigor del presente Decreto Ley quedará derogada la disposición adicional segunda de la Ley 5/2008, de 14 de mayo, de actuaciones urgentes destinadas a la obtención de suelo para viviendas de protección pública.

Disposición final primera
Desarrollo normativo

Se autoriza al Consejo de Gobierno para que dicte todas las disposiciones que sean necesarias para desarrollar este Decreto Ley y también a la consejería competente en materia de vivienda para que dicte, en su caso, las órdenes de desarrollo.

Disposición final segunda
Vigencia

Los capítulos I y II y la disposición adicional séptima tendrán una vigencia de doce años a contar desde la entrada en vigor de este Decreto Ley.

Disposición final tercera
Entrada en vigor

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

Palma, 28 de febrero de 2020

El consejero de Movilidad y Vivienda
Marc Pons i Pons

La presidenta
Francesca Lluch Armengol i Socias

