



G CONSELLERIA  
O HABITATGE, TERRITORI  
I I MOBILITAT  
B

DECRET LLEI DE MESURES URGENTS EN MATÈRIA D'HABITATGE

02.10.2023



GOIB

## PRIMER PAQUET DE MESURES URGENTS EN MATÈRIA D'HABITATGE

### OBJECTIU

- ➔ **Augmentar l'oferta d'habitatges** disponibles a les Illes Balears a preus assequibles i **sense consumir territori**, a edificis existents i parcel·les no edificades de sòl urbà.
- ➔ Generar **nous habitatges a preus limitats** per la mateixa Administració i no a un preu lliure per facilitar l'accés a aquests habitatges a les **classes mitjanes i treballadores** i a la **gent jove**.
- ➔ Mesures amb un **cost zero per a les finances públiques**, atès que compten amb la **iniciativa privada** per executar-les sota una regulació pública.
- ➔ **Tots els habitatges** creats a partir d'aquest Decret llei **tindran la condició d'habitatge a preu limitat (HPL)** o, en determinats casos, **habitatge protegit (HP)**.
- ➔ **Lluita contra el lloguer turístic il·legal** amb la finalitat de **recuperar per al mercat residencial els habitatges** que es destinen clandestinament a un ús turístic.



## ACTUACIONS QUE HABILITA EL DECRET LLEI

G  
O  
I  
B



### Reconversió de locals existents en habitatges

Canvi d'ús de locals existents (comercial, administratiu...), tant de plantes baixes com d'altres plantes d'un edifici, a ús residencial per crear nous habitatges de preu limitat (HPL).

### Divisió d'habitatges

Increment de les densitats màximes per crear nous habitatges de preu limitat (HPL) a edificacions existents o parcel·les sense edificar amb ús residencial plurifamiliar i unifamiliar entre mitgeres.

### Creixement en alçària

Increment de les edificabilitats en alçària, a edificacions existents o parcel·les amb usos residencials plurifamiliars permesos, per crear nous habitatges de preu limitat (HPL).

G  
O  
I  
B

## Creació d'habitatges a terrenys d'equipaments públics i privats

Aprofitar parcel·les qualificades com a equipament, i encara sense desenvolupar, per fer nou habitatge de preu limitat (HPL) en cas d'equipaments privats o habitatge protegit (HP) de lloguer en el cas dels públics.

## Reconversió d'establiments turístics obsolets

Aprofitar els establiments d'allotjament turístic obsolets per reconvertir-los a ús residencial i possibilitar la creació de nou habitatge de preu limitat (HPL).

## Nova figura d'allotjament amb espais comuns (coallotjament i cohabitatge)

Introducció de la definició d'allotjament amb espais comuns complementaris (coallotjament i cohabitatge).  
Nova tipologia d'habitatge que dona resposta a nous models de convivència (per exemple, estudiants o tercera edat).

G  
O  
I  
B

## Crear habitatges de preu limitat a edificacions inacabades

El règim previst en el Decret llei 3/2020 per poder crear habitatges protegits a edificacions inacabades amb llicència caducada, en estat ruïnós o en situació d'inadequació s'amplia a la creació d'habitatge de preu limitat.

## Desvinculació de la situació urbanística de les condicions d'habitabilitat

Es facilita la concessió de cèdules d'habitabilitat als habitatges que compleixin aquestes condicions amb independència de la situació urbanística que seguirà el règim establert en la Llei d'urbanisme de les Illes Balears.

## Cessió de terrenys de titularitat pública a la iniciativa privada

La mesura vigent es preveu per a la promoció d'habitatges protegits i allotjaments de dotació i aquest Decret llei amplia el termini màxim de concessió (de 50 a 75 anys) del concurs públic.

G  
O  
I  
B

## CREACIÓ DEL REGISTRE D'HABITATGE DE PREU LIMITAT (HPL)

El Decret llei crea el Registre autonòmic d'habitatge de preu limitat amb la finalitat de garantir l'efectivitat, el control i la informació pública de la nova figura.

### CONDICIONS DELS HPL

- Superfície útil màxima de 90 m<sup>2</sup>.
- Es poden destinar a ús propi, a la venda, al lloguer i al lloguer amb opció de compra.
- Domicili habitual i permanent.
- El beneficiari ha de ser una persona amb residència permanent a les Illes Balears i major d'edat.
- El beneficiari no pot ser titular del ple domini d'un altre habitatge.
- Permeses les transmissions de propietat i ús en qualsevol moment, mentre es compleixin les condicions.
- Inscripció al registre d'HPL mitjançant una declaració responsable.



G  
O  
I  
B

## TIPUS HPL

S'estableixen dos tipus de preus per a aquesta nova figura.

### Edificacions existents

Per a la majoria d'actuacions previstes en el Decret llei: reconversió de locals, divisió d'habitatges plurifamiliars i unifamiliars; reconversió d'establiments turístics...

Preu màxim: multiplica el preu vigent de l'Habitatge Protegit per 1,10.

### Obra nova

Per a nova construcció: creixement en alçària o a parcel·les sense edificar.

Preu màxim: multiplica el preu vigent de l'Habitatge Protegit per 1,30.

Per a la completa efectivitat de les mesures previstes, també s'aplica un **control de preu del sòl o de l'edificació** sobre la qual es va actuar i **es limita el preu de venda del sòl** per a aquestes actuacions.



GOIB

## PREUS DE COMPRA

En els casos d'habitatges de 60 i 80 m<sup>2</sup> útils, les franges de preus, segons el municipi i l'etiqueta energètica dels habitatges, serien les següents:

**Edificacions existents: entre 102.000 € i 241.000 €**

**Obra nova: entre 121.000 € i 285.000 €**

### Exemples 60 m<sup>2</sup> útils

Edificacions existents  
Entre 102.000 € i 181.000 €

Obra nova  
Entre 121.000 € i 214.000 €

### Exemples 80 m<sup>2</sup> útils

Edificacions existents  
Entre 137.000 € i 241.000 €

Obra nova  
Entre 162.000 € i 285.000 €





GOIB

## PREUS DE LLOGUER

En els casos d'habitatges de 60 i 80 m<sup>2</sup> útils, les franges de preus, segons el municipi i l'etiqueta energètica dels habitatges, serien les següents:

**Edificacions existents: entre 385 € i 905 €**

**Obra nova: entre 455 € i 1.070 €**

### Exemples 60 m<sup>2</sup> útils

Edificacions existents  
Entre 385 € i 679 €

Obra nova  
Entre 455 € i 802 €

### Exemples 80 m<sup>2</sup> útils

Edificacions existents  
Entre 513 € i 905 €

Obra nova  
Entre 607 € i 1.070 €



G  
O  
I  
B

## MODIFICACIÓ DE LA LLEI DEL TURISME DE LES ILLES BALEARS

Modificació de la Llei del turisme de les Illes Balears per fer una nova passa en la lluita contra l'oferta il·legal, l'activitat clandestina i l'intrusisme en el lloguer turístic d'habitatges.

La **inspecció turística** podrà adoptar mesures cautelars per a la **paralització de l'activitat il·legal** en l'exercici de les estades turístiques en habitatges.

S'estableix com a nova **mesura provisional** la **clausura temporal de l'habitatge d'ús turístic**.

L'objectiu és contribuir a la recuperació per al mercat residencial d'aquells habitatges que actualment es destinen de forma il·legal al lloguer vacacional.



G  
O  
I  
B



## NORMA DE CARÀCTER TEMPORAL

- Les actuacions que faculta aquest Decret llei tenen caràcter temporal, amb la finalitat d'**impulsar un caràcter incentivador**.
- **Sol·licituds de llicències: fins a dos anys** des de l'entrada en vigor del Decret llei.
- **Execució de les actuacions: fins a tres anys** des del seu inici (sens perjudici de les pròrrogues que es puguin atorgar d'acord amb la normativa urbanística).

## RESERVA DE LES COMPETÈNCIES MUNICIPALS

Els **ajuntaments, mitjançant un acord del ple, podran limitar de manera parcial, o deixar sense efecte**, les actuacions d'aquest Decret llei per qualsevol circumstància que s'acordi en ús de la seva competència municipal.



G CONSELLERIA  
O HABITATGE, TERRITORI  
I I MOBILITAT  
B

GRÀCIES PER LA VOSTRA ATENCIÓ