

13

LEGISLACIÓ D'HABITATGE

eines



Institut d'Estudis Autonòmics

eines 13

LEGISLACIÓ D'HABITATGE

Edició preparada per

Marta Neus López Cortès

Cap del Departament de Seguiment de Projectes

Direcció de l'Oficina de Planificació i Coordinació d'Inversions Estratègiques

En col·laboració amb

Miguel Aguiló Llobera

Cap de servei de l'Institut d'Estudis Autònomic

Carlos González Amate

Cap de secció de l'Institut d'Estudis Autònomic



Institut d'Estudis Autònomic

Edició: 2 de desembre de 2021

© D'aquesta edició:



G CONSELLERIA
O PRESIDÈNCIA,
I FUNCIO PÚBLICA
B IIGUALTAT
/ INSTITUT ESTUDIS
AUTONÒMICS

C/ de Sant Pere, 7, 4t
07012 - Palma
<http://iea.caib.es>

SUMARI

MARC GENERAL

| | |
|---|----|
| §1 LLEI 5/2018, DE 19 DE JUNY, DE L'HABITATGE DE LES ILLES BALEARS | 9 |
| Títol I – Disposicions generals | 9 |
| Títol II – Competències de les administracions públiques | 15 |
| Títol III – Condicions dels habitatges | 18 |
| Capítol I – De la qualitat, el disseny i l'habitabilitat | 18 |
| Capítol II – Del deure de conservació i rehabilitació | 20 |
| Títol IV – De la política de protecció i promoció de l'habitatge | 24 |
| Capítol I – De la política de protecció | 24 |
| Capítol II – De la promoció | 32 |
| Capítol III – Serveis a la ciutadania en matèria d'habitatge | 33 |
| Capítol IV – Dels habitatges desocupats | 34 |
| Capítol V – De la garantia del manteniment dels subministraments bàsics | 38 |
| Títol V – Mesa Autònoma de l'Habitatge | 40 |
| Títol VI – Mesa per a la garantia del manteniment dels subministraments bàsics | 41 |
| Títol VII – De les fiances d'arrendament | 42 |
| Capítol I – Disposicions generals | 42 |
| Títol VIII – Dels habitatges protegits | 43 |
| Capítol I – Disposicions generals | 43 |
| Capítol II – De les potestats sobre l'habitatge protegit | 48 |
| Títol IX – El règim sancionador | 52 |
| Capítol I – Disposicions generals | 52 |
| Capítol II – Infraccions | 54 |
| Capítol III – Sancions | 61 |
| Capítol IV – Execució, prescripció i caducitat | 63 |
| Disposicions addicionals | 64 |
| Disposicions transitòries | 68 |
| Disposició derogatòria única | 74 |
| Disposicions finals | 74 |

§2 DECRET 36/2019, DE 10 DE MAIG, PEL QUAL ES REGULEN ELS HABITATGES DESOCUPATS, EL REGISTRE D'HABITATGES DESOCUPATS DE GRANS TENIDORS I EL PROCEDIMENT DE CESSIÓ OBLIGATÒRIA PER PART DELS GRANS TENIDORS

| | |
|---|----|
| | 77 |
| Títol I – Habitatges desocupats | 77 |
| Títol II – Registre d'habitatges desocupats | 79 |
| Capítol I – Disposicions generals | 79 |
| Capítol II – Inscripció | 80 |
| Títol III – Cessió dels habitatges desocupats | 81 |
| Capítol I – Disposicions generals | 81 |
| Capítol II – Procediment de cessió | 83 |

| | |
|---|----|
| Capítol III – Jurat de Cessió d’Habitatges Desocupats | 84 |
| Capítol IV – Conveni de cessió | 85 |
| Títol IV – Gestió dels habitatges desocupats | 86 |
| Disposició addicional única | 87 |
| Disposicions transitòries | 88 |
| Disposició final única | 88 |

HABITATGES DE TITULARITAT PÚBLICA

| | |
|---|-----------|
| §3 LLEI 5/2008, DE 14 DE MAIG, D’ACTUACIONS URGENTS DESTINADES A L’OBTENCIÓ DE SÒL PER A HABITATGES DE PROTECCIÓ PÚBLICA | 89 |
| Disposició transitòria | 95 |
| Disposicions addicionals | 95 |
| Disposició final | 95 |

| | |
|--|-----------|
| §4 DECRET LLEI 3/2020, DE 28 DE FEBRER, DE MESURES URGENTS EN MATÈRIA D’HABITATGE | 97 |
| Capítol I – Disposicions generals | 97 |
| Capítol II – Normes per al desenvolupament d’habitatges de titularitat pública | 99 |
| Disposicions addicionals | 111 |
| Disposició derogatòria única | 117 |
| Disposicions finals | 118 |

ALTRES DISPOSICIONS

| | |
|---|------------|
| §5 DECRET LLEI 3/2017, DE 4 D’AGOST, DE MODIFICACIÓ DE LA LLEI 8/2012, DE 19 DE JULIOL, DEL TURISME DE LES ILLES BALEARS, I DE MESURES PER AFRONTAR L’EMERGÈNCIA EN MATÈRIA D’HABITATGE A LES ILLES BALEARS (fragment) | 119 |
| Disposició derogatòria | 120 |
| Disposicions finals | 120 |

| | |
|--|------------|
| §6 LLEI 2/2009, DE 19 DE MARÇ, DE REHABILITACIÓ I MILLORA DELS BARRIS DELS MUNICIPIS DE LES ILLES BALEARS | 121 |
| Disposicions addicionals | 127 |
| Disposicions finals | 127 |

| | |
|--|------------|
| §7 LLEI 8/2017, DE 3 D’AGOST, D’ACCESSIBILITAT UNIVERSAL DE LES ILLES BALEARS (fragment)..... | 129 |
| Títol I – Disposicions generals | 129 |
| Títol II – Competències de les administracions públiques | 133 |

| | |
|--|-----|
| Títol III – Condicions d’accessibilitat i no-discriminació | 135 |
| Capítol I – Accessibilitat en els espais d’ús públic | 135 |
| Capítol II – Accessibilitat en les edificacions | 136 |
| Capítol VIII – Manteniment de l’accessibilitat | 138 |
| Capítol IX – Plans d’accessibilitat | 139 |
| Títol IV – Mesures de foment | 140 |
| Títol V – Mesures de control | 142 |
| Títol VI – Règim sancionador | 143 |
| Títol VII – Consell per a l’Accessibilitat | 148 |
| Disposicions addicionals | 149 |
| Disposicions transitòries | 150 |
| Disposicions derogatòries | 151 |
| Disposicions finals | 151 |

ORGANITZACIÓ

§8 DECRET 17/2015, DE 10 D’ABRIL, D’APROVACIÓ DELS ESTATUTS DE L’ENTITAT PÚBLICA EMPRESARIAL

| | |
|--|------------|
| INSTITUT BALEAR DE L’HABITATGE | 153 |
| Disposició derogatòria única | 153 |
| Disposició final única | 153 |
| Annex – Estatuts de l’Institut Balear de l’Habitatge | 153 |
| Títol I – Disposicions generals | 153 |
| Títol II – Organització | 156 |
| Capítol I – Estructura orgànica | 156 |
| Capítol II – La Presidència | 157 |
| Capítol III – La Vicepresidència | 158 |
| Capítol IV – El Consell d’Administració | 158 |
| Capítol V – La Gerència i els òrgans unipersonals de direcció | 160 |
| Títol III – Règim economicofinancer | 163 |
| Títol IV – Règim de personal | 164 |
| Títol V – Règim patrimonial | 165 |
| Títol VI – Règim de contractació | 166 |
| Títol VII – Revisió d’actes en via administrativa, reclamacions prèvies i responsabilitat patrimonial | 166 |
| Títol VIII – Règim d’assessorament jurídic i de defensa en judici | 167 |
| Títol IX – Extinció i liquidació | 168 |

| | |
|-----------------------------|------------|
| ÍNDEX ANALÍTIC | 169 |
|-----------------------------|------------|

§1

LLEI 5/2018, DE 19 DE JUNY, DE L'HABITATGE DE LES ILLES BALEARS¹

(BOIB núm. 78, de 26 de juny de 2018)

TÍTOL I DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Objecte

Aquesta llei té com a objecte fer efectiu, en l'àmbit territorial de la comunitat autònoma de les Illes Balears, el dret a un habitatge digne, adequat i assequible reconegut a la Constitució Espanyola i a l'Estatut d'Autonomia de les Illes Balears, d'acord amb els estàndards del dret internacional de drets humans.

Article 2. Principis rectors

1. Els principis rectors de la política d'habitatge de la comunitat autònoma de les Illes Balears són:

- a) Fer efectiu el dret d'accés dels ciutadans de les Illes Balears al gaudi d'un habitatge digne, adequat, accessible i assequible, i a la millora de la seva qualitat de vida, amb l'adopció de les mesures necessàries per afavorir l'equitat social i per eliminar els obstacles que ho impedeixen, així com per garantir la dimensió social que cal atorgar a les polítiques d'habitatge.
- b) Aconseguir un parc públic i privat d'habitatges suficient.
- c) Simplificar i racionalitzar l'actuació administrativa sobre l'habitatge protegit tot garantint la transparència en la transmissió i l'arrendament dels habitatges amb protecció pública mitjançant els mecanismes i els procediments que assegurin la igualtat, la publicitat, la transparència, l'eficàcia, l'eficiència i la concurrència en l'accés a l'habitatge.
- d) Garantir que l'habitatge públic es manté propietat de l'administració, fomentant títols habilitants alternatius a la propietat de tot el parc públic d'habitatges de les Illes Balears.
- e) Garantir les actuacions necessàries per al manteniment dels subministraments bàsics de la població que no en puguin satisfer el pagament.
- f) Promoure l'eliminació de qualsevol discriminació en l'exercici del dret a gaudir d'un habitatge, per mitjà de l'establiment de mesures d'acció positiva a favor dels col·lectius en situació de vulnerabilitat, risc d'exclusió i/o residencial, i de la

¹ Aquesta llei ha estat afectada, entre d'altres, per les disposicions següents: Decret llei 3/2020, de 28 de febrer, de mesures urgents en matèria d'habitatge (§4); Decret llei 4/2021, de 3 de maig, per impulsar i agilitzar la tramitació d'ajudes i altres actuacions en matèria d'habitatge (BOIB núm. 58, de 4 de maig de 2021), i llei 3/2021, de 10 de novembre, per impulsar i agilitzar la tramitació d'ajudes i altres actuacions en matèria d'habitatge (BOIB núm. 157, de 13 de novembre de 2021; correcció d'errades BOIB núm. 166, de 2 de desembre de 2021). Cal tenir en compte l'Acord de la Comissió Bilateral de Cooperació Administració General de l'Estat-Comunitat Autònoma de les Illes Balears en relació amb la llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears (BOIB núm. 46, de 9 d'abril de 2019).

penalització de conductes discriminatòries en l'accés a l'habitatge, així com la defensa davant clàusules abusives i pràctiques contràries a la llei.

- g) Promoure la diversitat i la cohesió social en els barris i els sectors residencials de les ciutats i els pobles com a garantia d'una integració adequada a l'entorn urbà o rural, i prevenir o evitar fenòmens de segregació, exclusió, discriminació o assetjament per raons socioeconòmiques, demogràfiques, de gènere, culturals, religioses o de qualsevol altre tipus.
- h) Impulsar la conservació, la rehabilitació, la reforma, la renovació, l'accessibilitat i la sostenibilitat del parc públic i privat d'habitatges, en el marc d'un habitatge digne i adequat.
- i) Promoure la participació i la col·laboració efectiva de la ciutadania en la formulació de les polítiques en matèria d'habitatge.
- j) Protegir els drets de la ciutadania en l'adquisició, l'arrendament d'un habitatge o altres títols habilitants alternatius a la propietat.
- k) Promoure i impulsar la construcció, la rehabilitació i l'optimització dels habitatges de manera sostenible i compatible amb el medi ambient i els recursos naturals, mitjançant tècniques d'eficiència energètica i energies renovables.
- l) Establir, desenvolupar i executar una planificació en matèria d'habitatge d'acord amb les necessitats reals dels ciutadans i de les seves circumstàncies personals, socials, econòmiques i laborals.
- m) Coordinar i col·laborar, tots els poders públics, en garantia del dret a un habitatge digne, adequat, accessible i assequible.
- n) Aportar els mitjans personals, tècnics i financers necessaris per garantir el dret i les mesures que garanteix aquesta llei.
- o) Establir els mecanismes necessaris per tal d'evitar la pèrdua de l'habitatge per l'augment de les rendes de lloguer.
- p) Potenciar la participació de les cooperatives d'habitatges en règim de cessió d'ús i de les entitats de caràcter social i assistencial en les polítiques d'habitatge, en actuacions de promoció, construcció, conservació, rehabilitació i renovació del parc d'habitatges i en tasques d'administració i gestió dels habitatges, fomentant títols habilitants alternatius a la propietat, com ho serien el dret de superfície i la masoveria urbana.
- q) Crear mecanismes de defensa dels consumidors i usuaris en matèria d'habitatge.²
- r) Contribuir perquè l'esforç econòmic de les famílies per accedir a l'habitatge estigui equilibrat tenint en compte, entre d'altres, els ingressos i la composició de la unitat familiar.
- s) Fomentar la investigació i la innovació en matèria d'edificació i habitatge.
- t) Limitar l'impacte del turisme en el dret a l'habitatge.

2. La política d'habitatge es podrà articular per mitjà dels mecanismes que a aquest efecte es puguin establir, com ara els plans i els programes de les diferents administracions.

² Vid. articles 21, 28 i 81.II.9 de la Llei 7/2014, de 23 de juliol, de les persones consumidores i usuàries de les Illes Balears (BOIB núm. 103, de 31 de juliol de 2014).

Article 3. Situació d'especial vulnerabilitat en matèria d'habitatge³

1. S'entendrà que es troben en situació d'especial vulnerabilitat en matèria d'habitatge les famílies o unitats de convivència que tinguin problemes per accedir o mantenir un dret d'ús, per qualsevol títol admès legalment, a un habitatge habitual digne i, addicionalment, verifiquin les següents condicions:

- a) No posseir cap membre de la unitat familiar o de convivència la titularitat d'algun dret que permeti disposar de l'ús d'un habitatge estable i en condicions d'habitabilitat.
- b) Estar empadronat a les Illes Balears durant el termini mínim que es fixi reglamentàriament.
- c) Que la unitat familiar o de convivència no disposi dels recursos necessaris per accedir a un habitatge a preu de mercat, tenint en compte els seus ingressos efectius, el nombre de membres de la unitat i la situació del mercat de l'habitatge en el seu àmbit.
- d) Que la unitat familiar o de convivència hagi sol·licitat i obtingut un informe dels serveis socials competents on s'acrediti aquesta especial vulnerabilitat en matèria d'habitatge.

2. Les dones víctimes de violència masclista que disposin de l'ús d'un habitatge però que compleixin la resta dels requisits establerts a l'apartat anterior, es consideraran també en situació d'especial vulnerabilitat en matèria d'habitatge si hi ha hagut convivència prèvia amb el presumpte agressor, tot i no haver-hi relació de parella. El termini màxim de resolució per part de l'administració competent de les sol·licituds d'aquest dret quan es tracti de situacions de violència masclista serà d'un mes. Reglamentàriament s'establiran les situacions que, als efectes d'aquest dret d'habitatge, s'entenen com a violència masclista.

3. Reglamentàriament es concretaran els requisits per acreditar aquesta situació d'especial vulnerabilitat en matèria d'habitatge, tenint en compte i prioritzant adequadament altres situacions socioeconòmiques i familiars que, dins d'aquest grup definit, han de ser objecte de protecció preferent, com les següents:

- a) Que algun dels seus membres tingui declarat un grau de discapacitat superior al 33 %, una situació de dependència o malaltia que l'incapaciti de forma acreditada i permanent per realitzar una activitat laboral.
- b) Haver patit violència de gènere.
- c) Tenir menors al càrrec.
- d) Haver estat desnonat o estar en procés de desnonament o llançament.
- e) Jubilats.
- f) Qualsevol altra situació a valorar que s'estableixi reglamentàriament.

Article 4. Definicions

Als efectes prevists en aquesta llei, s'entén per:

- a) Habitatge: és qualsevol edificació permanent habitable destinada a residència de les persones físiques, sempre que se n'acrediti el compliment de les condicions d'habitabilitat exigides per la normativa aplicable.

³ Vid. article 26 bis d'aquesta llei. Vid., també, secció 1a del capítol I (articles 1 a 33) del Reial decret llei 11/2020, de 31 de març, pel qual s'adopten mesures urgents complementàries en l'àmbit social i econòmic per fer front a la COVID-19 (BOE núm. 91, d'1 d'abril de 2020; correcció d'errades BOE núm. 99, de 9 d'abril de 2020).

- b) Habitatge principal: és l'habitatge que consta com a domicili habitual i permanent d'una persona, família o unitat de convivència en el padró municipal.
- c) Habitatge adequat: és l'habitatge que, per la grandària, la ubicació i les característiques, resulta apropiat perquè hi resideixi una persona, família o unitat de convivència concreta.
- d) Habitatge desocupat: és l'habitatge que roman desocupat de manera continuada durant un temps superior a dos anys, sense cap causa que en justifiqui la desocupació, segons estableix aquesta llei i la seva normativa de desplegament.
- e) Habitatge temporalment desocupat: a efectes d'establir un marc normatiu per a les polítiques municipals d'habitatge que facilitin el lloguer anual, es considerarà habitatge temporalment desocupat a efectes municipals aquell que ho estigui durant un període superior a 6 mesos.
- f) Habitatge sobreocupat: és l'habitatge en què s'allotja un nombre de persones que excedeix el màxim de places que fixa la cèdula d'habitabilitat.
- g) Habitatge de real·lotjament: és l'habitatge que es destina a residència de manera transitòria per motius d'operacions urbanístiques o d'expropiació o d'actuacions de rehabilitació, renovació o regeneració urbana.
- h) Infrahabitatge: és la construcció o una part d'aquesta que, tot i que no té cèdula d'habitabilitat ni compleix les condicions per obtenir-la, es destina a habitatge.
- i) Grans tenidors d'habitatge: es consideren grans tenidors d'habitatge als efectes d'aquesta llei les persones físiques o jurídiques que, per si mateixes, de manera directa, o indirectament a través de la participació en altres societats o grups de societats de les quals tinguin el control efectiu, disposen de deu o més habitatges, a l'àmbit de les Illes Balears, en règim de propietat, lloguer, usdefruit o qualsevol altre dret que els faculti per cedir-ne l'ús, i que tinguin com a activitat econòmica la promoció immobiliària, la intermediació, la gestió, la inversió, la compravenda, el lloguer o el finançament d'habitatges. Als efectes d'aquesta llei, es considera que hi ha un grup de societats quan es doni algun dels casos establerts a l'article 42 del Codi de Comerç.
- j) Rehabilitació: són obres de rehabilitació les de caràcter general que, sense modificar les característiques estructurals de l'edifici i els aspectes fonamentals de la tipologia edificatòria d'un edifici d'habitatges o un habitatge, en milloren la qualitat pel que fa a les condicions de seguretat, funcionalitat, accessibilitat i eficiència energètica.
- k) Rehabilitació integral: són obres de rehabilitació integral les d'adequació estructural o funcional d'un edifici que suposa enderrocar-ne façanes o buidar-ne l'interior, sempre que el buidatge afecti, com a mínim, al 50 % dels sostres o més, o quan la modificació de la distribució interior afecti, com a mínim, al 50 % de la superfície de l'edifici o més.
- l) Allotjament dotacional: són dotacions públiques destinades a resoldre de forma transitòria, mitjançant el pagament d'una renda o cànon, la necessitat d'habitatge de persones o unitats de convivència. S'han de destinar de forma preferent a col·lectius especialment vulnerables d'acord amb el que estableix l'article 3 d'aquesta llei i, especialment, als joves, als majors i a les persones amb necessitats socials derivades de la violència de gènere i de processos de desnonament o anàlegs, sense que en cap cas puguin destinar-se a residència

- habitual o permanent dels beneficiaris. Els allotjaments dotacionals es poden situar en sòls o edificacions, o en parts d'aquestes, destinats a equipaments o dotacions de titularitat pública, així com en sòl residencial de titularitat pública.⁴
- m) Habitatge d'inserció: és aquell habitatge gestionat per una administració pública o entitat sense ànim de lucre per destinar-lo a persones que requereixen una especial atenció.
 - n) Agent immobiliari: és la persona física o jurídica que es dedica de manera habitual i retribuïda, en el territori de la comunitat autònoma de les Illes Balears, a la prestació de serveis de mediació en transaccions immobiliàries, referents a les operacions de compravenda, opció de compra, lloguer, permuta o cessió de béns immobles, així com als drets relatius a les operacions esmentades, inclosa la constitució d'aquestes.
 - o) Emergència en matèria d'habitatge: declaració administrativa que afecta una zona geogràfica concreta, ja sigui un districte, un municipi o una illa, quan s'acrediten objectivament greus dificultats en l'accés a l'habitatge per part de la ciutadania, d'acord amb els indicadors legalment i reglamentàriament establerts, i que s'ha d'acompanyar sempre d'un pla d'acció per donar una resposta proporcionada a la situació detectada.
 - p) Habitatge de segona residència: és aquell habitatge ubicat a les Illes Balears, el titular del qual és una persona física, on el seu propietari passi durant un any natural un període de temps inferior al que passa en la seva primera residència o residència habitual. Als efectes d'aquesta llei, només es considerarà segona residència un habitatge per cada persona física.
 - q) Habitatge mobilitzat: qualsevol habitatge posat a disposició de l'administració com a conseqüència de qualsevol de les accions contemplades a la present llei o a altres lleis on s'hi preveuen mecanismes que fomenten la gestió d'habitatges per part de l'administració.
 - r) Lloguer a preu assequible: ho són aquells preus que no superin el límit màxim dels mòduls dels preus d'habitatges de lloguer de protecció oficial d'acord amb la normativa vigent a cada moment.
 - s) Lloguer social: és aquell que no supera el 30 % de les rendes totals de la unitat familiar o de convivència.
 - t) Dret de superfície: és el dret real limitat que atribueix al superficiari la facultat de realitzar construccions o edificacions en el sòl, en el vol o en el subsòl d'una finca aliena, mantenint la propietat temporal de les construccions o edificacions realitzades. També es podrà constituir el dret de superfície sobre construccions o edificacions ja executades atribuint-ne al superficiari la propietat temporal, sense perjudici de la propietat separada del titular del sòl, d'acord amb l'establert a la normativa estatal.
 - u) Masoveria urbana: és el contracte en virtut del qual els propietaris d'un habitatge cedeixen el seu ús, pel termini que s'acordi, a canvi que els cessionaris assumeixin les despeses de les obres de rehabilitació i manteniment.

⁴ Lletre modificada pel Decret llei 3/2020, de 28 de febrer (§4).

Article 5. Funció social de l'habitatge

1. El dret de propietat d'un habitatge s'ha d'exercir d'acord amb la seva funció social⁵ en els termes que estableixen aquesta llei i la resta de normativa que hi sigui aplicable.

2. Es considera que s'incompleix la funció social de l'habitatge, entre d'altres, en els supòsits següents:

- a) Quan s'incompleixi el deure de conservació o rehabilitació de l'habitatge, en els termes assenyalats en la legislació d'habitatge i urbanística, a fi de garantir unes condicions adequades d'habitabilitat.
- b) Quan l'habitatge, l'allotjament o l'edifici d'habitatges estigui desocupat, en els termes que estableix aquesta llei.
- c) Quan l'habitatge o l'allotjament estigui sobreocupat.
- d) Quan no es destini l'habitatge de protecció pública o allotjament protegit a residència habitual i permanent de la persona o entitat adjudicatària o titular.
- e) Quan l'habitatge se sotmeti a un ús diferent del de la seva qualificació urbanística, autorització o destinació legal.

3. Les administracions competents poden promoure les accions de foment així com d'intervenció que siguin necessàries, en l'àmbit de les seves competències, per tal de garantir el compliment d'aquesta funció social.

4. La conselleria competent en matèria d'habitatge i les administracions locals han d'actuar coordinadament quan es detectin situacions en què es produeixi incompliment de la funció social de la propietat d'un habitatge, i en la determinació i l'execució de les mesures legalment establertes que calgui adoptar.

Article 6. Dret a l'habitatge per situacions d'especial vulnerabilitat

1. El Govern de les Illes Balears, a través de les conselleries competents en matèria d'habitatge i serveis socials i altres ens dependents i que formen part del sector públic autonòmic, i d'acord amb el mandat de l'Estatut d'Autonomia, garanteix el dret a un habitatge digne i adequat per a les unitats familiars o de convivència que es trobin en situació d'especial vulnerabilitat, d'acord amb els requisits establerts legalment i reglamentàriament.

2. La satisfacció d'aquest dret per part de les administracions públiques es podrà verificar mitjançant la posada a disposició en règim de lloguer d'un habitatge protegit o, si n'és el cas, dotacional, de titularitat pública, o qualsevol altre habitatge de què disposi l'administració a través dels programes de cessió que contempla aquesta llei, a canvi de la renda o cànon corresponent, d'acord amb les condicions establertes reglamentàriament.

3. Per assegurar el compliment de qualsevol precepte de la normativa d'habitatge, els ajuntaments i els consells insulars que disposin d'habitatges de protecció oficial, allotjaments dotacionals o sòl residencial o equipament dotacional qualificat amb possibilitat de construir allotjaments dotacionals, col·laboraran amb la conselleria competent del Govern a fi de posar a la seva disposició aquests elements quan es sol·liciti el compliment d'aquest dret a l'habitatge per part de persones empadronades al corresponent terme municipal o territori insular, i hagin estat objecte d'informe per part dels seus serveis socials.

⁵ Vid. Acord de la Comissió Bilateral esmentat en la nota 1.

4. En el cas que, per problemes de disponibilitat efectiva d'habitatge, el Govern no pugui proporcionar un habitatge, aquest dret es podrà satisfer amb caràcter subsidiari mitjançant l'establiment d'un sistema de prestacions econòmiques complementàries a altres ajudes a les quals ja puguin tenir dret les unitats familiars o de convivència en situació d'especial vulnerabilitat en matèria d'habitatge, d'acord amb la normativa aplicable.

5. El manteniment d'aquest dret quedarà condicionat al compliment dels acords establerts amb els seus beneficiaris d'aquest, així com dels requisits que van justificar la seva concessió.

6. Les unitats familiars o de convivència que reuneixin els requisits legalment i reglamentàriament establerts per ser considerades en situació d'especial vulnerabilitat en matèria d'habitatge, podran reclamar el compliment de la normativa en matèria d'habitatge, en els termes previstos en aquesta llei, davant la conselleria competent en matèria d'habitatge. D'acord amb la legislació aplicable, contra la resolució que esgoti la via administrativa es podrà interposar recurs contenciós administratiu davant els òrgans judicials competents.

Article 7. Servei d'interès general

1. Totes aquelles activitats vinculades al proveïment d'habitatges o allotjaments destinats a polítiques de protecció pública es consideren com un servei d'interès general per assegurar un habitatge digne i adequat per a tota la ciutadania.

2. Als efectes de l'homologació amb la normativa europea en matèria d'habitatge, tenen la condició d'habitatges socials tant els habitatges que aquesta llei defineix com a habitatges amb protecció pública com els allotjaments dotacionals, independentment de si són resultat de processos de nova construcció o de rehabilitació o de si s'obtenen en virtut de programes socials de mediació o cessió.

3. Als mateixos efectes previstos en els apartats anteriors d'aquest article, les activitats públiques de foment de la regeneració, renovació i rehabilitació del patrimoni edificat o urbanitzat es consideren igualment d'interès general.

TÍTOL II

COMPETÈNCIES DE LES ADMINISTRACIONS PÚBLIQUES

Article 8. Competències de l'Administració de la comunitat autònoma

1. L'Administració de la comunitat autònoma de les Illes Balears ha de contribuir a garantir el dret a un habitatge digne, adequat, accessible i assequible. A aquest efecte, exerceix les competències que permeten assegurar la preservació efectiva dels interessos generals i supramunicipals en matèria d'habitatge, així com la cooperació o la col·laboració amb la resta d'administracions públiques en el desenvolupament de les diferents mesures i plans de foment i promoció de l'accés a l'habitatge.

2. L'Administració de la comunitat autònoma de les Illes Balears, mitjançant la conselleria competent en matèria d'habitatge, exerceix les competències pròpies en aquest àmbit material, dissenya les polítiques per garantir, fomentar i promocionar l'accés a l'habitatge i coopera o col·labora amb la resta d'administracions públiques en el desenvolupament de les polítiques esmentades.

3. L'execució i la gestió de les competències en matèria d'habitatge tant administratives com de contingut social i econòmic, es podran exercir en règim de descentralització funcional.

4. Concretament, correspon a l'Administració de la comunitat autònoma de les Illes Balears l'exercici de les competències següents:

- a) La potestat reglamentària general en matèria d'habitatge.
- b) La regulació del règim jurídic dels habitatges amb protecció pública.
- c) La regulació de les ajudes i altres mesures de garantia, foment i promoció.⁶
- d) La integració de la política d'habitatge amb les polítiques d'ordenació del territori, del sòl i del medi ambient.
- e) La programació de la despesa pública en habitatge i la seva integració en la política econòmica i pressupostària autonòmica.
- f) L'aprovació dels plans autonòmics d'habitatge i de les actuacions de foment.
- g) L'exercici d'actuacions per evitar l'existència d'habitatges desocupats.
- h) La potestat d'inspecció i sanció en matèria d'habitatge.
- i) La potestat expropiadora en els supòsits prevists legalment.
- j) La defensa dels consumidors i usuaris en matèria d'habitatge.
- k) Qualsevol altra que li atribueixin les lleis i la resta de normativa aplicable.

Article 9. Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI)⁷

1. L'entitat pública empresarial Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI), com a organisme públic creat sota la dependència o la vinculació de l'Administració de la comunitat autònoma de les Illes Balears, pot dur a terme activitats d'execució i de gestió en matèria d'habitatge, tant administratives com de contingut econòmic, en règim de descentralització funcional.

2. Les funcions i les competències d'aquesta entitat s'han d'establir legalment o reglamentàriament.

3. En el marc de les competències pròpies dels consells insulars i dels ajuntaments, l'IBAVI pot concertar els instruments de col·laboració o cooperació que preveu la legislació, especialment convenis de col·laboració i plans i programes conjunts.

Article 10. Competències dels consells insulars

1. Els consells insulars tenen competències en matèria d'urbanisme i habitabilitat dels edificis, habitatges i locals radicats en el seu propi àmbit territorial.⁸ D'acord amb les seves competències en matèria social, podran actuar en matèria d'exclusió residencial i vulnerabilitat habitacional.⁹

2. Els consells insulars poden subscriure convenis o acords de cooperació amb la resta d'administracions públiques, als efectes prevists en aquesta llei, en els quals s'estableixin lliurement els instruments de col·laboració necessaris per a la consecució de finalitats comunes d'interès públic.

⁶ Vid. Llei 3/2021, de 10 de novembre, esmentada en la nota 1.

⁷ Vid. Decret 17/2015, de 10 d'abril (§8).

⁸ Vid. article 70.1 de l'EAIB.

⁹ Vid. article 70.4 de l'EAIB.

3. Els consells insulars poden adquirir sòl i edificacions per a la seva destinació a les finalitats previstes en aquesta llei. Aquest patrimoni públic podrà ser cedit pels consells insulars a altres administracions públiques per a la seva efectiva gestió.

Article 11. Competències dels ens locals¹⁰

1. Els ens locals, sota el principi d'autonomia per a la gestió dels seus propis interessos, exerceixen les competències en matèria d'habitatge d'acord amb el que estableixen la legislació de règim local, la legislació urbanística i de sòl i aquesta llei, i, entre d'altres, tenen les competències següents:

- a) La protecció i la gestió del patrimoni històric.
- b) La promoció i la gestió de l'habitatge de protecció pública.
- c) La conservació i la rehabilitació de l'edificació.
- d) Totes aquelles que dintre del marc de les seves competències permetin la prevenció i la reversió de l'exclusió residencial i la vulnerabilitat habitacional.

2. A més de les competències de promoció i gestió que els reconeix la legislació de règim local, els ens locals poden concertar polítiques pròpies d'habitatge amb l'Administració de la comunitat autònoma de les Illes Balears, en el marc dels instruments de planificació que estableixen aquesta llei i la legislació urbanística, i, a aquest efecte, es poden crear consorcis o oficines locals d'habitatge per a la gestió de funcions i serveis vinculats a l'habitatge.

3. Els ens locals que, per llur dimensió o per manca de recursos, no puguin exercir plenament les competències en matèria d'habitatge poden sol·licitar a les administracions d'àmbit territorial superior la prestació d'assistència tècnica, financera i jurídica.

Article 12. Cohesió social

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

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

¹⁰ Vid. article 25.2 a de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local (BOE núm. 80, de 3 d'abril de 1985).

mobilitat, les relacions socials i laborals i l'accés als serveis bàsics per garantir l'efectivitat dels drets i deures constitucionals i estatutaris.¹¹

2. Les administracions públiques han de col·laborar amb les entitats del Tercer Sector Social per tal de impulsar noves iniciatives per a l'accés a l'habitatge dels col·lectius més vulnerables.

TÍTOL III CONDICIONS DELS HABITATGES

CAPÍTOL I DE LA QUALITAT, EL DISSENY I L'HABITABILITAT

Article 13. Qualitat de l'habitatge

1. És el conjunt de característiques i prestacions en matèria de funcionalitat, seguretat, solidesa estructural, habitabilitat, accessibilitat, salubritat i sostenibilitat que ha de tenir un habitatge, d'acord amb el que estableix la normativa vigent.

2. Les administracions públiques han de vetlar perquè l'habitatge compleixi els requisits de qualitat, seguretat i eficiència energètica exigibles legalment.

3. S'han de fomentar mesures per millorar la sostenibilitat energètica en l'edificació, entre d'altres, les que contribueixin a l'estalvi energètic i a la incorporació de sistemes de captació i transformació d'energia per a ús propi o subministrament a la xarxa.

4. En desplegament de la legislació bàsica i autonòmica aplicable es poden dictar les disposicions reglamentàries que siguin necessàries en relació amb les matèries següents, entre d'altres:

- a) La qualitat i la seguretat estructural i constructiva.
- b) L'adequació dels materials i les instal·lacions a la normativa vigent.
- c) L'adequació al medi geogràfic i social.
- d) L'accessibilitat per a les persones amb discapacitat.
- e) La millora d'eficiència energètica i sostenibilitat.

5. Es poden desenvolupar reglamentàriament les formes i les condicions que acrediten que l'habitatge compleix determinats requisits de qualitat.

6. A l'efecte d'aconseguir un nivell adequat de qualitat del parc immobiliari residencial, l'administració competent en matèria d'habitatge pot promoure les accions següents:

- a) Adoptar mesures per incrementar la professionalitat i la transparència del sector immobiliari.
- b) Fomentar l'excel·lència en tot el procés, mitjançant el reconeixement de distintius de qualitat.
- c) Difondre la informació que fomenti la qualitat en els processos mitjançant guies complementàries de la normativa i bases de dades de distintius de productes, serveis i edificis.
- d) Establir un sistema d'avaluació i de distintius dels edificis d'habitatges que pugui ser reconegut oficialment.

¹¹ Paràgraf afegit pel Decret llei 3/2020, de 28 de febrer (§4).

7. En l'àmbit de la comunitat autònoma de les Illes Balears no són d'aplicació les normes tècniques de disseny i qualitat específicament aplicables als habitatges protegits regulades per la normativa estatal en matèria d'habitatges de protecció oficial i que no tinguin caràcter de norma bàsica. En tot cas és d'aplicació el Codi tècnic de l'edificació i la resta de normativa bàsica estatal aplicable als habitatges.¹²

Article 14. Condicions per al disseny i l'habitabilitat

1. Quant a les condicions mínimes d'amidament, d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat que han de complir els habitatges, i pel que fa al procediment per obtenir les cèdules d'habitabilitat dels habitatges, és aplicable el Decret 145/1997, de 21 de novembre, i les seves modificacions posteriors, pel qual es regulen les condicions d'amidament, d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat d'habitatges, així com l'expedició de cèdules d'habitabilitat.

2. Les administracions públiques han de vetlar perquè l'habitatge compleixi les condicions d'habitabilitat exigibles normativament.

Article 15. Criteris de qualitat i innovació en matèria d'habitatge residencial

En el procés d'edificació i en la conservació i la rehabilitació del parc immobiliari residencial, s'ha de vetlar per garantir la cohesió social, l'ecoeficiència, l'optimització dels recursos disponibles, la innovació arquitectònica i la fixació de criteris de gènere, mitjançant:

- a) La promoció i el foment de la construcció de nous models d'habitatge, adequats a la variabilitat i la diversitat de la composició de les unitats familiars o de convivència i a les necessitats de grups específics de població.
- b) La preservació del medi ambient, mitjançant un ús adequat del terreny, la gestió dels residus generats, la prevenció d'emissions i contaminació, i les altres mesures d'ecoeficiència que estableixi la legislació aplicable.
- c) L'aplicació de les mesures arquitectòniques i tecnològiques, viables econòmicament i socialment, que assegurin l'estalvi de recursos naturals, de materials i d'energia, que facilitin la reducció i la gestió dels residus i que fomentin l'eficiència energètica dels edificis.
- d) La innovació en la concepció i el disseny de l'habitatge, que ha de permetre la flexibilitat en la utilització dels elements per facilitar el treball domèstic i per adequar-se als nous rols de gènere, i que ha de permetre també fer transformacions dins l'habitatge per adaptar-lo a les variacions en l'estructura familiar, si s'escauen. Aquesta innovació, en termes de perfeccionament, ha de facilitar la introducció de noves tecnologies.

Article 16. Cèdula d'habitabilitat¹³

1. La cèdula d'habitabilitat és el document que expedeix el consell insular, sens perjudici que en puguin delegar l'atorgament als ens locals, en el qual es reconeix

¹² Apartat afegit pel Decret llei 4/2021, de 3 de maig, esmentat en la nota 1. *Vid.* Llei 3/2021, de 10 de novembre, també esmentada en la nota 1.

¹³ *Vid.* Decret 145/1997, de 21 de novembre, pel qual es regulen les condicions d'amidament, d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat d'habitatges així com l'expedició de cèdules d'habitabilitat (BOCAIB núm. 151, de 6 de desembre de 1997).

l'aptitud d'un habitatge, un local o un edifici residencial no inclòs en el concepte d'habitatge per tal que sigui habitat, i que és obligatori per ocupar-lo o llogar-lo.

2. En el cas d'habitatges protegits, la cèdula d'habitabilitat és substituïda, en primera ocupació, pel document de qualificació definitiva que expedeix la comunitat autònoma. En segona i successives ocupacions s'exigirà la cèdula.

3. Les empreses distribuïdores, subministradores i comercialitzadores, en qualsevol cas, exigiran per a la contractació definitiva dels serveis d'energia elèctrica, aigua, gas i telecomunicacions, l'obtenció de la cèdula d'habitabilitat corresponent en vigor o document equivalent, d'acord amb la normativa reguladora.

4. En qualsevol transmissió per venda, lloguer o cessió d'ús s'ha d'incorporar una còpia de la cèdula d'habitabilitat vigent o, si escau, la qualificació definitiva. En cas que no es disposi de cèdula o de qualificació, s'ha de fer constar expressament aquest fet en el contracte o l'escriptura.

5. La pèrdua de les condicions mínimes d'habitabilitat suposa la revocació de la cèdula d'habitabilitat, sens perjudici de les mesures adreçades a la conservació i la rehabilitació de l'immoble i dels règims sancionadors d'aplicació.

CAPÍTOL II DEL DEURE DE CONSERVACIÓ I REHABILITACIÓ¹⁴

Article 17. Deure de conservació i rehabilitació

1. Els propietaris d'habitatges i edificis d'habitatges estan obligats a complir els deures d'ús, conservació i rehabilitació establerts per aquesta llei i per la normativa que hi sigui aplicable.

2. L'Administració de la comunitat autònoma de les Illes Balears pot col·laborar en l'acció de rehabilitació i conservació dels ens locals, cooperar en l'exercici de les seves competències en aquesta matèria i, en supòsits d'inactivitat o d'incompliment, subrogar-se en la competència corresponent si l'ens afectat no inicia l'expedient corresponent en el termini d'un mes d'haver-li fet el requeriment pertinent, segons preveu la normativa de règim local.

3. Per assegurar el compliment del deure de conservació i rehabilitació es poden adoptar les mesures de foment i d'intervenció administrativa que s'estableixin en aquest títol i, si escau, les mesures sancionadores que estableix el títol IX.

Article 18. Foment de la conservació i la rehabilitació

1. Les administracions públiques han d'impulsar les mesures que fomentin la conservació, la rehabilitació i la rehabilitació integral del patrimoni immobiliari residencial per tal de garantir un habitatge adequat, per mitjà dels plans d'habitatge, subvencions directes o actuacions convingudes.

¹⁴ *Vid.* Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació (BOE núm. 266, de 6 de novembre de 1999), Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (BOIB ext. núm. 160, de 29 de desembre de 2017) i Decret 17/2016, de 8 d'abril, pel qual es crea i regula el Registre d'Informes d'Avaluació d'Edificis de les Illes Balears (BOIB núm. 45, de 9 d'abril de 2016).

2. S'han de desenvolupar reglamentàriament les actuacions necessàries per:

- a) Conèixer la qualitat i l'estat de conservació del parc edificat, el seu nivell d'accessibilitat i eficiència energètica, i avaluar el compliment de les condicions legalment exigibles.

- b) Fomentar l'ocupació legal dels habitatges i evitar la sobreocupació i les situacions d'infrahabitatge.

3. S'han de vincular preferentment les ajudes o inversions per a la rehabilitació a la generació d'habitatge assequible i a la fidelització dels residents, aconseguint rendes més assequibles i l'augment del temps de permanència als habitatges dels residents.

4. Totes les convocatòries d'ajudes pròpies de rehabilitació i conservació d'habitatge inclouran els requisits de retornar a l'administració que les va concedir una part proporcional de l'ajuda rebuda si es venen abans de 10 anys des de la concessió de l'ajuda econòmica, d'acord amb el temps transcorregut.

5. Els ajuts a la rehabilitació han de dirigir-se de manera prioritària als propietaris amb menys recursos. S'haurà de valorar de manera preferent l'atenció a les necessitats de les persones que resideixen als habitatges i les dificultats d'intervenció derivades de la seva situació socioeconòmica, actuant sobretot on resideix la població amb rendes més baixes i on es concentren les problemàtiques associades a la mala qualitat dels habitatges.

6. Les polítiques i els programes públics en matèria de rehabilitació han de considerar la prevenció dels processos de gentrificació i elitització que es puguin produir com a externalitats negatives sobre els espais en els quals s'actua.

Article 19. Declaració de necessitat de rehabilitació

1. Quan el compliment del deure de conservació i rehabilitació faci necessària l'expropiació o l'ocupació temporal d'elements privatis o comuns d'ús privatiu d'un immoble, l'administració competent podrà incoar un expedient d'expropiació d'aquests elements. A aquests efectes, caldrà presentar un projecte específic que acrediti la necessitat d'ocupació temporal o definitiva que justifiqui la impossibilitat d'utilitzar vies alternatives menys oneroses per als drets de propietat afectats.

2. L'aprovació del projecte porta implícita la declaració d'utilitat pública i la necessitat d'ocupació dels béns i drets afectats, tot respectant a aquests efectes les previsions de la legislació d'expropiació forçosa.

Article 20. Dret general d'informació i retorn dels ocupants

1. En els procediments administratius instruïts per adoptar resolucions que obliguin o habilitin a executar obres per conservar o rehabilitar els edificis, s'ha de donar audiència als ocupants legals i s'han de determinar les repercussions que el procediment pot tenir sobre la situació d'ocupació.

2. Acabades les obres a les quals es fa referència en el punt precedent, amb caràcter general, els ocupants legals que tinguin llur residència habitual en els edificis objecte de conservació i rehabilitació, si no són responsables del deteriorament, tenen el dret de retorn, que va a càrrec del propietari o la propietària de l'immoble, d'acord amb el que estableix la normativa d'aplicació.

Article 21. Plans de foment de la rehabilitació

1. En els plans d'habitatge, el Govern de la comunitat autònoma ha d'incloure subvencions directes, avantatges fiscals o actuacions convingudes amb propietaris i llogaters, entre altres programes o mesures específics per a fomentar la rehabilitació del parc d'habitatges i d'edificis d'habitatges.

2. El pla de rehabilitació d'habitatges, que s'ha d'aprovar per decret, és l'instrument vertebrador de les polítiques dirigides a la conservació i la rehabilitació del parc d'habitatges i ha d'establir el sistema i el calendari perquè siguin revisats i actualitzats. Aquest pla es pot integrar en el conjunt d'instruments de planejament sectorial que estableix el títol II i els estatals que hi concordin.

3. Els propietaris que estableixin un conveni amb el departament competent en matèria d'habitatge s'han de comprometre a llogar els habitatges desocupats de la finca, si n'hi havia, de forma prioritària en règim de lloguer assequible, i a respectar el dret de romandre a l'habitatge als llogaters amb contractes de pròrroga forçosa.

4. Els propietaris que estableixin un conveni amb el departament competent en matèria d'habitatge del Govern de les Illes Balears, s'han de comprometre a llogar tots els habitatges desocupats de la finca si hi havia, de forma prioritària en règim de lloguer assequible, fomentant que els contractes de lloguer dupliquin el termini de pròrroga forçosa superior al que figura a la legislació d'arrendaments urbans.

Article 21 bis. Declaració d'àrees de conservació i rehabilitació¹⁵

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

- a) Una memòria explicativa i justificativa, que ha d'incorporar les dades urbanístiques de l'àrea i una explicació de l'estructura social i les condicions físiques d'ocupació dels immobles.
- b) Els plànols d'informació i delimitació de l'àrea.
- c) La relació de les propietats afectades, d'acord amb la informació que consta en el cadastre i en el Registre de la Propietat.

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

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

¹⁵ Article afegit pel Decret llei 3/2020, de 28 de febrer (§4).

4. Si la declaració d'un àrea de conservació i rehabilitació suposa l'obtenció de finançament procedent del Govern de la Comunitat Autònoma o del Govern de l'Estat mitjançant els plans d'habitatge convinguts, la delimitació ha de fer-se d'acord amb la conselleria competent en matèria d'habitatge.

5. Per decret del Govern, si l'ens o els ens locals afectats no actuen, la conselleria competent en matèria d'habitatge pot aprovar la delimitació d'una àrea de conservació i rehabilitació i subrogar-se en les tasques municipals a què es refereix aquest article.

6. La declaració d'una àrea de conservació i rehabilitació pot adoptar-se en el marc de les polítiques dirigides a la rehabilitació i millora de barris que requereixin una atenció especial a les quals es refereix la Llei 2/2009, de 19 de març, de rehabilitació i millora de barris dels municipis de les Illes Balears. Així mateix, s'inclouen en aquest concepte les àrees que s'han delimitat i declarat prenent com a base marcs anteriors de la política d'habitatge, si no s'ha completat el seu programa d'actuacions.

Article 21 ter. Abast de la declaració d'àrees de conservació i rehabilitació¹⁶

La declaració d'una àrea de conservació i rehabilitació pot suposar:

- a) L'aprovació de normes, plans, programes o projectes de conservació i rehabilitació d'habitatges o el seu entorn que especifiquin justificadament el deure conservació i rehabilitació de tots o alguns immobles concrets inclosos en l'àrea delimitada.
- b) L'adopció d'ordres d'execució dirigides al compliment del deure de conservació i rehabilitació. Si el cost de les obres supera el límit del deure imputable als propietaris, la Comunitat Autònoma o els ens locals podran sufragar, a sol·licitud dels propietaris, la part d'excés i suspendre, si escau, els procediments de declaració de ruïna iniciats.
- c) La subjecció de les transmissions de béns immobles inclosos en l'àrea als drets de tanteig i retracte a favor de la administració actuant.
- d) L'exigència que qualsevol procediment iniciat davant l'Administració de l'Estat a l'empara de la legislació d'arrendaments urbans per obtenir l'autorització per a l'enderrocament d'immobles ocupats hagi de disposar d'un informe favorable de la conselleria competent en matèria d'habitatge que ponderi la necessitat d'incrementar de forma immediata el parc residencial.
- e) La creació d'un òrgan administratiu o un ens gestor que impulsi el procés de rehabilitació, mobilitzi els sectors concernits i assessori i protegeixi els drets dels ocupants legals dels immobles residencials, especialment si sofreixen situacions de pressió per fer-los abandonar els immobles.
- f) La subscripció de convenis de rehabilitació, d'acord amb l'article 21 *quater*, que poden dotar-se d'un fons econòmic específic.
- g) L'obligació d'incorporar al mercat immobiliari els immobles desocupats en un termini concret i d'acord amb l'establert en la declaració.

Article 21 *quater*. Convenis de rehabilitació¹⁷

1. Les mesures d'intervenció administrativa dirigides al compliment del deure conservació i rehabilitació, així com les declaracions d'àrees de conservació i

¹⁶ Article afegit pel Decret llei 3/2020, de 28 de febrer (§4).

¹⁷ Ídem nota anterior.

rehabilitació a què es refereix l'article 21 bis, poden donar lloc a un conveni de rehabilitació entre l'Administració i les persones interessades en el procediment.

2. Els consells insulars poden establir vies de col·laboració amb els municipis del seu territori per impulsar i formalitzar les mesures contingudes en aquest article.

3. El conveni de rehabilitació ha d'incloure el programa d'actuacions de conservació i rehabilitació que s'hagin d'executar, que ha d'especificar si són subvencionades o a fons perdut, i les obligacions concretes que assumeix cadascuna de les parts. En tot cas, el propietari o propietària s'ha de comprometre a executar immediatament les obres dirigides a garantir les condicions bàsiques de seguretat.

4. Els plans de rehabilitació d'habitatges que aprovin les administracions públiques en el marc de l'establert en aquesta Llei han d'establir una línia específica d'ajudes per atendre els convenis de rehabilitació.

5. Les ajudes que comprometi l'Administració poden suposar que l'immoble o una part d'aquest es destini a habitatge protegit. També es poden fixar mecanismes de recuperació de les ajudes per al supòsit que es produeixi una transmissió onerosa de l'immoble, d'acord amb l'establert pels plans de rehabilitació.

6. Els continguts del conveni de rehabilitació han de ser una condició especial de la llicència d'obres corresponent.

7. El conveni de rehabilitació pot contenir una clàusula de subjecció al dret de tanteig i retracte de les transmissions que es produeixin després de subscriure's, si prèviament no s'ha delimitat una àrea a aquests efectes.

8. L'incompliment del conveni de rehabilitació dona lloc a la seva resolució i pot suposar la prohibició temporal de l'ús residencial, multes coercitives, l'execució subsidiària a càrrec dels obligats i la inscripció en el Registre municipal de solars sense edificar. La resolució del conveni no deixa sense efectes, en cap cas, la destinació dels habitatges protegits prevists.

9. Els pactes amb transcendència real han d'inscriure's en el Registre de la Propietat.

TÍTOL IV DE LA POLÍTICA DE PROTECCIÓ I PROMOCIÓ DE L'HABITATGE

CAPÍTOL I DE LA POLÍTICA DE PROTECCIÓ

Article 22. De la protecció en matèria d'habitatge

1. L'oferta, la promoció i la publicitat adreçades a la venda o a l'arrendament d'habitatges s'han d'ajustar a la normativa vigent en la matèria, de manera que no ocultin dades fonamentals dels objectes als quals es refereixen o puguin induir els destinataris a cap tipus d'error amb repercussions econòmiques. També és aplicable als préstecs hipotecaris i a qualsevol altra operació creditícia destinada a finançar l'adquisició, la reforma o el lloguer de l'habitatge, per totes les parts intervinents en aquest tipus de contractes, tant si és com a deutors com si és com a avalistes o tercers hipotecaris.

2. Les dades, les característiques i les condicions relatives a la construcció, la situació, els serveis, les instal·lacions, l'adquisició, la utilització i el pagament dels

habitatges que s'inclouen en l'oferta, la promoció i la publicitat són exigibles ulteriorment per la part compradora, encara que no figurin expressament en el contracte de transmissió.

3. De la mateixa manera són vinculants per als prestamistes totes les condicions anunciades i comunicades públicament, i exigibles en qualsevol moment per la contrapart, de conformitat amb la legislació vigent en la matèria.

Article 23. Protecció dels consumidors en matèria d'habitatge¹⁸

1. Les adquisicions i els lloguers d'habitatges que tinguin consideració de relacions de consum, han de ser tutelats i protegits per la normativa de consum que hi resulti aplicable per tal de defensar el dret a l'habitatge amb la màxima agilitat i eficàcia i fer-los efectius.

2. La contractació de productes i serveis crediticis o bancaris per a l'adquisició o al lloguer d'un habitatge serà objecte de la mateixa protecció establerta a l'apartat anterior.

Article 24. Protecció addicional en matèria d'habitatge

1. Les adquisicions, els lloguers d'habitatges i els préstecs hipotecaris per al finançament d'un habitatge sol·licitats per un consumidor o consumidora a una entitat financera o a una empresa o a un professional, s'han de regir per la normativa de protecció dels drets dels consumidors i usuaris, qualsevol sigui la relació jurídica del comprador o la compradora amb la part venedora.

2. Les adquisicions i els lloguers d'habitatges o les operacions creditícies relacionades que no tinguin la consideració de relacions de consum, s'han d'ajustar al règim general de la legislació civil o mercantil i a les especialitats establertes en aquesta llei.

Article 25. Foment dels sistemes de mediació extrajudicial

Les administracions públiques de les Illes Balears han de fomentar i promoure els diferents sistemes de mediació extrajudicial per a la resolució de conflictes en matèria d'habitatge, especialment els que es desenvolupin per prevenir i evitar la pèrdua de l'habitatge habitual.

Article 26. Arrendaments derivats de processos hipotecaris

1. Mitjançant la subscripció de convenis, les administracions de les Illes Balears poden estendre els supòsits de protecció recollits a la Llei 1/2013, de 14 de maig, de mesures per reforçar la protecció als deutors hipotecaris, als grans tenidors que no quedin obligats per la llei esmentada, en el sentit d'oferir contractes de lloguer per a les persones en situació de vulnerabilitat que hagin perdut el seu habitatge habitual com a resultat de processos d'execució hipotecària.

2. Quan finalitzi el termini moratori establert per la Llei 25/2015, de 28 de juliol, de mecanisme de segona oportunitat, reducció de la càrrega financera i altres mesures d'ordre social, es podran subscriure convenis en aquest sentit amb els grans tenidors d'habitatge per garantir que aquests ofereixin alternatives d'habitatge a les persones

¹⁸ Vid. nota 2.

vulnerables que hagin perdut el seu com a resultat de processos d'execució hipotecària.

Article 26 bis. Obligació d'oferta de lloguer social respecte d'habitatges i terrenys objecte de processos judicials o extrajudicials, a càrrec de grans tenidors¹⁹

1. Abans d'adquirir un habitatge resultant de la consecució d'acords de compensació o dació en pagament de préstecs o crèdits hipotecaris sobre l'habitatge habitual, o abans de la signatura de la compravenda d'un habitatge que tengui com a causa de la venda la impossibilitat per part del prestatari de retornar el préstec hipotecari, l'adquirent que tengui la condició de gran tenidor d'habitatge ha d'oferir als afectats una proposta de lloguer social, si l'adquisició o la compravenda afecta persones, unitats familiars o unitats de convivència que no tinguin una alternativa pròpia d'habitatge i que estiguin en situació d'especial vulnerabilitat. El deure de comprovar aquestes circumstàncies recau sobre l'adquirent, que ha de requerir prèviament la informació als afectats.

2. Abans d'interposar qualsevol demanda judicial d'execució hipotecària o d'execució de títols no judicials, el demandant ha d'oferir als afectats una proposta de lloguer social, si el procediment afecta persones, unitats familiars o unitats de convivència que no tinguin una alternativa pròpia d'habitatge i que estiguin en situació d'especial vulnerabilitat, la qual cosa ha de comprovar el demandant, que ha de requerir prèviament la informació als afectats, sempre que el demandant tengui la condició de gran tenidor d'habitatge. L'incompliment d'aquesta obligació comporta la imposició de la sanció administrativa prevista en aquesta llei però en cap cas no ha d'obstaculitzar, impedir o diferir l'accés directe a la jurisdicció en favor del demandant.

3. Una vegada verificada la situació d'especial vulnerabilitat i formulada l'oferta de lloguer social, en els termes de l'apartat 5, si els afectats la rebutgen, el demandant no ha de ser sancionat per incompliment de l'obligació d'oferir un lloguer social si inicia el procediment judicial.

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

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

- a) Fixar rendes que garanteixin que l'esforç per al pagament del lloguer no supera el 30 % dels ingressos ponderats de la persona, la unitat familiar o de convivència.
- b) Oferir preferentment l'habitatge afectat pel procediment o, alternativament, un habitatge situat dins del mateix terme municipal, tret que es disposi d'un informe dels serveis socials municipals que acrediti que el trasllat a un altre terme municipal no ha d'afectar negativament la situació d'especial vulnerabilitat de la persona, unitat familiar o de convivència.

¹⁹ Article afegit pel Decret Llei 3/2020, de 28 de febrer (§4) i, posteriorment, modificat pel Decret Llei 4/2021, de 3 de maig, ambdós esmentats en la nota 1. Cal tenir en compte els canvis de redacció introduïts per la Llei 3/2021, de 10 de novembre, també esmentada en la nota 1.

Article 26 ter. Dret de tanteig i retracte sobre la totalitat d'un immoble²⁰

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

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

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

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

Article 26 quater. Drets d'adquisició preferent en les transmissions entre grans tenidors respecte d'habitatges i terrenys adquirits en processos judicials o extrajudicials²¹

1. La transmissió entre grans tenidors dels habitatges, finalitzats o no finalitzats, i dels terrenys, situats en sòls classificats com a urbans o urbanitzables, que s'hagin adquirit en un procés d'execució hipotecària, en un procés d'execució basada en títols no judicials o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària, està subjecta al dret de tanteig i retracte de l'Administració de la comunitat autònoma. Aquest dret d'adquisició preferent afecta la primera transmissió i les posteriors dels béns immobles esmentats dutes a terme a partir del 6 de març de 2020, de manera que aquestes transmissions estan subjectes als drets de tanteig i retracte prevists en aquest precepte encara que no sigui el gran tenidor transmetent qui hagi adquirit la titularitat de l'immoble en el procés judicial o extrajudicial i amb independència de la data en què els immobles hagin estat adquirits en aquell procés.

Tret de prova en contrari, l'adquisició mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària es presumeix també en els supòsits en què l'habitatge o el terreny és adquirit per una entitat pertanyent al mateix grup de societats del creditor hipotecari.

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

2. En el cas de transmissions conjuntes que afectin diversos habitatges o terrenys, l'administració pot exercir aquests drets d'adquisició preferent sobre determinats béns immobles o sobre la totalitat d'aquests.

3. L'Administració de la comunitat autònoma pot subscriure convenis o altres instruments jurídics adequats amb els municipis, els consells insulars o les societats mercantils de capital majoritàriament públic, a l'efecte de regular el marc jurídic que

²⁰ Article afegit pel Decret Llei 3/2020, de 28 de febrer (§4).

²¹ Ídem nota 19.

permetrà realitzar cessions del dret d'adquisició preferent en els supòsits de transmissions previstes en aquest precepte durant la vigència d'aquest conveni o instrument jurídic.

Sempre que s'hagi subscrit un conveni o un altre instrument jurídic, i durant la vigència d'aquest, les cessionàries podran exercir els drets de tanteig i retracte directament o, en el cas d'administracions públiques, a través de qualsevol ens del sector públic instrumental en què hagin delegat les competències en matèria d'habitatge, de conformitat amb les condicions i el procediment establerts en el conveni o instrument jurídic formalitzat.

El conveni o instrument jurídic adequat ha d'incloure la vigència temporal dels acords, les condicions relatives a la destinació dels béns immobles, els criteris per a l'adjudicació i el procediment que s'ha de seguir per fer efectives les cessions, tot respectant les normes i els terminis establerts en aquesta llei. En tot cas, l'Administració de la comunitat autònoma de les Illes Balears es reserva la preferència en l'exercici d'aquests drets. Aquests convenis o instruments s'han de publicar en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*.

L'administració o entitat cessionària que exerceixi els drets d'adquisició preferent ha d'assumir íntegrament les despeses que generi la transmissió, així com el pagament del preu i altres despeses derivades, directament o indirectament, de la transmissió.

Correspon a la cessionària exercir el dret i també complir els tràmits establerts en aquesta llei i en els acords vigents subscrits amb l'administració cedent.

4. L'administració o entitat cessionària ha de destinar el bé adquirit en l'exercici del dret de tanteig o de retracte previst en aquest precepte a proporcionar habitatges, allotjaments de dotació o qualsevol altra solució d'habitatge. Aquest bé immoble es pot gestionar directament o mitjançant entitats del tercer sector.

Les transmissions posteriors d'aquests immobles estan subjectes al dret d'adquisició preferent de l'Administració de la comunitat autònoma, que s'ha d'exercir en la forma i seguint el procediment previst en aquest article i en els articles 26 *quinquies* i 26 *sexies*.

5. Quan s'exerceixin els drets d'adquisició preferent mitjançant tanteig o retracte, l'adquisició dels habitatges o terrenys ha de ser sempre pel mateix preu i en les mateixes condicions d'adquisició comunicades per exercir el tanteig o en què efectivament s'hagi produït la transmissió en cas de retracte.

Article 26 *quinquies*. Procediment per exercir el dret de tanteig en les transmissions entre grans tenidors respecte d'habitatges i terrenys adquirits en processos judicials o extrajudicials²²

1. El gran tenidor transmissor del bé immoble ha de notificar a l'Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI) la decisió de transmetre l'habitatge o el terreny subjectes a dret de tanteig i retracte que preveu l'article 26 *quater*, d'acord amb l'article anterior. La notificació, signada pel transmissor, ha d'incloure, com a mínim, les dades i la documentació acreditativa següents:

- a) Les dades del gran tenidor titular del bé immoble objecte de transmissió i del gran tenidor interessat en l'adquisició.

²² Article afegit pel Decret Llei 4/2021, de 3 de maig, esmentat en la nota 1. Cal tenir en compte els canvis de redacció introduïts per la Llei 3/2021, de 10 de novembre, també esmentada en la nota 1.

- b) Les dades d'identificació de l'immoble i, si escau, dels seus annexos, incloses les dades cadastrals, així com la valoració justificada sobre l'estat de conservació. S'han d'aportar fotografies en les quals es puguin apreciar les característiques de l'immoble i de l'estat de conservació.
- c) La declaració expressa de l'estat de les càrregues, els gravàmens, les limitacions o els deutes que afectin l'immoble, incloses les despeses de la comunitat de propietaris.
- d) La declaració expressa de l'estat d'ocupació de l'immoble, amb indicació del títol i de les condicions de l'ocupació, si s'escau. S'han d'aportar els documents contractuals o judicials acreditatius de l'estat d'ocupació, si l'immoble no es troba lliure d'ocupants.
- e) El preu de la transmissió, amb indicació de si hi estan incloses les càrregues, si n'hi ha, i la forma de pagament prevista.
- f) Qualsevol altra condició essencial de la transmissió, com també altra informació i documentació complementària que sigui necessària per valorar la situació física, jurídica, urbanística i d'ocupació dels immobles objecte de transmissió.

2. El dret de tanteig pot exercir-se en el termini de dos mesos comptadors des de l'endemà que tenguí entrada en el Registre General de l'Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI) la notificació de la voluntat de transmetre amb el contingut descrit en els apartats anteriors. Aquest termini es pot suspendre o ampliar d'acord amb el que disposa la normativa reguladora del procediment administratiu comú.

En qualsevol cas, si la notificació del gran tenidor transmissor és incompleta o defectuosa, se li pot requerir que l'esmeni en un termini que no pot ser superior a vint dies. El termini per exercir el dret de tanteig queda en suspens pel temps que transcorri entre la notificació del requeriment i el compliment efectiu per part de la persona destinatària, sens perjudici de l'aplicació del règim sancionador que hi correspongui.

El gran tenidor transmissor està obligat a comunicar qualsevol canvi que es produeixi en la situació física, jurídica, urbanística o d'ocupació de l'immoble o qualsevol altra circumstància, respecte de la notificació referida en l'apartat 1 anterior, que es produeixi dins el termini previst per exercir el dret de tanteig. En aquest cas, el termini de dos mesos per exercir el dret de tanteig torna a iniciar-se a partir de la data en què ha tingut entrada en el Registre General de l'IBAVI la nova comunicació, sens perjudici de l'aplicació del règim sancionador que correspongui.

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

4. Si s'exhaureix el termini previst per exercir el dret de tanteig i l'IBAVI, l'administració o l'entitat cessionària no ha notificat la voluntat d'exercir-lo, s'ha d'entendre que es renuncia a exercir el dret amb relació a aquesta transmissió i el gran tenidor titular pot transmetre l'immoble en les mateixes condicions que s'hagin notificat i d'acord amb el règim que li resulti d'aplicació.

L'IBAVI, l'administració o l'entitat cessionària pot comunicar al gran tenidor transmissent la renúncia a exercir el dret de tanteig abans que finalitzi el termini previst per exercir-lo.

Els efectes alliberadors derivats de la notificació de la voluntat de transmetre el bé immoble i del transcurs del termini de dos mesos per exercir el dret de tanteig caduquen als sis mesos des que s'hagi fet la notificació. Qualsevol transmissió que es dugui a terme una vegada transcorregut aquest termini requereix una nova notificació i, si no es fa, l'immoble s'ha d'entendre transmès sense notificació a l'efecte d'exercir el dret de retracte.

5. El dret de tanteig s'ha d'exercir mitjançant una notificació al gran tenidor transmissent, que ha de recollir, almenys, el contingut següent:

- La identificació de l'administració, l'ens del sector públic o l'entitat que exerceix el tanteig.
- Les raons que justifiquen l'exercici del dret.
- El termini per formalitzar l'escriptura de compravenda.

Una vegada exercit el dret de tanteig, els grans tenidors titulars dels béns immobles sobre els quals s'exerceix han de comparèixer davant el notari designat per qui exerceix el dret a fi de formalitzar l'escriptura de compravenda a favor de l'IBAVI, l'administració o l'entitat cessionària del dret en el dia i l'hora en què se'ls convoqui. La formalització del tanteig amb l'atorgament de l'escriptura pública de compravenda corresponent s'ha de dur a terme en el termini màxim de tres mesos comptadors des de la recepció de la notificació relativa a l'exercici d'aquest dret.

El gran tenidor transmissent està obligat a comunicar qualsevol canvi que es produeixi en la situació física, jurídica, urbanística o d'ocupació de l'immoble o qualsevol altra circumstància respecte de la notificació referida en l'apartat 1 anterior que es produeixi dins el termini previst per formalitzar la compravenda, una vegada exercit el dret de tanteig, sens perjudici de l'aplicació del règim sancionador que correspongui i de l'exercici de les accions judicials corresponents per part de l'administració o entitat cessionària.

Article 26 *sexies*. Procediment per exercir el dret de retracte en les transmissions entre grans tenidors respecte d'habitatges i terrenys adquirits en processos judicials o extrajudicials²³

1. Els grans tenidors adquirents dels béns immobles subjectes al dret de tanteig i retracte que preveu l'article 26 *quater* han de notificar a la Conselleria de Mobilitat i Habitatge l'adquisició efectuada en el termini de quinze dies comptadors des de l'endemà d'aquesta, mitjançant una comunicació feta al Registre General de la Conselleria de Mobilitat i Habitatge que indiqui les condicions previstes en l'apartat 1 de l'article anterior i una còpia del document en què s'hagi formalitzat.

2. Es pot exercir el dret de retracte en els casos de béns immobles que s'hagin transmès infringint el que preveu l'article anterior o quan es produeixi qualsevol de les circumstàncies següents:

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

²³ Ídem nota anterior.

b) Si s'ha produït la transmissió després d'haver caducat els efectes alliberadors derivats de la notificació de la voluntat de transmetre l'habitatge o el terreny, o si la transmissió s'ha produït abans que acabi el termini per exercir el dret de tanteig.

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

3. Aquest dret s'ha d'exercir en el termini de tres mesos comptadors des de l'endemà que hagi tingut entrada en el Registre General de la Conselleria de Mobilitat i Habitatge la notificació de la transmissió feta pel gran tenidor adquirent. Si no es du a terme la notificació, el termini de tres mesos s'ha de comptar des que la conselleria tingui coneixement de la transmissió efectuada i de les seves condicions.

4. El procediment per exercir el dret de retracte s'ha d'iniciar mitjançant una resolució del conseller de Mobilitat i Habitatge o, si escau, de l'òrgan competent de la cessionària del dret, en la qual s'ha de fer constar l'existència de causa suficient per exercir aquest dret.

S'ha d'atorgar al gran tenidor interessat un termini d'audiència de deu dies perquè presenti les alegacions que consideri oportunes respecte de les causes que motiven l'inici del procediment de retracte i perquè aporti les factures i els justificants de pagament de les despeses associades a la transmissió del bé immoble i les relatives a les despeses útils i necessàries que s'hagin fet sobre l'immoble, així com qualsevol altra documentació necessària per exercir el retracte correctament.

El termini per exercir el dret de retracte es pot suspendre o ampliar d'acord amb el que disposa la normativa reguladora del procediment administratiu comú.

5. El gran tenidor titular està obligat a mostrar l'habitatge o terreny a l'administració quan aquesta li ho sol·liciti. L'incompliment d'aquest deure en la data assenyalada suspèn el termini per exercir el dret de retracte fins a la data del seu compliment efectiu, sens perjudici de l'aplicació del règim sancionador que correspongui.

6. El dret de retracte s'exerceix mitjançant una notificació al gran tenidor adquirent que ha de recollir, almenys, el contingut següent:

- La identificació de l'administració, de l'ens del sector públic o de l'entitat que exerceix el dret.
- Les raons que justifiquen l'exercici del dret.
- El detall de les despeses que s'estimen associades a la transmissió del bé immoble o que es consideren útils i necessàries.
- El termini per formalitzar l'escriptura de compravenda.

7. La formalització de l'adquisició correspon a l'Administració de la comunitat autònoma, a l'administració o a l'ens al qual s'hagi cedit el dret de retracte. En cas d'exercici del dret de retracte per part de l'Administració de la comunitat autònoma, l'IBAVI ha de formalitzar l'adquisició del bé o béns immobles objecte de retracte, a proposta del conseller de Mobilitat i Habitatge.

8. Una vegada exercit el dret de retracte, els grans tenidors titulars dels béns immobles sobre els quals s'exerceix han de comparèixer davant del notari designat per l'IBAVI, l'administració o l'entitat cessionària del dret de retracte, a fi de formalitzar l'escriptura de compravenda, en el dia i l'hora en què se'ls convoqui. La formalització del retracte amb l'atorgament de l'escriptura pública de compravenda corresponent s'ha de dur a terme en el termini màxim de tres mesos comptadors des de la recepció de la notificació relativa a l'exercici d'aquest dret.

CAPÍTOL II DE LA PROMOCIÓ

Article 27. Ajuts o prestacions en matèria d'habitatge

1. Les administracions públiques han de desenvolupar totes les actuacions necessàries per tal que les ajudes en matèria d'habitatge previstes en els plans i la normativa estatal estiguin a l'abast de totes les persones i perquè se'n faciliti la tramitació. Reglamentàriament s'establiran els terminis de resolució, que han de permetre una tramitació àgil i efectiva per poder donar resposta a les necessitats plantejades. Així mateix, poden establir un sistema d'ajudes propi per facilitar l'accés a l'habitatge o a la rehabilitació, o per pal·liar situacions de dificultat del manteniment dels subministraments bàsics, entre d'altres.

2. Les ajudes públiques orientades a garantir l'accés a l'habitatge s'han d'establir sempre d'acord amb els criteris següents:

- a) Ingressos totals de la unitat familiar o de convivència.
- b) Patrimoni de la unitat familiar o de convivència.
- c) Nombre de membres de la unitat familiar o de convivència.
- d) Sectors preferents, tal com venen definits a la legislació específica.
- e) El preu de referència del mercat de lloguer d'habitatge per districtes, barris, municipis o illes, segons el cas.

3. Les característiques, les condicions d'atorgament, les persones beneficiàries, les compatibilitats i els altres aspectes de les ajudes esmentades s'han de desenvolupar per mitjà de l'instrument corresponent que els reguli.

Article 28. Programa de cessió d'habitatges

1. Les administracions, en l'àmbit de les seves competències, han de crear programes específics de cessió d'habitatges per incentivar els propietaris d'habitatges desocupats a posar-los en el mercat de lloguer a preus assequibles mitjançant la cessió temporal de la seva gestió a l'administració pública amb les condicions i els requisits que s'estableixin reglamentàriament.

2. Es poden subscriure convenis per gestionar els programes de cessió d'habitatges amb els consells insulars, amb ens locals o amb entitats privades especialitzades en la matèria.

Article 29. Habitatges d'inserció

Les administracions públiques han de vetlar perquè els serveis socials de les diferents administracions i les entitats sense ànim de lucre que duen a terme activitats i programes d'inserció social puguin disposar d'un volum d'habitatges d'inserció suficient per atendre les necessitats dels sectors de la població que ho requereixen.

Article 30. Convenis de col·laboració amb grans tenidors

1. Les administracions, en l'àmbit de les seves competències, poden subscriure convenis de col·laboració amb els grans tenidors, d'acord amb la definició que en fa aquesta llei, per tal d'incrementar l'oferta d'alternatives d'habitatge que permeti donar una resposta adequada a la necessitat d'allotjament.

2. Els convenis de col·laboració poden incloure altres prestacions, fins i tot de naturalesa econòmica o financera, adreçades a incrementar l'oferta d'alternatives d'habitatge, o l'accés a aquestes, a càrrec de les entitats que els subscriguin.

Article 31. Actuacions preventives

Les administracions competents han d'impulsar polítiques orientades a eradicar les situacions de sobreocupació i d'infrahabitatge, i a potenciar la incorporació en el mercat dels habitatges desocupats.

Als expedients resultants de les inspeccions d'habitatges on es detecti la necessitat d'intervenció dels respectius serveis socials locals, se'ls haurà d'informar i podran comptar amb l'adient informe dels serveis socials de l'IBAVI.

CAPÍTOL III SERVEIS A LA CIUTADANIA EN MATÈRIA D'HABITATGE

Article 32. Servei d'acompanyament en matèria d'habitatge²⁴

1. Es crea el Servei d'acompanyament en matèria d'habitatge, adscrit a l'Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI), d'accés universal i gratuït.

2. El funcionament d'aquest servei d'àmbit autonòmic serà independent respecte dels que hagin creat o puguin crear els ens locals en l'àmbit de les seves competències.

3. L'organització i el funcionament d'aquest servei s'han d'establir a la normativa de desenvolupament oportuna.

Article 33. Funcions del Servei d'acompanyament en matèria d'habitatge

1. El Servei d'acompanyament en matèria d'habitatge ofereix un assessorament voluntari i gratuït a les persones físiques en els processos d'accés a l'habitatge i de defensa d'aquest.

2. El Servei d'acompanyament ha de proporcionar, com a mínim, acompanyament social, si escau, assessorament jurídic i tècnic especialitzat i personalitzat en relació amb:

- a) Les situacions de pèrdua o de dificultat en el pagament de les obligacions econòmiques vinculades a l'habitatge habitual: sobreendeutament, reestructuració del deute hipotecari, impagament o retard en el pagament de les quotes hipotecàries o les rendes del lloguer i dació en pagament de l'habitatge habitual.
- b) Les obligacions precontractuals i les possibles clàusules abusives en el finançament, l'arrendament o la compravenda d'habitatges, amb trasllat posterior de les incidències detectades a l'administració competent en matèria de consum.
- c) El lloguer o la compra d'un habitatge.
- d) La informació sobre les ajudes existents en matèria d'habitatge.
- e) L'acompanyament, l'assessorament i la gestió relativa a la garantia del manteniment dels subministraments bàsics.
- f) El finançament relacionat amb l'habitatge.

²⁴ Vid. nota 7.

Article 34. Convenis o acords de col·laboració

L'Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI) gestionarà aquest servei i podrà subscriure convenis o acords de col·laboració amb els ajuntaments, els consells insulars, així com amb la resta d'administracions públiques, les associacions, els col·legis professionals i altres entitats sense ànim de lucre per a la prestació del servei d'acompanyament. Aquest servei ha d'actuar de manera independent a aquelles iniciatives que puguin posar en marxa en matèria d'habitatge altres administracions públiques i entitats privades sense ànim de lucre, per la qual cosa es cercaran les fórmules més adients per coordinar els esforços i complementar l'assessorament que en matèria d'habitatge s'ofereixi de forma gratuïta a la ciutadania.

Article 35. Servei d'habitatge desocupat

1. Es crea l'Oficina d'habitatge desocupat.

2. L'Oficina d'habitatge desocupat durà el registre d'habitatges desocupats de les Illes Balears que estableix l'article 38 d'aquesta llei i el seguiment de l'estat de cadascun. Igualment, l'oficina impulsarà l'ocupació per a lloguer, cessió d'ús o altres mecanismes alternatius d'aquests immobles i funcionarà com intermediari entre propietaris i arrendataris.

3. L'Institut Balear de l'Habitatge pot subscriure convenis o acords amb els ajuntaments i als consells insulars per tal de col·laborar en la recollida de dades i en la posada en marxa de la intermediació entre propietaris i arrendataris.

CAPÍTOL IV DELS HABITATGES DESOCUPATS²⁵

Article 36. L'habitatge desocupat²⁶

1. S'entén per habitatge desocupat el que roman deshabitat de manera continuada durant un temps superior a dos anys, sense cap causa que en justifiqui la desocupació, segons estableix aquesta llei i la normativa de desplegament.

2. Es considera que hi ha una causa justificada per a la desocupació continuada en els casos següents:

- a) Que l'habitatge estigui pendent de la resolució d'algun litigi que afecti els drets derivats de la propietat.
- b) Que l'habitatge estigui ocupat il·legalment.
- c) Que l'habitatge estigui gravat amb algun dret real o càrrega que impedeixi ocupar-lo.
- d) Que sigui un habitatge de segona residència, sempre que no es trobi dins una àrea declarada d'emergència habitacional o que no pertanyi a un gran tenidor d'habitatges.
- e) En els supòsits de trasllat de domicili per motius laborals, d'estudis, de salut, de dependència o d'emergència social, acreditats degudament.

²⁵ Vid. Decret 36/2019, de 10 de maig (§2).

²⁶ Vid. articles 5 i 42 d'aquesta llei. Vid., també, Llei de 16 de desembre de 1954, sobre expropiació forçosa (BOE núm. 351, de 17 de desembre de 1954) i Decret de 26 d'abril de 1957 pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'expropiació forçosa (BOE núm. 160, de 20 de juny de 1957).

f) Que hi hagi altres causes, diferents de les anteriors, acreditades degudament que impedeixin de forma justificada l'ocupació de l'habitatge.

3. Els grans tenidors d'habitatge tenen l'obligació de fer complir la funció social d'aquest mitjançant el seu ús residencial efectiu. L'incompliment d'aquesta obligació durant un temps superior a dos anys, acreditada amb la inscripció de l'habitatge en el Registre d'habitatges desocupats, és causa suficient d'interès social per dur a terme l'expropiació forçosa de l'ús temporal d'aquells habitatges que es troben inscrits en el Registre, sempre que es donin les circumstàncies que estableix l'article 42 d'aquesta Llei i d'acord amb el procediment que estableix la legislació sobre expropiació forçosa.²⁷

4. La transmissió entre grans tenidors dels habitatges inscrits en el Registre d'habitatges desocupats està subjecta al dret de tanteig i retracte a favor de l'Administració de la comunitat autònoma. Aquest dret d'adquisició preferent és vigent mentre els habitatges es mantenen inscrits en el Registre d'habitatges desocupats i afecta la primera transmissió de l'habitatge i les posteriors. Per a l'exercici del dret de tanteig i retracte són aplicables els articles 26 *quater*, 26 *quinquies* i 26 *sexies*.²⁸

Article 37. Mesures per evitar la desocupació

1. La conselleria competent en matèria d'habitatge, en coordinació amb els consells insulars i les administracions locals, impulsarà polítiques de foment per potenciar la incorporació en el mercat, preferentment en règim de lloguer, dels habitatges desocupats. Amb aquesta finalitat, ha de vetllar per evitar situacions de desocupació d'habitatges i ha d'aprovar els programes d'inspecció corresponents.

2. A aquest efecte, es poden adoptar, entre d'altres, les mesures següents:

- a) El foment de la rehabilitació dels habitatges que estiguin en mal estat per poder ser llogats.
- b) Els programes de cessió dels habitatges desocupats a l'administració pública per tal que els gestioni en règim de lloguer mitjançant un acord respecte de les condicions de la cessió i el pagament de la renda.
- c) Mesures de caire fiscal.

3. Es poden adoptar les mesures establertes a la legislació vigent per tal d'evitar un ús inadequat dels habitatges.

Article 38. Registre d'habitatges desocupats²⁹

1. Es crea el Registre d'habitatges desocupats, de caràcter administratiu, autònom i sota la dependència orgànica de la conselleria competent en matèria d'habitatge, mitjançant la seva adscripció a la direcció general competent en aquesta matèria.

2. Aquest registre té per objecte el control i el seguiment dels habitatges que es trobin en situació legal de desocupació i corresponguin, per qualsevol títol, a grans tenidors d'habitatge.

3. Reglamentàriament s'ha d'establir el procediment d'inscripció, modificació i cancel·lació de les dades del Registre, així com totes les disposicions que siguin

²⁷ Apartat afegit pel Decret Llei 3/2020, de 28 de febrer (§4).

²⁸ Apartat afegit pel Decret Llei 3/2020, de 28 de febrer (§4) i, posteriorment, modificat pel Decret Llei 4/2021, de 3 de maig, ambdós esmentats en la nota 1. Cal tenir en compte els canvis de redacció introduïts per la Llei 3/2021, de 10 de novembre, també esmentada en la nota 1.

²⁹ Vid. títol II (articles 6 a 13) del Decret 36/2019, de 10 de maig (§2).

necessàries per al funcionament correcte. Mentre no s'hagi aprovat aquesta normativa, és aplicable el que s'estableix en els articles següents.

Article 39. Inscripció en el registre³⁰

1. Els grans tenidors d'habitatge tenen l'obligació de comunicar a la Conselleria de Mobilitat i Habitatge els seus habitatges desocupats per tal que s'inscriguin en el Registre.

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

3. Les situacions de desocupació d'habitatges que es produeixin amb posterioritat a l'entrada en vigor d'aquesta llei s'han de comunicar a la Conselleria de Mobilitat i Habitatge en el termini d'un mes.

4. Els grans tenidors d'habitatge tenen l'obligació de comunicar a la Conselleria de Mobilitat i Habitatge qualsevol canvi respecte de la seva situació. En cas de canvi de la titularitat de l'immoble s'ha de fer constar en la comunicació, com a mínim, el nom i el número d'identificació fiscal del nou titular, i s'ha d'aportar l'acreditació documental del canvi.

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

Article 40. Actuacions d'inspecció³¹

1. Amb la finalitat de poder fer efectiu el dret d'accés a l'habitatge a la ciutadania de les Illes Balears, especialment a les persones que es troben en situacions d'especial vulnerabilitat, la Conselleria de Mobilitat i Habitatge ha de dur a terme totes les actuacions inspectores i comprovacions que siguin necessàries per tal de determinar si els habitatges efectivament desocupats consten en el Registre.

A aquest efecte, els grans tenidors d'habitatge tenen l'obligació de facilitar la informació o la documentació requerida per l'administració i permetre, en tot moment, l'accés als habitatges esmentats als agents inspectors i al personal facultatiu adscrit a la Conselleria de Mobilitat i Habitatge.

2. L'administració ha d'efectuar d'ofici aquesta inscripció en el Registre en cas que s'identifiquin habitatges desocupats no inscrits, amb independència de la sanció que hi pugui correspondre.

Article 41. Obligació de col·laboració

1. A fi d'acreditar la desocupació d'un habitatge, la conselleria competent en matèria d'habitatge, i els consells insulars i ajuntaments, dins el seu àmbit territorial i competencial, poden demanar la col·laboració a qualsevol persona física o jurídica que pugui aportar informació.

³⁰ Article modificat pel Decret Llei 4/2021, de 3 de maig, esmentat en la nota 1. Cal tenir en compte els canvis de redacció introduïts per la Llei 3/2021, de 10 de novembre, també esmentada en la nota 1.

³¹ Ídem nota anterior.

En particular, estan obligats a prestar col·laboració:

- a) Les companyies subministradores i les entitats gestores dels serveis d'aigua, gas, electricitat o telecomunicacions en relació amb els consums anormals dels serveis subministrats.
- b) Les entitats locals respecte del cens o el padró municipal.
- c) Els funcionaris públics amb relació als actes, les escriptures o altres documents, a fi de conèixer el titular de l'habitatge.³²
- d) Les persones físiques o jurídiques relacionades amb la promoció i la intermediació immobiliària respecte de la informació que sigui rellevant per determinar la destinació o l'ús dels habitatges.
- e) Les comunitats de propietaris i els administradors de finques.
- f) Els grans tenidors d'habitatge.³³

2. Es considerarà que hi ha consums anormals dels serveis subministrats quan no es justifiqui el consum mínim d'aigua, gas i electricitat que correspon a una persona per a un ús residencial. Mentre no es produeixi el desplegament reglamentari, es considerarà consum mínim la tercera part del consum mitjà d'aigua, electricitat i gas per persona segons les dades facilitades per l'empresa subministradora.

Article 42. Cessió d'habitatges desocupats de grans tenidors³⁴

1. Els grans tenidors que disposin d'immobles inscrits en el Registre d'habitatges desocupats n'han de cedir la gestió a l'Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI), pel termini mínim establert per a un lloguer d'habitatge habitual en la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, prorrogable per acord mutu de les parts, sempre que es verifiquin les circumstàncies objectives següents:

- a) Quan hi hagi una necessitat objectiva d'habitatge o hi hagi dificultats d'accés a aquest per part de la ciutadania, anteposant l'interès públic general al particular del gran tenidor, fet que s'ha d'entendre acreditat sempre que hi hagi persones inscrites en el Registre públic de demandants d'habitatges protegits les peticions de les quals no es puguin atendre amb el parc d'habitatge públic disponible.
- b) Quan les mesures adoptades per les diferents administracions públiques per tal de resoldre els problemes d'accés a l'habitatge no siguin suficients per atendre la necessitat objectiva d'habitatge, es podrà exigir als grans tenidors la cessió d'habitatges desocupats.

2. S'ha de garantir en tot cas una compensació justa als grans tenidors pels habitatges desocupats que se cedeixin a l'IBAVI, que pot ser superior a la renda de lloguer que pagui l'arrendatari de l'habitatge. Aquesta compensació s'ha de calcular d'acord amb la legislació estatal en matèria d'expropiació forçosa.

3. El nombre de sol·licituds inscrites en el Registre públic de demandants d'habitatges protegits que no s'hagin pogut atendre durant el darrer any constitueix el límit màxim del nombre d'habitatges desocupats sobre els quals es pot reclamar la cessió a l'IBAVI.

³² Lletre modificada pel Decret Llei 3/2020, de 28 de febrer (§4).

³³ Lletre afegida pel Decret Llei 4/2021, de 3 de maig, esmentat en la nota 1. *Vid.* Llei 3/2021, de 10 de novembre, també esmentada en la nota 1.

³⁴ Article modificat pel Decret Llei 4/2021, de 3 de maig, esmentat en la nota 1. Cal tenir en compte els canvis de redacció introduïts per la Llei 3/2021, de 10 de novembre, també esmentada en la nota 1.

4. La cessió d'habitatges desocupats queda limitada per les disponibilitats pressupostàries de l'IBAVI.

5. S'ha de determinar reglamentàriament el procediment per reclamar aquesta cessió d'habitatges desocupats d'acord amb les condicions esmentades, que podrà definir el model de contracte i la resta de les condicions aplicables a la cessió.

6. Els grans tenidors d'habitatge tenen l'obligació de facilitar la informació o documentació requerida per l'administració i permetre, en tot moment, l'accés als habitatges inscrits en el Registre d'habitatges desocupats als agents inspectors i al personal facultatiu adscrit a la Conselleria de Mobilitat i Habitatge.

CAPÍTOL V DE LA GARANTIA DEL MANTENIMENT DELS SUBMINISTRAMENTS BÀSICS

Article 43. Concepte³⁵

1. Sens perjudici de les competències estatals o d'altres administracions en aquesta matèria, l'administració autonòmica pot adoptar les mesures i els plans que es considerin convenients.

2. S'han d'establir reglamentàriament les situacions de manteniment dels subministraments bàsics tenint en compte, com a mínim, els ingressos i les despeses de la unitat de convivència, el nombre de membres i les situacions de discapacitat i dependència reconegudes.

3. També es poden aplicar les mesures de protecció que es regulin en els casos en què, malgrat que no es compleixi el requisit d'ingressos, ocupi l'habitatge alguna persona afectada per dependència energètica, com és el cas de les persones que per sobreviure necessiten màquines assistides.

4. Reglamentàriament s'han d'establir les condicions necessàries a l'hora de garantir el manteniment dels subministraments bàsics.

Article 44. Fons d'atenció solidària de subministraments bàsics

Es crea el Fons autonòmic per a l'atenció solidària de subministraments bàsics per tal de donar suport als diferents serveis socials que atenen les unitats familiars per fer-se càrrec dels compromisos de pagament dels serveis de subministrament d'aigua, electricitat o gas.

Aquest Fons autonòmic s'ha de desplegar per reglament i s'ha de nodrir, entre d'altres, de les aportacions que hi facin les empreses subministradores i de les administracions públiques competents en aquesta matèria.

Article 45. Protocols d'actuació

1. S'ha d'establir un protocol d'actuació per tal de coordinar les actuacions de les famílies afectades, els serveis socials, les empreses energètiques i altres administracions, que permeti garantir l'accés als subministraments bàsics d'aigua potable, gas i electricitat a les famílies en risc d'exclusió, d'acord amb el que s'estableixi reglamentàriament, així com els corresponents descomptes o tarifes regulades als quals tinguin dret segons la seva situació.

³⁵ Vid. Acord de la Comissió Bilateral esmentat en la nota 1.

2. En tot cas, quan l'empresa subministradora hagi de fer un tall per impagament de subministrament a un habitatge, ho ha de comunicar a la persona interessada i, si escau, a l'organisme competent de la comunitat autònoma de les Illes Balears, d'acord amb la normativa aplicable, que donarà trasllat als respectius serveis socials municipals. En cas que es compleixin els requisits establerts per la normativa, l'empresa subministradora no ha de procedir a la suspensió del subministrament i es poden aplicar les ajudes necessàries establertes amb la finalitat de no generar un deute a la persona o a la unitat familiar. A través del fons d'atenció solidària de subministraments bàsics s'ha d'atendre el pagament a l'empresa subministradora dels imports deguts sempre que es verifiqui la situació de dèficit dels subministraments bàsics.

3. Les empreses comercialitzadores informaran de forma regular a l'òrgan competent en matèria de serveis socials, d'aquells subministraments d'electricitat de persones físiques a la residència habitual amb potència contractada igual o inferior a 10 kW en els quals s'hagin detectat impagaments, juntament amb la data a partir de la qual es podria suspendre el subministrament d'electricitat, per tal de que es puguin adoptar les mesures necessàries.

4. Les ajudes en el pagament de la factura del consum energètic s'han de concedir tant per evitar el tall del subministrament com per restaurar-lo en el supòsit d'haver-lo interromput.

5. En cas de subministraments en situació de frau, les administracions i les empreses subministradores han de treballar conjuntament per regularitzar la situació del subministrament i eliminar possibles riscos a les persones o les instal·lacions.

6. Les empreses subministradores han d'informar a la persona afectada, en qualsevol avís o comunicació que faci referència a la manca de pagament del servei, de la normativa existent en matèria de garantia del manteniment dels subministraments bàsics, així com de la possibilitat d'acollir-se a tarifes regulades i/o a percebre el bo social.

Article 46. Despeses per desconexió i reconexió de subministraments de gas natural en situacions que impliquin la necessitat de garantia del manteniment dels subministraments bàsics

Als efectes de l'article 50 sobre despeses de desconexió i reconexió del Reial Decret 1434/2002, de 27 de desembre, es considerarà que els talls de subministrament de gas, en el cas de consumidors en una situació que impliqui la necessitat de garantia del manteniment dels subministraments bàsics, no seran considerats justificats i imputables al consumidor. Aquesta condició implicarà que no es pot imputar als consumidors vulnerables econòmicament una quantitat equivalent al doble dels drets d'enganxament vigents per compensació de les despeses de desconexió. La situació de necessitat de garantia del manteniment de subministraments bàsics haurà de ser acreditada davant la companyia subministradora de gas mitjançant informe de l'administració competent en serveis socials.

Article 47. Acords o convenis de col·laboració

Les administracions públiques podran establir acords o convenis amb les companyies subministradores d'aigua, electricitat i gas, i amb els diferents serveis socials, per dotar el Fons establert a l'article 44 d'aquesta llei i per garantir l'establiment de processos de gestió, així com que les ajudes establertes en aquest

fons serveixin per atendre els pagaments que permetin evitar els talls de subministrament o que s'apliquin descomptes en el cost dels consums mínims.

Article 48. Obligació d'informació

Les empreses subministradores han d'informar, en qualsevol avís o comunicació que faci referència a la manca de pagament del servei, de la normativa existent relativa a la garantia del manteniment dels subministraments bàsics.

**TÍTOL V
MESA AUTONÒMICA DE L'HABITATGE**

Article 49. Definició

La Mesa Autonòmica de l'Habitatge és l'òrgan col·legiat de col·laboració entre les diferents administracions públiques i de participació de les associacions i els agents socials implicats en el sector de l'habitatge.

Article 50. Funció

És funció de la Mesa Autonòmica de l'Habitatge l'assessorament no preceptiu a sol·licitud del seu president sobre les qüestions següents:

- a) La col·laboració, la informació i la proposició de criteris referents a l'àmbit de l'habitatge a les Illes Balears.
- b) El coneixement i la informació sobre projectes de disposicions generals que afecten l'habitatge.
- c) La promoció d'iniciatives relatives a la millora del sector de l'habitatge.
- d) L'estudi de fórmules noves i creatives per atendre la problemàtica dels joves, de les persones amb discapacitats i d'altres col·lectius.
- e) La formulació de propostes per tal de garantir el dret a un habitatge digne.
- f) Aquelles altres qüestions que li encomani el conseller competent en matèria d'habitatge.
- g) Fomentar i garantir la participació de la societat civil en les polítiques d'habitatge.
- h) Exercir de comissió de seguiment d'aquesta llei i d'observatori de les polítiques i de l'estat del dret a l'habitatge a les Illes Balears, amb producció d'informes i dades quantitatives i qualitatives semestrals.

Article 51. Desplegament reglamentari³⁶

1. S'ha d'establir reglamentàriament la composició, el funcionament i l'organització de la Mesa Autonòmica de l'Habitatge, d'acord amb el que estableix aquest títol i tenint en compte la normativa sobre òrgans col·legiats.

³⁶ Vid. Ordre del conseller d'Habitatge i Obres Públiques de 4 d'octubre de 2007, per la qual es fixa la composició de la mesa de l'habitatge a les Illes Balears (BOIB núm. 154, de 13 d'octubre de 2007), modificada, entre d'altres, per l'Ordre del conseller de Territori, Energia i Mobilitat de 22 de febrer de 2016 (BOIB núm. 30, de 5 de març de 2016) i per l'Ordre del conseller de Territori, Energia i Mobilitat de 9 de març de 2017 (BOIB núm. 33, de 18 de març de 2017).

2. Com a mínim, entre els seus participants s'haurà de garantir la presència de les entitats i els grups de la societat civil que defensen els drets fonamentals, especialment el dret a l'habitatge digne i adequat.

TÍTOL VI

MESA PER A LA GARANTIA DEL MANTENIMENT DELS SUBMINISTRAMENTS BÀSICS

Article 52. Definició

La Mesa per a la garantia del manteniment dels subministraments bàsics és l'òrgan de consulta no preceptiva, debat i assessorament en aquesta matèria, adscrit a la Conselleria de Territori, Energia i Mobilitat, que ha d'actuar com a òrgan col·legiat, de col·laboració entre les diferents administracions públiques i de participació de les associacions i agents socials implicats en el sector de l'energia, l'habitatge, el consum i els serveis socials.

Article 53. Funció

És funció de la Mesa per a la garantia del manteniment dels subministraments bàsics l'assessorament no preceptiu als òrgans competents en les qüestions següents:

- a) La col·laboració, la informació i la proposició de criteris i actuacions referents a l'àmbit relatiu a la garantia del manteniment dels subministraments bàsics a les Illes Balears.
- b) La diagnosi de la situació actual de les llars de les Illes Balears pel que fa a la garantia del manteniment dels subministraments bàsics.
- c) La promoció i el seguiment d'iniciatives relatives a la millora de l'accés assequible per part de les llars de les Illes Balears a l'electricitat o al gas o a ambdós recursos alhora, com ara la millora de la informació disponible per a la ciutadania en matèria de tarifes energètiques, estalvi energètic o accés al bo social.
- d) La informació als òrgans competents sobre els protocols que han de seguir les empreses comercialitzadores i subministradores d'energia i les administracions públiques de les Illes Balears davant potencials talls de subministrament energètic per motius d'impagament per manca de recursos.
- e) La informació des de la perspectiva relativa a la garantia del manteniment dels subministraments bàsics i del dret a l'accés a l'energia sobre les qüestions tractades en el Consell Assessor de l'Energia i en el Consell Balear de Consum.
- f) Aquelles altres qüestions que li encomani el conseller competent en matèria d'energia.

Article 54. Desplegament reglamentari

S'han d'establir reglamentàriament la composició, el funcionament i l'organització de la Mesa per a la garantia del manteniment dels subministraments bàsics, d'acord amb el que estableix aquest títol i tenint en compte la normativa sobre òrgans col·legiats.

TÍTOL VII DE LES FIANCES D'ARRENDAMENT

CAPÍTOL I DISPOSICIONS GENERALS

Article 55. Obligació del dipòsit de fiances

1. Les persones o les entitats arrendadores de finques urbanes destinades tant a habitatge com a altres usos han de dipositar en l'organisme o l'ens al qual s'atribueixi la gestió, la fiança en metàl·lic, d'acord amb el que estableix la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans.

2. L'obligació anterior i el dipòsit mateix de la fiança són exigibles i romanen durant el temps de vigència dels contractes corresponents, sense meritació d'interès i en les quanties següents:

- a) Una mensualitat de renda en els contractes d'arrendament d'habitatge.
- b) Dues mensualitats de renda en els contractes d'arrendament per ús diferent del d'habitatge.

3. Quan sigui exigible la prestació de fiances per formalitzar contractes que afectin finques urbanes en garantia del pagament del preu del servei prestat en virtut del contracte, les empreses de subministraments i serveis complementaris estaran obligades, amb independència del nombre d'abonats i de la importància dels nuclis de població, a dipositar aquest import en l'organisme o l'ens al qual la comunitat autònoma n'hagi atribuït la gestió.

Article 56. Naturalesa i realització del dipòsit

1. El dipòsit obligatori de les fiances té la consideració d'ingrés de dret públic de l'ens al qual la comunitat autònoma n'hagi atribuït o n'atribueixi la gestió.

2. Els dipòsits als quals fa referència l'article anterior han de ser gratuïts i no han de produir interessos.

3. L'import de les fiances dipositades s'ha de destinar a inversions per a la promoció, la construcció i la rehabilitació d'habitatges protegits; a actuacions directes en nuclis antics o subjectes a processos de renovació urbana; a mesures de foment del lloguer; al finançament de polítiques de foment del dret a l'habitatge, i al finançament del servei d'acompanyament en matèria d'habitatge, sempre que es garanteixi la devolució de les fiances que siguin reclamades en el termini i la forma escaients, amb el percentatge de reserva establert per decret.

4. S'han de determinar reglamentàriament les formes de dipòsit, mitjançant ingrés directe o mitjançant concert, com també el lloc, la forma i el termini i la resta de disposicions necessàries per a la seva verificació, així com també per a la seva devolució.

Article 57. Executivitat

La conselleria competent en matèria d'habitatge pot utilitzar la via executiva per a l'ingrés de les fiances no dipositades i de les sancions que es derivin de l'incompliment de l'obligació de dipòsit.

Article 58. Registre de fiances de contractes d'arrendament

1. Es crea el Registre de fiances de contractes d'arrendament de finques urbanes de les Illes Balears, de caràcter administratiu, que depèn de l'organisme o ens al qual s'atribueix la gestió de les fiances, en el qual s'han d'inscriure les dades corresponents als contractes d'arrendament d'habitatges, locals, negocis i de subministraments o serveis complementaris, respecte d'immobles situats a les Illes Balears, les fiances dels quals han de ser objecte de dipòsit preceptiu, segons aquesta llei.

2. S'ha d'establir reglamentàriament el seu funcionament, el procediment d'inscripció, rectificació i cancel·lació, així com qualssevol altres disposicions que siguin necessàries, i tenint en compte la normativa aplicable en matèria de confidencialitat i protecció de dades de caràcter personal.

Article 59. Exigibilitat pública

Les administracions públiques competents han d'exigir en tot el seu àmbit d'actuació l'acreditació del dipòsit de fiança, en tots els tràmits i gestions en què s'hagi de presentar un contracte de lloguer.

No és exigible l'acreditació del dipòsit de la fiança per sol·licitar, tramitar i concedir les ajudes per al lloguer que s'atorguin a favor dels arrendataris i que convoqui qualsevol administració pública de les Illes Balears. Això no eximeix de l'obligació dels arrendadors de dipositar les fiances de contractes de lloguer d'habitatge, l'incompliment de la qual constitueix una infracció administrativa tipificada en aquesta llei.³⁷

Article 60. Exigibilitat privada

Les companyies i les entitats subministradores d'aigua, electricitat, gas, telecomunicacions i altres serveis de consum continuat vinculats als habitatges, locals i edificis, han d'exigir als arrendataris la presentació del contracte de lloguer en vigor, prèviament a dur a terme qualsevol alta o canvi de titularitat.

Article 61. Escriptura pública i inscripció registral

*Derogat*³⁸

TÍTOL VIII DELS HABITATGES PROTEGITS

CAPÍTOL I DISPOSICIONS GENERALS

Article 62. Habitatges protegits

1. ³⁹Es consideren habitatges protegits els que es troben en qualsevol de les situacions següents mentre duri la vigència de la qualificació o declaració:

- a) Els habitatges amb qualificació de protecció oficial, tant si són de promoció pública com privada, a l'empara del Reial decret llei 31/1978, de 31 d'octubre,

³⁷ Paràgraf afegit pel Decret llei 4/2021, de 3 de maig, esmentat en la nota 1. Cal tenir en compte els canvis de redacció introduïts per la Llei 3/2021, de 10 de novembre, també esmentada en la nota 1.

³⁸ Article derogat pel Decret llei 3/2020, de 28 de febrer (§4).

³⁹ Apartat modificat pel Decret llei 3/2020, de 28 de febrer (§4).

sobre política d'habitatges de protecció oficial, i els declarats expressament protegits en virtut d'una normativa específica o d'una norma de desplegament de plans d'habitatge d'àmbit estatal o autonòmic, qualsevol sigui la data de la declaració.

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

2. En tot cas, per tal que un habitatge sigui qualificat com a protegit ha de complir, com a mínim, els requisits següents:

- a) S'ha de destinar a domicili habitual i permanent, sense que pugui ser destinat a segona residència o a qualsevol altre ús, llevat de les excepcions que es puguin establir reglamentàriament.
- b) Ha d'estar sotmès a un preu màxim de venda⁴⁰ i renda en funció de la superfície útil total de l'habitatge i de la resta de requisits que es puguin establir reglamentàriament.

3. També tenen la consideració de protegits tots els elements, com ara garatges, trasters, locals i altres elements assimilables, que a aquest efecte s'inclouin o constin en la qualificació definitiva d'habitatge protegit corresponent.

Article 63. Tipus de promoció

1. Els habitatges protegits poden ser de promoció pública o privada.

2. És promoció pública la duta a terme per administracions públiques i empreses o entitats públiques.

3. És promoció privada la duta a terme per persones físiques o jurídiques privades, i s'hi inclouen les promocions dutes a terme per mitjà de convenis de col·laboració entre entitats del sector públic i promotors privats.

Article 63 bis. Índex d'intensitat residencial per a habitatge protegit⁴¹

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

Article 64. Qualificació d'habitatge protegit

1. Perquè un habitatge pugui ser reconegut com a habitatge protegit és necessari obtenir la qualificació d'habitatge protegit corresponent. Els annexos no vinculats o els locals que no estiguin qualificats no tenen la condició de protegits i, per tant, es consideren lliures, a tots els efectes.

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

⁴⁰ Vid. Decret 245/1999, de 26 de novembre, sobre preus màxims de venda dels habitatges de protecció oficial i desqualificació d'habitatges protegits (BOCAIB núm. 151, de 4 de desembre de 1999).

⁴¹ Article afegit pel Decret llei 3/2020, de 28 de febrer (§4).

públic en la promoció o construcció, independentment de l'existència d'ajudes al promotor o a l'adquirent.⁴²

3. Els habitatges protegits no poden ser ocupats ni usats fins que no hagin obtingut la qualificació definitiva, llevat de les excepcions que es puguin establir reglamentàriament.

4. Els promotors d'habitatges protegits estan obligats a lliurar als adquirents una còpia compulsada de la qualificació definitiva en l'acte de la signatura del contracte o de l'escriptura. Així mateix, han de conservar la qualificació definitiva a disposició dels adquirents.

5. Pel que fa als habitatges protegits, la qualificació definitiva expedida per la conselleria competent en matèria d'habitatge substitueix la cèdula d'habitabilitat en primera ocupació.

Article 65. Visat⁴³

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

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

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

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

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

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

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

Article 65 bis. Prohibició de sotsarrendament o cessió d'ús⁴⁴

Els habitatges protegits no poden ser objecte de sotsarrendament ni de cessió d'ús total o parcial sense autorització de l'administració competent.

⁴² Apartat modificat pel Decret Llei 3/2020, de 28 de febrer (§4).

⁴³ Article modificat pel Decret Llei 3/2020, de 28 de febrer (§4).

⁴⁴ Article afegit pel Decret Llei 4/2021, de 3 de maig, esmentat en la nota 1. Cal tenir en compte els canvis de redacció introduïts per la Llei 3/2021, de 10 de novembre, també esmentada en la nota 1.

Article 66. Durada del règim legal de protecció

La durada del règim de protecció dels habitatges protegits, tant si són de promoció pública com privada, que siguin qualificats a partir de l'entrada en vigor d'aquesta llei és permanent, sense possibilitat de desqualificació voluntària.⁴⁵

Article 67. Inscripció registral i escriptura pública

1. Els promotors d'habitatges protegits estan obligats a elevar a escriptura pública, en el termini de tres mesos comptadors des de la data de la qualificació definitiva, els contractes de compravenda formalitzats amb anterioritat a la qualificació definitiva. Si la compravenda té lloc després de la concessió de la qualificació definitiva, el termini de tres mesos s'ha de comptar des de la signatura del contracte.

2. Els promotors d'habitatges protegits estan obligats a inscriure en el Registre de la Propietat la qualificació definitiva dels habitatges. En les notes simples que s'emeten s'ha de fer constar expressament el número d'expedient de la promoció d'habitatge protegit i la data de la qualificació definitiva.

Article 68. Publicitat

1. Durant la construcció dels habitatges protegits s'ha d'exposar en lloc visible i accessible un cartell en què s'indiqui que la promoció està acollida al règim d'habitatge protegit. Les seves dimensions i altres requisits que s'han d'incloure en el cartell s'han de determinar reglamentàriament.

2. En la publicitat de venda o lloguer que s'efectuï a través de qualsevol mitjà de comunicació o difusió s'ha d'indicar el règim legal al qual estan acollits els habitatges, la superfície útil, el preu de venda i la resta de condicions.⁴⁶

Article 69. Adquisició de drets per silenci administratiu

En cap cas no es poden adquirir per silenci administratiu drets relacionats amb els habitatges amb protecció pública en contra del que disposa aquesta llei i les seves disposicions de desplegament.

Article 70. Registre públic de demandants d'habitatges protegits⁴⁷

1. Per participar amb garantia d'igualtat, publicitat i concurrència en els procediments d'adjudicació dels habitatges protegits, els demandants s'han d'inscriure en el Registre públic de demandants d'habitatges protegits de la comunitat autònoma de les Illes Balears, creat per l'Ordre del conseller d'Habitatge i Obres Públiques de 18 d'octubre de 2010, per la qual es regulen l'organització i el funcionament d'aquest registre, o normativa que la substitueixi.⁴⁸

2. Aquesta inscripció també és exigible als adquirents o arrendataris d'habitatges protegits de promoció privada. En tots els casos, s'han d'oferir aquests habitatges a les persones que consten inscrites en el Registre de demandants, per ordre d'inscripció, dins del terme municipal on es faci la promoció. No és aplicable el criteri de l'ordre

⁴⁵ Vid. nota 40.

⁴⁶ Apartat modificat pel Decret llei 3/2020, de 28 de febrer (§4).

⁴⁷ Vid. Decret 8/2011, de 4 de febrer, pel qual es regulen els procediments d'adjudicació d'habitatges protegits per part de l'Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI) (BOIB núm. 22, de 12 de febrer de 2011).

⁴⁸ Vid. disposicions transitòries 5a i 6a d'aquesta llei, atesa la derogació d'aquesta Ordre per la Llei 3/2021, de 10 de novembre, esmentada en la nota 1.

d'inscripció als habitatges protegits promoguts per cooperatives d'habitatge sense ànim de lucre que hagin obtingut aquesta qualificació ni als promoguts per cooperatives d'habitatge en règim de cessió d'ús.⁴⁹

3. Aquest registre té caràcter de registre administratiu, autonòmic, públic, integrat, únic i informatitzat en l'àmbit territorial de la comunitat autònoma de les Illes Balears, en coordinació amb els registres municipals en aquesta matèria.

4. No obstant això, es pot utilitzar l'adjudicació directa per satisfer necessitats urgents d'habitatge derivades de reallotjaments motivats per processos de rehabilitació pública, per expedients expropiatoris, per situacions de violència de gènere, per situacions d'emergència o per una altra situació que s'estableixi reglamentàriament.

5. Excepcionalment, es pot utilitzar l'adjudicació directa per satisfer necessitats urgents d'habitatges derivades de reallotjaments motivats per processos de rehabilitació pública, per expedients expropiatoris, per situacions de violència de gènere, per situacions d'emergència o per una altra situació que s'estableixi reglamentàriament.

6. Els habitatges protegits promoguts per una administració pública o per un ens instrumental del sector públic s'han d'oferir als demandants que constin inscrits en el Registre públic d'acord amb l'apartat 1 anterior, i s'ha de seguir l'ordre i els criteris que ha d'establir a aquest efecte cada administració o ens promotor.⁵⁰

Article 71. Registre d'habitatges protegits de les Illes Balears

1. Es crearà el Registre d'habitatges protegits de les Illes Balears, de titularitat pública, gratuït i de naturalesa administrativa, adscrit a la conselleria competent en matèria d'habitatge.

2. Aquest registre té per finalitat facilitar la gestió i el control del parc d'habitatges protegits així com de les primeres i posteriors transmissions d'aquests.

3. Els promotors, en la primera transmissió, i en la segona i posteriors transmissions, l'adquirent, i, en cas d'arrendament o altres drets, la part arrendadora o titular de l'habitatge, estan obligats a inscriure en aquest registre els habitatges protegits així com els contractes de compravenda, lloguer o qualsevol altre títol de transmissió o cessió sobre aquests. També s'hi poden inscriure els documents o títols que s'estableixin reglamentàriament.

4. Aquest registre és únic per al territori de tota la comunitat autònoma de les Illes Balears.

5. S'han d'establir reglamentàriament les condicions, els requisits i el funcionament d'aquest registre.

Article 72. Prioritat dels nous títols d'accés alternatiu a la compra en la promoció d'habitatges amb protecció oficial

La constitució i la transmissió de drets de superfície, el lloguer a llarg termini i qualsevol concessió administrativa són instruments d'interès especial, en el marc d'aquesta llei, per promoure habitatges amb protecció oficial en sòl de titularitat pública obtingut pel compliment del deure de cessió d'aprofitament urbanístic o en sòl

⁴⁹ Apartat modificat pel Decret Llei 3/2020, de 28 de febrer (§4).

⁵⁰ Apartat afegit pel Decret Llei 3/2020, de 28 de febrer (§4).

públic. La política de subvencions dels plans d'habitatge ha de promoure de manera preferent les promocions fetes amb aquests instruments.

Article 73. Control i inspecció de la funció social de l'habitatge protegit

Per tal de garantir de forma permanent la funció social de l'habitatge protegit, s'implementaran anualment programes d'inspecció en aquesta matèria, per tal d'endegar les mesures correctores que estableix aquesta llei, en especial les dirigides a evitar el lucre mitjançant el parc d'habitatges protegit. Serà informació de base dels anomenats programes d'inspecció el creuament actualitzat del Registre d'habitatges amb protecció pública de les Illes Balears i del Registre públic de demandants d'habitatges protegits.

CAPÍTOL II DE LES POTESTATS SOBRE L'HABITATGE PROTEGIT

Article 74. Dret d'adquisició preferent

1. Els promotors d'habitatges protegits de promoció privada han de presentar una oferta econòmica en relació amb aquests en el moment de sol·licitar la qualificació provisional, a fi que la conselleria competent en matèria d'habitatge o l'Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI), en el termini d'un mes des de la concessió de la qualificació provisional, pugui exercir el dret d'adquisició preferent. Una vegada transcorregut aquest termini sense l'exercici efectiu d'aquest dret, el promotor pot iniciar la venda.

2. Els requisits i les condicions en què es pot exercir aquest dret d'adquisició preferent s'han d'establir reglamentàriament.

Article 75. Drets de tanteig i retracte⁵¹

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

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

- a) Transmissió entre cònjuges, entre membres d'una parella registrada com a parella de fet o entre parents fins al segon grau de consanguinitat.
- b) Transmissió d'una quota indivisa de l'habitatge a favor d'un altre cotitular. S'entenen compreses en aquest supòsit les particions d'herència i les dissolucions de condomini quan un dels titulars adquireixi la totalitat de l'habitatge.
- c) La cessió de l'habitatge i els seus annexos a la societat a guany del matrimoni i l'adjudicació a un dels integrants del matrimoni per dissolució de la societat de guany.

⁵¹ Article modificat pel Decret llei 3/2020, de 28 de febrer (§4).

3. A aquests efectes, els propietaris d'habitatges protegits han de comunicar a l'administració o a l'ens competent la decisió d'alienar-los.

4. L'exercici del dret de tanteig i retracte s'ha de fer de conformitat amb el procediment previst en els articles següents.

Article 75 bis. Drets d'adquisició en favor de l'Administració⁵²

1. En tot cas, la qualificació d'un habitatge com a protegit i la qualificació urbanística de sòl destinat a habitatge protegit suposa la subjecció als drets de tanteig i retracte establerts per aquesta Llei, en favor de l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, mentre estigui vigent aquesta qualificació, com a forma de control de les transmissions.

2. En els actes i contractes de transmissió d'habitatge protegit o de sòl reservat per a la seva construcció han de fer-se constar expressament la subjecció als drets d'adquisició preferent i les notificacions a què es refereix l'article 75 *quater*.

3. L'Administració de la Comunitat Autònoma exerceix els drets d'adquisició preferent, inclòs el de retracte, en benefici propi, del municipi, del consell insular, d'altres entitats vinculades que depenen d'aquestes administracions, o de societats mercantils de capital íntegrament públic. La persona beneficiària en última instància del dret d'adquisició en favor de l'administració és la que resulti seleccionada en el procés d'adjudicació establert per la normativa vigent per a l'adjudicació d'habitatges protegits.

4. La contraprestació que ha de pagar-se com a conseqüència de l'exercici dels drets d'adquisició no pot superar en cap cas el preu màxim de transmissió fixat normativament.

Article 75 ter. El dret de tanteig de l'Administració⁵³

1. En els processos de transmissió d'habitatges protegits, com també de sòls no edificats amb qualificació urbanística per a habitatges protegits o destinació assimilable, l'Administració de la Comunitat Autònoma es reserva un dret de tanteig legal.

2. L'exercici del dret de tanteig ha de fonamentar-se en la necessitat de l'administració que l'exerceixi o de l'ens beneficiari de posseir un parc suficient d'habitatges vinculats a polítiques socials i atendre a situacions de necessitats socialment peremptòries.

3. L'Administració no pot exercir el dret d'adquisició en cas de transmissions gratuïtes entre vius en favor d'ascendents i descendents, del cònjuge o de la parella de fet i en cas de transmissions per causa de mort, sens perjudici que l'habitatge continuï subjecte al règim de protecció oficial i que el nou titular hagi de destinar-lo a residència habitual i permanent.

Article 75 *quater*. El deure de notificació de la decisió de transmetre⁵⁴

1. Qualsevol decisió de transmetre habitatge qualificat, provisionalment o definitivament, com a protegit o de sòl reservat per a la seva construcció ha de

⁵² Article afegit pel Decret Llei 3/2020, de 28 de febrer (§4).

⁵³ Ídem nota anterior.

⁵⁴ Ídem nota 52.

notificar-se a la conselleria competent en matèria d'habitatge de la Comunitat Autònoma.

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

- a) La identificació indubitable, tant física com jurídica, de la promoció o de l'immoble objecte de la transmissió.
- b) El títol que s'ostenta sobre l'immoble.
- c) Les fórmules jurídiques de transmissió previstes.
- d) Les condicions de la transmissió, especialment el preu.

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

- a) La qualificació de l'habitatge o identificació de l'expedient, si escau.
- b) El motiu o justificació al·legat per a la transmissió.
- c) En els supòsits a què es refereix l'apartat 3 de l'article 75 ter, la identificació de l'adquirent i la causa d'excepció.

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

Article 75 *quinquies*. Exercici del dret de tanteig⁵⁵

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

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

Article 75 *sexies*. Exercici del dret de retracte⁵⁶

1. L'Administració de la comunitat autònoma pot exercir el dret de retracte en els casos d'habitatges protegits i sòls reservats per a la construcció d'aquests que s'han transmès infringint els instruments de control que estableix l'article 75 *quater* o en qualsevol dels casos següents:

- a) Si s'han efectuat les notificacions de la transmissió legalment exigides però s'ha omès qualsevol dels requisits legals.
- b) Si la transmissió s'ha produït abans que venci el termini per exercir el dret de tanteig.
- c) Si la transmissió s'ha fet en condicions diferents de les fixades per la notificació.

⁵⁵ Article afegit pel Decret Llei 3/2020, de 28 de febrer (§4).

⁵⁶ Article afegit pel Decret Llei 3/2020, de 28 de febrer (§4) i, posteriorment, modificat pel Decret Llei 4/2021, de 3 de maig, ambdós esmentats en la nota 1. Cal tenir en compte els canvis de redacció introduïts per la Llei 3/2021, de 10 de novembre, també esmentada en la nota 1.

2. El dret de retracte s'exerceix en el termini de tres mesos comptadors des que la Conselleria de Mobilitat i Habitatge té coneixement de la transmissió efectuada i de les seves condicions.

3. El procediment per exercir el dret de retracte s'inicia mitjançant una resolució del conseller de Mobilitat i Habitatge en la qual s'ha de fer constar l'existència de causa suficient per exercir aquest dret.

S'ha d'atorgar a l'interessat un termini d'audiència de deu dies perquè presenti les al·legacions que consideri oportunes respecte de les causes que motiven l'inici del procediment de retracte i perquè aporti les factures justificatives i els justificants de pagament de les despeses associades a la transmissió de l'immoble i les relatives a les despeses útils i necessàries que s'hagin fet sobre l'habitatge o terreny, així com qualsevol altra documentació necessària per exercir correctament el retracte.

El termini per exercir el dret de retracte es pot suspendre o ampliar d'acord amb el que disposa la normativa reguladora del procediment administratiu comú.

4. El titular està obligat a mostrar l'habitatge o el terreny a l'administració quan aquesta li ho sol·liciti. L'incompliment d'aquest deure en la data assenyalada suspèn el termini d'exercici del dret de retracte fins a la data del compliment efectiu, sens perjudici de l'aplicació del règim sancionador que hi correspongui.

5. El dret de retracte s'exerceix mitjançant una notificació a l'adquirent, que ha de recollir, almenys, el contingut següent:

- La identificació de qui exerceix el dret.
- Les raons que justifiquen l'exercici del dret.
- El detall de les despeses que s'estimen associades a la transmissió del bé immoble o que es consideren útils i necessàries.
- El termini per formalitzar l'escriptura de compravenda.

6. La formalització de l'adquisició correspon a l'IBAVI, a proposta del conseller de Mobilitat i Habitatge.

7. Una vegada exercit el dret de retracte, els titulars dels béns immobles sobre els quals s'exerceix han de comparèixer davant el notari designat per l'IBAVI, a fi de formalitzar l'escriptura de compravenda, en el dia i l'hora en què se'ls convoqui. La formalització del retracte amb l'atorgament de l'escriptura pública de compravenda corresponent s'ha de dur a terme en el termini màxim de tres mesos comptadors des de la recepció de la notificació relativa a l'exercici d'aquest dret.

Article 76. Escriptura pública i inscripció registral

Els notaris no autoritzaran la formalització en escriptura pública i els registradors de la propietat denegaran la inscripció dels títols d'adquisició d'habitatges de protecció pública i els seus annexos fins que no s'acrediti degudament que s'ha realitzat la comunicació a l'administració competent en habitatge, d'acord amb el que s'estableix reglamentàriament.

Article 77. Destinació dels béns adquirits

L'administració pública que hagi adquirit un bé en l'exercici del dret de tempteig o de retracte està obligada a incorporar el dit bé al patrimoni públic corresponent i, en tot cas, a donar-hi una destinació que estigui d'acord amb les finalitats legals de la intervenció pública en el mercat immobiliari i, en concret, a habitatge protegit.

Article 78. Desnonament administratiu

1. És procedent el desnonament administratiu contra arrendataris o ocupants d'habitatges protegits de titularitat pública, o dels annexos vinculats, les zones comunes, els locals i les edificacions complementàries, d'acord amb la normativa que hi sigui aplicable.⁵⁷

2. La competència per incoar i resoldre els procediments de desnonament administratiu correspon a l'administració pública titular de l'habitatge protegit, dels annexos vinculats, les zones comunes, els locals i les edificacions complementàries.

Article 79. Expropiació forçosa

És procedent l'expropiació dels habitatges protegits, o dels annexos vinculats, les zones comunes, els locals i les edificacions complementàries, tant si són de promoció pública com si no, sempre que se'n justifiqui la utilitat pública, d'acord amb el procediment que s'ha d'establir reglamentàriament.⁵⁸

**TÍTOL IX
EL RÈGIM SANCIONADOR**

**CAPÍTOL I
DISPOSICIONS GENERALS**

Article 80. Subjectes responsables

1. Són responsables de les infraccions tipificades en aquesta llei les persones físiques o jurídiques que, per acció o omissió, hagin comès els fets constitutius d'infracció.

2. Quan la infracció administrativa sigui imputable a una persona jurídica podran ser considerades com a responsables les persones físiques que integrin els seus organismes rectors o de direcció, d'acord amb les disposicions legals i estatutàries que siguin aplicables a l'entitat corresponent segons la seva forma societària.

3. Si el compliment de les obligacions imposades per les disposicions legals en matèria d'habitatge correspon a diverses persones físiques o jurídiques conjuntament, totes responen de manera solidària de les infraccions que cometin i de les sancions que s'imposin.

4. Quan una mateixa persona resulti responsable de diversos fets constitutius d'infraccions tipificades en aquesta llei, les sancions imposades tindran entre si caràcter independent. Igualment, tindran caràcter independent les sancions imposades a diferents persones per la comissió de la mateixa infracció.

5. Quan una infracció afecti diversos habitatges, encara que pertanyin al mateix edifici, s'imposaran tantes sancions com infraccions s'hagin comès a cada habitatge.

6. Pel que fa a les infraccions en matèria de publicitat, són responsables, a més dels subjectes assenyalats en l'apartat 1, els titulars dels canals d'intermediació a través

⁵⁷ Vid. article 58 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del patrimoni de les administracions públiques (BOE núm. 264, de 4 de novembre de 2003) i article 15 de la Llei 6/2001, d'11 d'abril, del patrimoni de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears (BOIB núm. 49, de 24 d'abril de 2001).

⁵⁸ Vid. Llei de 16 de desembre de 1954, sobre expropiació forçosa i Decret de 26 d'abril de 1957 pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'expropiació forçosa, ambdós esmentats en la nota 26.

d'Internet o altres sistemes de noves tecnologies d'informació i comunicació, les persones o entitats dedicades a la intermediació immobiliària, així com els titulars de mitjans de comunicació social en els quals s'insereixi la publicitat, qualsevol que sigui el tipus o suport.⁵⁹

Article 81. Administracions competents

1. Corresponen, en l'àmbit de les competències respectives, a la conselleria competent en matèria d'habitatge, a l'Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI), als consells insulars i a les entitats locals les funcions d'iniciació, tramitació i imposició amb caràcter general de les sancions administratives que estableix aquesta llei.

2. La potestat sancionadora s'ha d'exercir d'acord amb els tràmits previstos per la normativa reguladora del procediment que ha de seguir l'Administració de la comunitat autònoma de les Illes Balears en l'exercici de la potestat sancionadora.

Article 82. Inspecció⁶⁰

1. El personal funcionari de les administracions corresponents al qual correspongui o s'encomani expressament l'exercici de les tasques d'inspecció en tot el que preveu aquesta llei té la consideració d'agent de l'autoritat, per la qual cosa els seus actes d'inspecció gaudiran de presumpció de veracitat als efectes probatoris, sens perjudici de les proves dels drets o interessos respectius que puguin assenyalar o aportar els administrats, en els termes establerts per la normativa general de procediment administratiu comú.

2. Els agents inspectors poden dur a terme totes les actuacions que siguin necessàries per comprovar el compliment d'aquesta norma legal i de les disposicions que la complementin o la despleguin.

3. El personal inspector pot actuar sense comunicar de forma prèvia que es duen a terme actuacions inspectores ni identificar-se prèviament com a agent inspector.

4. En l'àmbit de les seves funcions, quan sigui necessari per aclarir conductes presumptament infractores, pot actuar sota una identitat encoberta.

5. En l'àmbit de les seves funcions i quan sigui necessari per verificar el compliment de les obligacions establertes a la normativa d'habitatge, els inspectors poden requerir la identificació de les persones.⁶¹

Article 83. Deure de col·laboració⁶²

1. Les administracions públiques i les persones físiques i jurídiques, públiques o privades, estan obligades a col·laborar amb el personal d'inspecció i a proporcionar les dades, els informes, els justificants i qualsevol altra documentació requerida que siguin determinants per verificar el compliment de les obligacions establertes en aquesta llei, amb els límits que fixa la normativa en matèria de protecció de dades de caràcter personal.

⁵⁹ Apartat afegit pel Decret Llei 3/2020, de 28 de febrer (§4).

⁶⁰ Apartats 3 i 4 afegits pel Decret Llei 4/2021, de 3 de maig, esmentat en la nota 1. *Vid.* Llei 3/2021, de 10 de novembre, també esmentada en la nota 1.

⁶¹ Apartat afegit per la Llei 3/2021, de 10 de novembre, esmentada en la nota 1.

⁶² Apartats 3 i 4 afegits per la Llei 3/2021, de 10 de novembre, esmentada en la nota 1.

2. És obligatori que els ciutadans compareguin a les oficines públiques quan sigui necessari aclarir les actuacions de control i inspecció, sempre que s'hagi intentat pels mitjans habituals i aquests no hagin resultat suficients.

3. El requeriment d'identificació, realitzat en l'exercici legítim de les funcions d'inspecció, és d'obligat compliment tant per les persones físiques com per les jurídiques, i es realitzarà mostrant la documentació identificativa sol·licitada i informant a la persona interessada de forma immediata i comprensible de les raons de la sol·licitud d'identificació.

4. Els inspectors d'habitatge poden requerir la col·laboració de les Forces i Cossos de Seguretat, quan sigui necessari per al desenvolupament de les funcions que tenen assignades, especialment en cas de negativa a identificar-se, obstrucció a la seva feina, agressió o amenaça.

Article 84. Mesures provisionals

1. Una vegada iniciat el procediment, l'òrgan competent per resoldre pot adoptar, mitjançant un acord motivat, les mesures provisionals que consideri necessàries per evitar que continuï el dany ocasionat per l'activitat presumptament infractora o per assegurar l'eficàcia de la resolució final.

2. Es poden disposar les mesures provisionals següents:

- a) Suspensió total o parcial de les obres que es facin amb incompliment de la normativa vigent.
- b) Retirada de materials o productes utilitzats en l'obra.
- c) Precintament del local o l'obra.
- d) Interrupció dels subministraments d'energia elèctrica, aigua o gas.
- e) Prohibició de l'allotjament de persones, en cas de falta de seguretat.
- f) Les altres que, per la naturalesa de la infracció, es consideren necessàries, amb l'informe previ motivat.

CAPÍTOL II INFRACCIONS

Article 85. Concepte i classificació

1. Constitueixen infraccions administratives en matèria d'habitatge les accions o les omissions que estableix aquesta llei.

2. Les infraccions es classifiquen en lleus, greus i molt greus, segons la naturalesa del deure infringit i l'entitat del bé jurídic afectat, de conformitat amb el que estableix aquesta llei.

Article 86. Infraccions lleus

Tenen la consideració d'infraccions lleus:

- a) Durant la construcció d'habitatges protegits, no exposar en un lloc visible i accessible el cartell, segons el model oficial, en què s'indiqui que la promoció s'acull al règim d'habitatge amb protecció pública.
- b) No presentar els contractes de la primera i successives transmissions o cessions d'ús d'habitatges amb protecció pública a fi d'obtenir-ne el visat.

- c) No tenir qualsevol dels documents exigibles per formalitzar la venda o l'arrendament de l'habitatge amb protecció pública.
- d) No ocupar l'habitatge protegit en el termini previst a partir de l'adquisició o la transmissió.
- e) *Derogada*⁶³
- f) Incomplir l'obligació de fer constar en l'escriptura de compravenda i, si escau, en l'escriptura del préstec, així com en la inscripció registral, les prohibicions i limitacions que en la legislació autonòmica i, supletòriament, en la legislació estatal sobre habitatges de protecció oficial s'hagi determinat expressament que s'han de recollir en les escriptures públiques i en el registre.
- g) Incomplir altres requisits, obligacions o prohibicions que s'estableixen en aquesta llei o en el seu desplegament reglamentari, i no siguin qualificats d'infraccions greus.
- h) No complir els requeriments del departament de fiances pel que fa a la presentació del contracte de lloguer o de subministrament, rebuts, resguards bancaris o qualsevol altre tipus de documentació, a fi de comprovar l'import de la renda que s'abona.
- i) Incomplir els terminis i els requisits formals que es fixin per reglament per al dipòsit de fiances d'arrendament.
- j) *Derogada*⁶⁴
- k) Actuar amb mala fe o temeritat en les denúncies de possibles infraccions de la legislació d'habitatge.
- l) No fer constar al contracte o a l'escriptura de qualsevol transmissió per venda, lloguer o cessió d'ús d'un edifici, habitatge o local, la cèdula d'habitabilitat corresponent o el fet de no disposar-ne.
- m) *Derogada*⁶⁵
- n) Incomplir amb l'obligació d'informar de la normativa existent relativa a la garantia del manteniment dels subministraments bàsics per part de les companyies comercialitzadores i subministradores d'aigua, electricitat i gas, d'acord amb l'article 48 d'aquesta llei.
- o) Comunicar els grans tenidors d'habitatge qualsevol canvi pel que fa a la situació dels habitatges que consten inscrits en el Registre d'habitatges desocupats fora del termini recollit a les disposicions legals o reglamentàries.⁶⁶

Article 87. Infraccions greus⁶⁷

Tenen la consideració d'infraccions greus:

- a) No incloure en els contractes de compravenda i d'arrendament d'habitatge protegit les clàusules establertes com a obligatòries en la normativa.
- b) Utilitzar més d'un habitatge protegit o ser-ne titular, llevat de les excepcions que es puguin establir reglamentàriament.

⁶³ Lletre derogada pel Decret Llei 3/2020, de 28 de febrer (§4).

⁶⁴ Ídem nota anterior.

⁶⁵ Ídem nota 63.

⁶⁶ Lletre afegida per la Llei 3/2021, de 10 de novembre, esmentada en la nota 1.

⁶⁷ Lletres *ad* a *ai* afegides pel Decret Llei 3/2020, de 28 de febrer (§4) i lletres *aj* a *ao* afegides pel Decret Llei 4/2021, de 3 de maig, ambdós esmentats en la nota 1. Pel que fa a la lletra *aj*, cal tenir en compte els canvis de redacció introduïts per la Llei 3/2021, de 10 de novembre, també esmentada en la nota 1. Quant a les lletres *ak* a *ao*, *vid.* Llei 3/2021.

- c) Executar obres en un habitatge protegit que suposin una alteració del projecte aprovat sense l'autorització prèvia de la conselleria competent en matèria d'habitatge.
- d) Incomplir, per acció o omissió, les obligacions previstes en resolucions fermes dictades en procediments administratius referents al règim legal d'habitatges amb protecció pública, finançament protegit i mesures d'ajut i foment. Quan es reincideixi o hi hagi mala fe en la comissió dels fets, es podrà qualificar aquesta conducta com a molt greu.
- e) Incomplir la persona o l'entitat promotora el deure d'elevat a escriptura pública, en el termini de tres mesos comptadors des de la concessió de la qualificació definitiva, els contractes de compravenda subscrits amb anterioritat a la concessió de la qualificació definitiva, o en el mateix termini de tres mesos comptadors des de la signatura del contracte de compravenda, pel que fa als subscrits amb posterioritat a la concessió de la qualificació definitiva.
- f) Incomplir el promotor l'obligació d'inscriure, en el termini que s'estableixi, en el Registre de la Propietat la qualificació definitiva dels habitatges protegits.
- g) Ocultar a les persones interessades a comprar o llogar un habitatge la condició d'habitatge qualificat com a habitatge protegit.⁶⁸
- h) Incomplir els requisits necessaris per rebre quantitats a compte així com tots els que s'exigeixin prèviament a la venda o l'arrendament d'habitatges protegits en projecte, en construcció o acabats.
- i) Fer publicitat de venda o lloguer dels habitatges amb protecció pública sense ajustar-se a la normativa aplicable.
- j) En el cas dels habitatges protegits adaptats a persones amb discapacitat, incomplir l'obligació d'oferir aquests habitatges a aquestes persones de conformitat amb el procediment que s'estableixi reglamentàriament.
- k) No sol·licitar l'autorització a la conselleria competent en matèria d'habitatge per vendre o arrendar a persones sense discapacitat els habitatges adaptats a persones amb discapacitat, per falta de demanda suficient.
- l) No adaptar els habitatges protegits per a persones amb discapacitat a la necessitat concreta de la persona discapacitada adjudicatària quan ho hagi sol·licitat amb l'antelació suficient per poder executar l'obra d'adaptació particularitzada.
- m) No executar el titular de l'habitatge protegit les obres de reparació imposades per l'administració competent.
- n) Incomplir l'obligació de notificar a l'administració la voluntat de transmetre l'habitatge, els annexos o els sòls no edificats amb qualificació urbanística per a habitatges protegits o destinació assimilable, subjectes als drets de tanteig i retracte, inclosos els supòsits d'execució hipotecària, dació en pagament o processos d'execució basats en títols d'execució no judicials; o realitzar qualsevol de les accions previstes en l'apartat 1 de l'article 75 *sexies* d'aquesta llei; o incomplir el deure de comunicar o notificar a l'administració qualsevol acte de disposició d'habitatges protegits; o no comparèixer a l'acte de formalització de la transmissió a favor de l'administració en el cas que aquesta exerceixi el dret de

⁶⁸ Lletre modificada pel Decret Llei 3/2020, de 28 de febrer (§4).

- tanteig o retracte sobre immobles subjectes a protecció pública, quan no constitueixi una infracció molt greu.⁶⁹
- o) Incomplir l'obligació de presentar l'oferta econòmica en el moment de sol·licitar la qualificació provisional respecte de les promocions privades d'habitatges protegits, a l'efecte que l'administració pugui exercir el dret d'adquisició preferent.
 - p) No lliurar una còpia del contracte i de la qualificació definitiva a la persona adquirent, arrendatària o usufructuària de l'habitatge protegit.
 - q) Ocupar o usar els habitatges protegits abans de l'obtenció de la qualificació definitiva, sense l'autorització administrativa preceptiva.
 - r) Mantenir desocupat l'habitatge protegit més de tres mesos seguits a l'any, llevat que hi hagi una causa justificada.
 - s) Incomplir l'obligació de conservació i manteniment dels habitatges protegits pels seus ocupants.
 - t) Incloure en els contractes de compravenda o arrendament clàusules que tinguin la consideració d'abusives d'acord amb la legislació vigent.
 - u) Incomplir les condicions establertes per accedir a qualsevol de les mesures financeres d'ajut i foment.
 - v) Transmetre o cedir, per qualsevol títol, els habitatges que hagin estat objecte d'ajudes públiques, amb incompliment de les condicions imposades en el moment de la concessió de l'ajut, i sens perjudici de la devolució de les ajudes obtingudes.
 - w) Presentar dades falses respecte de l'import de la renda de lloguer, la data del contracte o l'extinció, o respecte dels requisits que per accedir al règim voluntari de dipòsit convingut de fiances es fixin reglamentàriament.
 - x) Incomplir el deure de col·laborar i subministrar dades o de facilitar les funcions d'informació, vigilància o inspecció de l'administració competent, sempre que no es qualifiqui d'infracció molt greu.⁷⁰
 - y) No disposar del corresponent informe d'avaluació de l'edifici quan sigui exigible legalment.⁷¹
 - z) No disposar del llibre de l'edifici.
 - aa) Incomplir l'obligació de dipositar la fiança que estableix l'article 55 d'aquesta llei, com també les actualitzacions d'aquesta.
 - ab) Incomplir els grans tenidors d'habitatge l'obligació de comunicar els habitatges desocupats de què disposen en el termini establert, així com comunicar informació incorrecta o duplicada, o no adjuntar la documentació exigida per la normativa per comunicar els habitatges desocupats.⁷²
 - ac) L'impagament per part dels grans tenidors de les despeses de la comunitat en les propietats sotmeses a règim de propietat horitzontal.
 - ad) Incomplir els grans tenidors d'habitatge l'obligació de comunicar a la Conselleria de Mobilitat i Habitatge qualsevol canvi pel que fa a la situació dels habitatges que

⁶⁹ Lletre modificada pel Decret llei 4/2021, de 3 de maig, esmentat en la nota 1. Cal tenir en compte els canvis de redacció introduïts per la Llei 3/2021, de 10 de novembre, també esmentada en la nota 1.

⁷⁰ Ídem nota anterior.

⁷¹ Vid. article 125 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, i Decret 17/2016, de 8 d'abril, pel qual es crea i regula el Registre d'Informes d'Avaluació d'Edificis de les Illes Balears, ambdues normes esmentades en la nota 14.

⁷² Lletre modificada pel Decret llei 4/2021, de 3 de maig, esmentat en la nota 1. Vid. Llei 3/2021, de 10 de novembre, també esmentada en la nota 1.

- consten inscrits en el Registre d'habitatges desocupats, així com comunicar informació incorrecta o duplicada, o no adjuntar la documentació exigida per la normativa per comunicar els canvis de situació dels habitatges inscrits.⁷³
- ae) No destinar l'habitatge amb protecció pública a domicili habitual i permanent de la persona propietària o de les titulars de l'obligació d'ocupar-lo, sense autorització.
 - af) Obtenir un lucre o benefici indegut mitjançant la comissió de qualsevol frau pel que fa als habitatges amb protecció pública, per part dels promotors, dels titulars dels habitatges, dels agents mediadors en la compravenda o l'arrendament de béns immobles, o de qualsevol altre que intervengui en els processos de transmissió o d'arrendament d'habitatges amb protecció pública.
 - ag) Transmetre, llogar o cedir l'ús d'un habitatge protegit a persones que no compleixen els requisits exigibles.
 - ah) No disposar de pòlissa d'assegurança contra incendis en vigor durant tot el temps de durada del règim de protecció dels habitatges protegits.
 - ai) Anunciar o comercialitzar en règim de lloguer, venda o qualsevol altre règim de disposició, espais per destinar-los a habitatge de persones sense que aquests compleixin les condicions d'habitabilitat.⁷⁴
 - aj) Incomplir l'obligació d'inscripció en el Registre d'habitatges protegits en qualsevol dels supòsits de l'article 71.3 d'aquesta llei.
 - ak) Sotsarrendar o cedir l'ús total o parcial dels habitatges protegits sense autorització.
 - al) Incomplir totalment o parcialment les obligacions o els requisits establerts per exercir l'activitat dels agents immobiliaris.
 - am) Falsejar, ometre o alterar els aspectes substancials inclosos en la declaració responsable de compliment dels requisits administratius exigits per exercir l'activitat dels agents immobiliaris.
 - an) Incomplir l'obligació per part dels agents immobiliaris de subscriure la nota d'encàrrec entre els professionals i els usuaris dels serveis, d'acord amb els requisits establerts reglamentàriament.
 - ao) Realitzar l'activitat d'agent immobiliari sense haver presentat la declaració responsable de compliment dels requisits administratius exigits per exercir l'activitat dels agents immobiliaris corresponent.

Article 88. Infraccions molt greus⁷⁵

Tenen la consideració d'infraccions molt greus:

- a) Transmetre, per qualsevol títol, els habitatges protegits i els annexos de manera no autoritzada, sens perjudici de la devolució dels ajuts obtinguts per adquirir-los.

⁷³ Lletres modificades pel Decret Llei 4/2021, de 3 de maig, esmentat en la nota 1. *Vid.* Llei 3/2021, de 10 de novembre, també esmentada en la nota 1.

⁷⁴ Ídem nota anterior.

⁷⁵ Lletres *r* a *v* afegides pel Decret Llei 3/2020, de 28 de febrer (§4) i lletres *w* a *z* afegides pel Decret Llei 4/2021, de 3 de maig, ambdós esmentats en la nota 1. Posteriorment, lletra *x* modificada per la Llei 3/2021, de 10 de novembre, també esmentada en la nota 1. Pel que fa a les lletres *w*, *y* i *z*, cal tenir en compte els canvis de redacció introduïts per la Llei 3/2021, de 10 de novembre.

- b) Percebre un sobrepreu o una prima, tant en les primeres transmissions com en les posteriors i per qualsevol títol, per sòl destinat a habitatges amb protecció pública així com dels habitatges amb protecció pública i els seus annexos. S'entén per sobrepreu o prima qualsevol quantitat, en doblers o en espècie, que superi el preu màxim legal vigent en aquell moment.
- c) Destinar els ajuts econòmics públics obtinguts a fins diferents dels que en varen motivar l'atorgament.
- d) Percebre quantitats a compte del preu de l'habitatge protegit sense l'autorització corresponent de l'administració.
- e) Dedicar l'habitatge protegit a usos no autoritzats o alterar el règim d'ús i utilització de l'habitatge i dels annexos establert en la qualificació definitiva, sense l'autorització administrativa prèvia.
- f) *Derogada*⁷⁶
- g) Transmetre per actes entre vius terrenys inclosos en els projectes de construcció, així com cedir la titularitat de l'expedient de promoció d'habitatges amb protecció pública sense haver obtingut l'autorització corresponent de l'Administració.
- h) *Derogada*⁷⁷
- i) *Derogada*⁷⁸
- j) No destinar uns terrenys a promoció d'habitatge amb protecció pública quan hagin estat qualificats pel planejament urbanístic per a aquesta finalitat.
- k) *Derogada*⁷⁹
- l) Falsejar els requisits, els documents i les altres dades exigibles per accedir als habitatges amb protecció pública així com per obtenir el finançament, els beneficis, les ajudes o les subvencions establerts per la normativa vigent.
- m) Incomplir les normes realitzant una sobreocupació o un infrahabitatge així com les relatives a l'ús inadequat de l'habitatge, l'annex, el local o l'allotjament.
- n) Distribuir, subministrar o comercialitzar definitivament els serveis de les companyies subministradores d'aigua, gas, electricitat i infraestructures de telecomunicacions a usuaris d'habitatges, locals o altres edificis diferents dels anteriors destinats a allotjar-hi persones, sense la presentació prèvia, en els casos de primera ocupació, de la qualificació definitiva com a habitatges de protecció oficial o de la cèdula d'habitabilitat de primera ocupació.
- o) No fer el pla de control de qualitat en les obres d'edificació en què sigui obligatori, en virtut del que hagi establert la normativa vigent en matèria de control de qualitat.
- p) Incomplir la normativa vigent en matèria mediambiental que perjudiqui o pugui perjudicar l'habitabilitat dels habitatges.
- q) No adoptar les mesures i les actuacions de reparació o rehabilitació derivades de l'informe d'avaluació de l'edifici, en els terminis assenyalats en els informes quan siguin de caràcter immediat o urgent.⁸⁰

⁷⁶ Llettra derogada pel Decret llei 3/2020, de 28 de febrer (§4).

⁷⁷ Ídem nota anterior.

⁷⁸ Ídem nota 76.

⁷⁹ Ídem nota 76.

⁸⁰ *Vid.* nota 71.

- r) Incomplir l'obligació de notificació fefaent a l'Administració de la voluntat de transmetre l'immoble subjecte als drets de tanteig i retracte que regula l'article 26 ter d'aquesta Llei.
- s) Incomplir el gran tenidor de l'habitatge o terreny l'obligació de notificar a l'administració la voluntat de transmetre un bé immoble subjecte als drets de tanteig i retracte que regula l'article 26 *quinquies*, o dur a terme qualsevol de les accions que preveu l'apartat 2 de l'article 26 *sexies* d'aquesta Llei.⁸¹
- t) Incomplir el demandant o l'adquirent l'obligació d'oferir formalment un contracte de lloguer social a l'ocupant d'un habitatge en els supòsits previstos en els apartats 1 i 2 de l'article 26 bis d'aquesta Llei, o fer aquesta oferta sense complir els requisits establerts.
- u) Incomplir el demandant o l'adquirent a què fa referència l'article 26 bis d'aquesta Llei l'obligació de comunicar, en un termini de tres dies hàbils des de la realització, a l'organisme competent en matèria d'habitatge l'oferta obligatòria de lloguer social a què fan referència els apartats 1 i 2 del mateix article 26 bis.
- v) Incomplir els grans tenidors d'habitatge qualsevol de les obligacions derivades dels drets de tanteig i retracte regulats en l'article 36.4 d'aquesta Llei.
- w) Incomplir el gran tenidor adquirent de l'habitatge o terreny l'obligació de notificar a l'administració l'adquisició d'un bé immoble subjecte als drets de tanteig i retracte que estableix l'article 26 *sexies* d'aquesta Llei.
- x) Incomplir el gran tenidor l'obligació de facilitar la informació o la documentació requerida per l'administració, amb relació als habitatges inscrits en el Registre d'habitatges desocupats o susceptibles d'estar-ho; no permetre als agents inspectors o al personal facultatiu de la Conselleria de Mobilitat i Habitatge l'accés a aquests habitatges; o dur a terme qualsevol acció que impedeixi o obstaculitzi l'activitat inspectora.
- y) Incomplir el gran tenidor el deure de col·laborar en l'exercici dels drets de tanteig i retracte a favor de l'administració o entitat cessionària del dret d'adquisició preferent, negant l'accés a l'habitatge, no facilitant la informació o documentació requerida per l'administració o entitat cessionària, o realitzant qualsevol acció que impedeixi o obstaculitzi l'exercici d'aquests drets. Es considera també obstaculització no comparèixer a l'acte de formalització de la transmissió a favor de l'administració o entitat cessionària del dret d'adquisició preferent en el cas d'exercir el dret de tanteig o retracte.
- z) No comunicar els canvis produïts en la situació física, jurídica, urbanística i d'ocupació dels immobles objecte de transmissió que tinguin lloc amb posterioritat a la comunicació de la intenció de transmetre, en els supòsits de l'article 26 *quinquies* d'aquesta Llei.

Article 89. Concurrència de les infraccions

1. Les responsabilitats derivades d'aquesta llei són exigibles sens perjudici de qualsevol altra responsabilitat en què es pugui incórrer.

⁸¹ Lletra modificada pel Decret Llei 4/2021, de 3 de maig, esmentat en la nota 1. Cal tenir en compte els canvis de redacció introduïts per la Llei 3/2021, de 10 de novembre, també esmentada en la nota 1.

2. No poden ser sancionats els fets que hagin estat sancionats penalment o administrativament en els casos en què s'aprecii identitat del subjecte, del fet i del fonament.

3. En els casos en què les infraccions puguin ser constitutives de delictes, l'Administració instructora ho ha de posar en coneixement de l'òrgan judicial competent o del ministeri fiscal, i ha de suspendre la tramitació del procediment administratiu sancionador fins que hi hagi una sentència ferma o una resolució que posi fi al procediment per la via penal.

4. La sanció penal exclou la imposició de sanció administrativa en els casos en què s'aprecii la identitat del subjecte, del fet i del fonament. Si no s'estima que hi ha delictes, l'Administració ha de continuar el procediment sancionador d'acord amb els fets que els tribunals hagin declarat provats.

CAPÍTOL III SANCIONS

Article 90. Quantia de les sancions

1. Les infraccions tipificades en els articles 86, 87 i 88 d'aquesta llei, llevat d'aquelles a les quals es fa referència en l'apartat següent, han de ser sancionades amb les multes següents:

- a) Les infraccions lleus, amb una multa de 60 a 3.000 euros.
- b) Les infraccions greus, amb una multa de 3.001 a 30.000 euros.
- c) Les infraccions molt greus, amb una multa de 30.001 a 90.000 euros.

2. ⁸²Les infraccions tipificades en la lletra i) de l'article 86 i en la lletra aa) de l'article 87, ambdós d'aquesta llei, quan es refereixin a contractes de lloguer d'habitatge i de subministraments i serveis complementaris, s'han de sancionar amb les multes següents:

- a) En el cas de la infracció lleu prevista en la lletra i) de l'article 86 esmentat, l'import de la sanció no pot superar el 35 % de l'import de la fiança o de les seves actualitzacions, amb el màxim de 3.000 euros.
- b) Quant a la infracció greu establerta en la lletra aa) de l'article 87 esmentat, l'import de la sanció s'ha de fixar a partir del 100 % fins al 200 % de l'import de les fiances o les actualitzacions no dipositades, amb un màxim de 9.000 euros.

El règim sancionador aplicable a aquestes infraccions quan es refereixen a contractes d'arrendament de finques urbanes per a ús diferent del d'habitatge, com també als arrendaments d'indústria o negoci, quan impliquin arrendaments de local o d'habitatge, és el que fixa l'apartat 1 anterior.

3. Si el benefici resultant de la comissió de la infracció és superior al de la multa que hi correspon, aquesta s'ha d'incrementar en la quantia equivalent al benefici obtingut.

4. La quantia de les multes pot ser revisada i actualitzada reglamentàriament.

5. La infracció recollida a l'article 86 o) ha de ser sancionada amb multa de 1.500 a 3.000 euros.⁸³

⁸² Apartat modificat pel Decret llei 4/2021, de 3 de maig, esmentat en la nota 1. Cal tenir en compte els canvis de redacció introduïts per la Llei 3/2021, de 10 de novembre, també esmentada en la nota 1.

⁸³ Aquest apartat, derogat pel Decret llei 4/2021, de 3 de maig, esmentat en la nota 1, posteriorment ha estat afegit per la Llei 3/2021, de 10 de novembre, també esmentada en la nota 1.

Article 91. Gradació de les sancions

1. Un cop qualificades les infraccions com a lleus, greus o molt greus, s'han de graduar les sancions tenint en compte els criteris següents:

- a) La naturalesa i el cost del perjudici causat, així com, si escau, el cost de la reparació i la viabilitat que tenguí.
- b) La intencionalitat o la negligència.
- c) La reiteració en la conducta de la persona infractora.
- d) La reincidència per la comissió, en el termini d'un any, de més d'una infracció de la mateixa naturalesa quan així s'hagi declarat mitjançant una resolució ferma.
- e) El benefici injust obtingut amb la comissió del fet.
- f) Els perjudicis causats a terceres persones.
- g) Les altres circumstàncies de naturalesa semblant que, a judici raonat de l'òrgan competent, incideixin en la gradació.

2. Es considera una circumstància atenuant el cessament de la conducta infractora de manera voluntària després de la inspecció o l'advertència oportunes, així com la realització d'obres d'esmena abans de la resolució del procediment sancionador.

3. Es consideren circumstàncies agreujants l'incompliment del requeriment efectuat per l'òrgan competent o l'obstrucció de la funció inspectora.

4. Aquestes circumstàncies no s'han de tenir en compte als efectes de gradació de la sanció quan la seva concurrència sigui exigida per a la comissió de les conductes típiques.

Article 92. Sancions complementàries

Amb independència de les sancions econòmiques, es poden imposar a la persona responsable de la infracció les sancions complementàries següents, segons correspongui per la naturalesa de la infracció:

- a) Reintegrar tots els ajuts econòmics, incrementats amb els interessos legals, percebuts per la compra, l'arrendament, la promoció o la rehabilitació de l'habitatge.
- b) Inhabilitar els facultatius, promotors i constructors durant un període d'un a cinc anys per intervenir en la redacció de projectes, en la construcció o la promoció d'habitatges protegits o en la rehabilitació d'habitatges amb algun tipus d'ajut o finançament protegit.
- c) ⁸⁴Reposar la situació alterada per la infracció comesa a l'estat anterior en els termes concrets i els terminis que indiqui la resolució sancionadora.

Aquesta resolució pot autoritzar el manteniment de la vigència del contracte d'arrendament per una renda en cap cas superior al preu màxim establert per als habitatges protegits equivalents, quan la persona arrendatària o algun membre de la unitat de convivència es trobi en alguna de les situacions d'especial vulnerabilitat en matèria d'habitatge. Aquesta resolució en cap cas no suposa una autorització per a arrendaments o cessions d'ús posteriors.

⁸⁴ Lletra modificada pel Decret Llei 4/2021, de 3 de maig, esmentat en la nota 1. *Vid.* Llei 3/2021, de 10 de novembre, també esmentada en la nota 1.

- d) Retornar el sobrepreu o la prima i, en general, les quantitats percebudes indegudament a la persona que les hagi entregat, sempre que aquestes quantitats s'hagin lliurat de bona fe a la persona infractora.⁸⁵
- e) Executar les obres de reparació de les deficiències observades en el termini de temps que fixi la resolució sancionadora.
- f) Executar les obres de conservació la no-execució de les quals hagi estat objecte de la infracció sancionada en el termini de temps que fixi la resolució sancionadora.
- g) Executar totes les obres necessàries per complir les normes tècniques aplicables a l'edificació en el termini que fixi la resolució sancionadora.
- h) Dur a terme el desnonament administratiu de l'habitatge protegit i dels annexos vinculats, així com dels garatges i trasters en els termes d'aquesta llei.
- i) Executar l'expropiació forçosa de l'habitatge i els annexos vinculats, així com dels garatges i trasters, en els termes d'aquesta llei i en cas que la persona titular de l'habitatge sigui reincident en la comissió d'una infracció ferma de caràcter molt greu de les que preveu aquesta llei, així com en el supòsit de falsedat o inexactitud en la declaració responsable prevista en l'apartat 1 bis de l'article 65.⁸⁶

Article 93. Multes coercitives no sancionadores⁸⁷

1. L'administració competent pot imposar, de forma reiterada i consecutiva, multes coercitives no sancionadores quan hagin transcorregut els terminis establerts en la resolució del procediment sancionador per dur a terme l'acció requerida. En qualsevol cas, el termini és suficient per complir l'obligació i es poden imposar fins a un màxim de dotze multes coercitives successives. En el cas d'execució d'obres, la periodicitat mínima de les sancions successives és d'un mes.

2. En el cas d'execució d'obres, la quantia de cadascuna d'aquestes multes coercitives no pot superar el 50 % del cost d'execució o contingut econòmic de l'acció que s'hagi deixat de dur a terme. En els altres supòsits, l'import indicat no pot superar el 50 % de la multa sancionadora establerta pel tipus d'infracció comesa.

Article 94. Destinació de les multes imposades

Les quanties que s'ingressin com a conseqüència de les multes imposades amb caràcter sancionador s'hauran de destinar al finançament de polítiques públiques destinades a garantir el dret a l'habitatge.

CAPÍTOL IV EXECUCIÓ, PRESCRIPCIÓ I CADUCITAT

Article 95. Termini de resolució

El termini de resolució i notificació dels procediments sancionadors a què es refereix aquesta llei és d'un any comptador des de la data de l'acord d'inici de l'expedient.

⁸⁵ Lletre modificada pel Decret llei 4/2021, de 3 de maig, esmentat en la nota 1. Cal tenir en compte els canvis de redacció introduïts per la llei 3/2021, de 10 de novembre, també esmentada en la nota 1.

⁸⁶ Lletre modificada pel Decret llei 3/2020, de 28 de febrer (§4).

⁸⁷ Article modificat pel Decret llei 4/2021, de 3 de maig, esmentat en la nota 1. Cal tenir en compte els canvis de redacció introduïts per la llei 3/2021, de 10 de novembre, també esmentada en la nota 1.

Article 96. Execució forçosa

L'execució de les resolucions en els procediments sancionadors es pot fer mitjançant l'aplicació de les mesures d'execució forçosa que siguin procedents de conformitat amb la legislació vigent.

Article 97. Prescripció de les infraccions

1. Les infraccions tipificades en aquesta llei prescriuen en els terminis següents:

- a) Les infraccions lleus, als dos anys.
- b) Les infraccions greus, als quatre anys.
- c) Les infraccions molt greus, als vuit anys.

2. El termini de prescripció de les infraccions comença a comptar des del dia en què s'hagi comès la infracció. Interromp la prescripció la iniciació, amb coneixement de la persona interessada, del procediment sancionador.

Article 98. Prescripció de les sancions

1. Les sancions tipificades en aquesta llei prescriuen en els terminis següents:

- a) Les derivades d'infraccions lleus, als dos anys.
- b) Les derivades d'infraccions greus, als quatre anys.
- c) Les derivades d'infraccions molt greus, als vuit anys.

2. El termini de prescripció de les sancions comença a comptar des del dia en què sigui ferma la resolució que imposa la sanció. Interromp la prescripció de la sanció la iniciació, amb coneixement de la persona interessada, del procediment d'execució.

Article 99. Caducitat

1. Transcorregut un any des de la data de l'acord d'inici del procediment sancionador sense que s'hagi dictat i notificat la resolució corresponent, l'expedient s'ha d'entendre caducat i se n'han d'arxivar les actuacions. Això no impedeix incoar un nou expedient si encara no s'ha produït la prescripció de la infracció.

2. La caducitat de l'expedient administratiu no es produirà, amb interrupció del termini previst, en els supòsits que preveu la legislació de procediment administratiu comú i pel temps que sigui necessari per efectuar les notificacions mitjançant edictes, si així escau.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Disposició addicional primera. Convenis o accions concertades

Quan el compliment del que estableix aquesta llei ho faci aconsellable, la conselleria competent en matèria d'habitatge podrà establir actuacions de col·laboració o subscriure convenis o un altre tipus d'accions concertades amb altres administracions, col·legis professionals, entitats bancàries i de crèdit i qualssevol altres, i, en particular, amb l'Agència Tributària, les gerències territorials del cadastre i el Registre de la Propietat.

Disposició addicional segona. Agents implicats en el procés de transmissió d'habitatges

Els notaris, els registradors de la propietat, les entitats de crèdit, els agents de la propietat immobiliària i la resta d'intervinents en el procés de transmissió dels habitatges han de vetlar per l'aplicació de les disposicions d'aquesta llei.

Disposició addicional tercera. Registre administratiu i requisits per als agents immobiliaris

S'han de fixar reglamentàriament els requisits per exercir l'activitat dels agents immobiliaris, així com les obligacions que han de complir en l'exercici de la seva activitat, en particular la necessitat de subscriure una nota d'encàrrec entre els professionals i els usuaris del servei.

S'ha de constituir reglamentàriament un registre administratiu que ha de tenir per objecte la inscripció dels agents immobiliaris o les agències.

Disposició addicional quarta. Legislació estatal supletòria

La legislació estatal d'habitatges de protecció oficial té caràcter supletori respecte del règim jurídic especial d'habitatge protegit establert en aquesta llei.

Disposició addicional cinquena. Desnonament per impagament de la renda de lloguer

La conselleria competent en matèria d'habitatge ha d'establir els mecanismes i les mesures destinats a donar resposta habitacional a les persones que hagin estat desnonades dels seus habitatges com a conseqüència de procediments de desnonament per impagament de la renda de lloguer, en el supòsit que aquest impagament sigui conseqüència d'una alteració significativa de les circumstàncies econòmiques i es trobin en situació d'especial vulnerabilitat.

Disposició addicional sisena. Dipòsit de fiança de contractes anteriors

L'obligació de dipòsit de fiança que regula aquesta llei no és aplicable als contractes d'arrendament subscrits amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquesta llei, però sí a les seves revisions posteriors a l'entrada en vigor esmentada.

En tot cas, en subscriure el contracte d'arrendament serà obligatòria l'exigència i la prestació de fiança en metàl·lic en una quantitat equivalent a una mensualitat de renda en el cas d'arrendament d'habitatges i a dues en l'arrendament per a ús diferent del d'habitatge, d'acord amb la normativa d'arrendaments urbans.

Disposició addicional setena. Cos d'inspectors

El Govern de les Illes Balears proveirà d'un cos d'inspectors adscrits a la conselleria competent en matèria d'habitatge als efectes de l'exercici de la tasca d'inspecció en l'aplicació de les disposicions d'aquesta llei.

Disposició addicional vuitena. Sobre les mesures de foment de les cooperatives en cessió d'ús

1. Les administracions públiques o els ens que en depenen i les societats cooperatives d'habitatges o els ens que les representin poden establir qualsevol de les modalitats de col·laboració a què fa referència la normativa de cooperatives.

2. Les administracions públiques, amb caràcter anual, establiran els programes de promoció i foment de les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús, d'acord amb la seva disponibilitat de recursos.

3. Les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús comptaran amb representació a la Mesa autonòmica de l'habitatge per garantir la seva participació.

Disposició addicional novena. Establiment del dret de superfície a favor de cooperatives d'habitatge en règim de cessió d'ús

Les administracions públiques podran constituir un dret de superfície sobre patrimoni de la seva titularitat a favor de cooperatives d'habitatge en règim de cessió d'ús legalment constituïdes i inscrites a l'oportú registre de cooperatives com a cooperatives d'habitatge i que indiquin a la seva denominació que es tracta de cooperatives d'habitatge en règim de cessió d'ús i, de forma inequívoca, als seus estatuts que es destinaran a habitatge habitual dels seus socis.

Per a aquest tipus de cooperatives, el dret de superfície per a la construcció d'habitatges només es pot concedir mitjançant un concurs públic reservat per a aquestes i s'han d'establir necessàriament en les bases els aspectes següents:⁸⁸

- a) La determinació exacta dels béns sobre els quals es constitueix el dret de superfície.
- b) La durada màxima de la concessió i, si n'és el cas, les oportunes pròrrogues fins a una durada màxima de 99 anys en aquest cas.
- c) El cànon anual a satisfer, si escau.
- d) El nombre mínim d'habitatges a construir i les seves característiques bàsiques.
- e) El termini màxim d'execució d'aquestes obres, que en cas d'incompliment podria suposar la reversió de la concessió, i la resta de condicions resolutòries d'aquesta.
- f) Els mecanismes de col·laboració i fiscalització a exercir per part de l'administració pública concedent.
- g) La forma en què s'executarà la reversió a favor de l'administració pública concedent una vegada esgotat el termini de concessió o resolta aquesta.

Disposició addicional desena. Especificitats sobre les cooperatives d'habitatge en règim de cessió d'ús

1. Les cooperatives d'habitatge en règim de cessió d'ús es regiran pels seus propis estatuts i per la normativa aplicable a les cooperatives d'habitatge, amb les especialitats establertes als apartats següents.

2. En el cas que un soci d'aquestes cooperatives vulgui transmetre inter vius els seus drets sobre l'habitatge, haurà de seguir el procediment previst a la normativa de cooperatives i oferir el dret preferent d'adquisició als sol·licitants d'admissió al preu establert a la normativa esmentada.

El règim de cessió d'ús d'aquestes cooperatives haurà de ser permanent en el temps. Aquestes cooperatives hauran de ser sense ànim de lucre.

3. El consell rector, en el cas que no hi hagi sol·licitants d'admissió o aquests manifestin que no exerciran el seu dret preferent, podrà, en el termini de tres mesos:

⁸⁸ Paràgraf modificat pel Decret llei 3/2020, de 28 de febrer (§4).

- a) Oferir aquest dret preferent als sol·licitants d'admissió d'altres cooperatives d'habitatge en règim de cessió d'ús, per ordre de proximitat i sempre en funció de la data de sol·licitud d'admissió de cada una d'elles.
- b) Si la cooperativa disposa de recursos propis suficients o finançament, exercir de forma directa i excepcional el dret preferent en nom propi i mantenir els drets d'habitatge disponibles per a l'entrada d'un nou soci en les mateixes condicions.
- c) Oferir aquest dret preferent a l'administració pública, que podrà en tot cas ser titular dels drets i deures però no obtindrà en cap cas la consideració de cooperativista, de forma transitòria, promovent activament l'entrada d'un nou sol·licitant.

4. En el cas que no s'exerciti aquest dret preferent per cap de les persones habilitades, el soci transmissor podrà transmetre lliurement el seu dret a qualsevol persona que compleixi els requisits objectius per ser soci i sempre al mateix preu d'exercici del dret preferent establert legalment, esdevenint així soci cooperativista.

Disposició addicional onzena. Tarifes sobre drets d'alta del subministrament de gas
*Derogada*⁸⁹

Disposició addicional dotzena. Drets d'alta i escomesa
*Derogada*⁹⁰

Disposició addicional tretzena. Continuïtat dels règims de preu fixats legalment

Els habitatges que, a partir de l'entrada en vigor d'aquesta llei, obtinguin qualsevol tipus de finançament que impliqui la fixació d'un preu màxim de venda o renda, quedaran sotmesos al mateix amb caràcter permanent.

Disposició addicional catorzena. Impossibilitat de destinar l'habitatge a ús turístic quan s'han dut a terme obres amb ajudes o convenis de col·laboració amb l'administració

1. Els convenis de col·laboració de rehabilitació i reforma d'habitatges signats entre les administracions públiques i els particulars, i les bases reguladores de qualsevol ajuda pública en matèria de rehabilitació, reforma i altres sobre habitatges de titularitat privada, establiran com a condició d'accés la no-destinació d'aquests habitatges a la seva explotació turística durant un termini mínim de quinze anys.

2. En el cas que no es respecti aquesta condició, els convenis i les bases reguladores de les ajudes establiran el retorn íntegre dels recursos públics invertits degudament actualitzats amb l'interès legal aplicable durant el període.

Disposició addicional quinzena. Modificació de l'article 28 de la Llei 6/2001, d'11 d'abril, de patrimoni de la comunitat autònoma de les Illes Balears

Es modifica l'article 28 de la Llei 6/2001, d'11 d'abril, de patrimoni de la comunitat autònoma de les Illes Balears, que queda amb la redacció següent:

“Article 28. Durada

Les concessions s'han d'atorgar sempre sense perjudici de tercers i amb durada limitada, que no pot ser superior a 50 anys, excepte en les concessions relatives al

⁸⁹ Disposició derogada pel Decret llei 3/2020, de 28 de febrer (§4).

⁹⁰ Ídem nota anterior.

dret de superfície concedit per l'administració a les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús, en el qual cas el període màxim serà de 99 anys.”

Disposició addicional setzena. Pla públic d'habitatges

El Govern de les Illes Balears, per tal d'emparar millor el dret a l'habitatge i complir les obligacions derivades d'aquesta llei, ha de presentar un pla d'habitatge públic decennal, a fi de disposar d'un nombre suficient d'habitatges que permeti donar resposta a la necessitat habitacional d'un mínim de 5.000 famílies.

Disposició addicional dissetena. Modificació de l'apartat G) en la “DEFINICIÓ DE LES ACTIVITATS REGULADES A LA MATRIU D'ORDENACIÓ DEL SÒL RÚSTIC”, continguda en l'annex I de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries

(...)

Disposició addicional divuitena. Habitatges acollits a règims anteriors al Reial decret llei 31/1978, de 31 d'octubre, sobre política d'habitatges de protecció oficial⁹¹

Els habitatges de protecció oficial acollits a règims anteriors al Reial decret llei 31/1978, de 31 d'octubre, sobre política d'habitatges de protecció oficial, que no estan subjectes a cap limitació en el preu de venda, tampoc no estan subjectes als límits màxims d'ingressos de la unitat de convivència que permeti l'accés a l'habitatge protegit.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Disposició transitòria primera. Comunicació d'inventari d'habitatges protegits

En el termini de tres mesos des de l'entrada en vigor d'aquesta llei, els grans tenidors estan obligats a comunicar a la conselleria competent en matèria d'habitatge un inventari dels habitatges protegits que integren el seu balanç, ubicats en el territori de la comunitat autònoma de les Illes Balears, amb indicació de la ubicació, el preu, la data d'adquisició i el règim (compravenda o lloguer); respectant en tot cas el compliment de la normativa reguladora de la protecció de dades de caràcter personal.

Disposició transitòria segona. Comunicació de la relació d'habitatges desocupats

En el termini de tres mesos des de l'entrada en vigor d'aquesta llei, els grans tenidors estan obligats a comunicar a la conselleria competent en matèria d'habitatge la relació d'habitatges que, a l'entrada en vigor d'aquesta llei, ja es trobin en situació de desocupació.

⁹¹ Disposició afegida pel Decret llei 4/2021, de 3 de maig, esmentat en la nota 1. *Vid.* Llei 3/2021, de 10 de novembre, també esmentada en la nota 1.

Disposició transitòria tercera. Preus màxims de venda i renda i límits màxims d'ingressos per habitatge protegit⁹²

1. Mentre no es desplegui reglamentàriament la normativa específica autonòmica en matèria de preus màxims de venda⁹³ i renda en funció de la superfície útil total de l'habitatge protegit, i en matèria de límits màxims d'ingressos de la unitat de convivència que permeti l'accés a l'habitatge protegit, són aplicables els preus màxims de venda i renda i els límits màxims d'ingressos familiars que estableix el Reial decret 2066/2008, de 12 de desembre, pel qual es regula el Pla Estatal d'Habitatge i Rehabilitació 2009-2012.

2. Mentre no es desplegui reglamentàriament la normativa específica autonòmica en matèria de preus màxims de venda i lloguer dels habitatges protegits, per acord del Consell de Govern es pot aprovar la declaració de nous àmbits territorials de preu màxim superior, o de modificació dels existents, a proposta dels ajuntaments interessats.

S'ha d'adjuntar a la proposta dels ajuntaments un informe justificatiu no vinculant, que ha de tenir en consideració la capacitat econòmica dels demandants d'habitatge en el municipi i el seu esforç econòmic per accedir a l'habitatge, com també les circumstàncies socials i de mercat que justifiquin la declaració o la modificació de l'àmbit territorial.

La declaració dels nous àmbits territorials o la modificació dels existents s'ha de publicar en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*.

Disposició transitòria quarta. Dipòsit de fiances d'arrendament⁹⁴

1. Mentre no es desplegui reglamentàriament l'article 56 d'aquesta llei, les fiances s'han de dipositar, en el termini de trenta dies des que se signi el contracte de lloguer, mitjançant ingrés directe o mitjançant concert, a l'IBAVI.

Per formalitzar el dipòsit de les fiances els arrendadors han d'aportar les dades següents:

- a) Les dades identificatives de les parts arrendadora i arrendatària, que han d'incloure els domicilis a l'efecte de notificacions.
- b) Les dades identificatives de la finca, que han d'incloure l'adreça postal, l'any de construcció i, si escau, l'any i el tipus de reforma, la superfície construïda d'ús privatiu per usos, la referència cadastral i la qualificació energètica.
- c) Les característiques del contracte d'arrendament, que han d'incloure la renda anual, el termini temporal establert, el sistema d'actualització, l'import de la fiança i, si escau, les garanties addicionals, el tipus d'acord per al pagament dels subministraments bàsics i si s'arrenda moblada.

2. Una vegada extingit el contracte, la devolució de la fiança dipositada s'ha de fer en el termini d'un mes comptador des de la data de la sol·licitud del dipositant.

3. L'IBAVI pot subscriure convenis de col·laboració amb altres entitats públiques o privades per gestionar i recaptar les fiances.

⁹² Disposició afegida pel Decret llei 4/2021, de 3 de maig, esmentat en la nota 1. Cal tenir en compte els canvis de redacció introduïts per la Llei 3/2021, de 10 de novembre, també esmentada en la nota 1.

⁹³ Vid. nota 40.

⁹⁴ Ídem nota 92.

Disposició transitòria cinquena. Registre públic de demandants d'habitatges protegits⁹⁵

Mentre no es desplegui reglamentàriament la normativa específica autonòmica en matèria d'organització i funcionament del Registre públic de demandants d'habitatges protegits de la comunitat autònoma de les Illes Balears previst a l'article 70 d'aquesta llei, són aplicables les següents normes que substitueixen l'Ordre del conseller d'Habitatge i Obres Públiques de 18 d'octubre de 2010, per la qual es regulen l'organització i el funcionament d'aquest registre:

1. El Registre públic de demandants d'habitatges protegits de la comunitat autònoma de les Illes Balears té la naturalesa jurídica prevista a l'article 70.3 d'aquesta llei, depèn de la Direcció General d'Habitatge i Arquitectura de la Conselleria de Mobilitat i Habitatge i és gestionat per l'Institut Balear de l'Habitatge amb les finalitats següents:
 - Registrar les persones físiques o unitats de convivència demandants d'habitatge protegit que reuneixen els requisits previstos a la normativa per accedir als habitatges protegits.
 - Facilitar la gestió i el control en l'adjudicació d'habitatges protegits, garantir els principis d'igualtat, publicitat i concurrència, i eliminar qualsevol mena de frau en les primeres i posteriors transmissions.
 - Proporcionar dades amb finalitats estadístiques i qualssevol altres que requereixi el desenvolupament, compliment i control de l'activitat administrativa o el funcionament intern de la Direcció General d'Habitatge i Arquitectura o de l'Institut Balear de l'Habitatge.
 - Proporcionar la informació actualitzada sobre la demanda real d'habitatges protegits a les Illes Balears, el règim d'accés a l'habitatge requerit i la seva distribució geogràfica, la qual cosa permetrà a les diferents administracions públiques, així com a les empreses promotores d'habitatge, adequar les seves programacions públiques d'habitatges protegits a la demanda existent.
2. Per poder ser adjudicatari d'un habitatge protegit, és requisit imprescindible estar inscrit en el Registre públic de demandants d'habitatges protegits de la comunitat autònoma de les Illes Balears en la modalitat de demanda corresponent abans de l'inici del procediment d'adjudicació de què es tracti. A tal efecte, per participar amb garantia d'igualtat, publicitat i concurrència en els procediments d'adjudicació dels habitatges protegits, en qualsevol règim i tant si són habitatges públics com privats i en primeres o en posteriors transmissions, les persones físiques o unitats de convivència que vulguin optar a un habitatge protegit, en règim de compra, arrendament o arrendament amb opció de compra o altres modalitats que pugui preveure la normativa aplicable, s'han d'inscriure en el Registre públic de demandants d'habitatges protegits de la comunitat autònoma de les Illes Balears. Aquesta inscripció en el Registre atorgarà la condició de demandant d'habitatge i la seva habilitació per poder participar en els successius procediments d'adjudicació de l'IBAVI o de promotors privats, però no dona lloc a cap altre dret ni suposa l'adjudicació automàtica de cap habitatge. Els requisits necessaris

⁹⁵ Disposició afegida per la Llei 3/2021, de 10 de novembre, esmentada en la nota 1.

per a l'adjudicació d'un habitatge s'hauran de complir fins al moment de l'adjudicació.

3. Es poden inscriure en el Registre públic de demandants d'habitatges protegits de la comunitat autònoma de les Illes Balears les persones físiques individuals i les unitats de convivència. Als efectes d'aquesta disposició es consideraran unitat de convivència aquells grups de persones físiques que viuen o es comprometen a con viure en el domicili objecte de la futura adjudicació de forma habitual i permanent i amb vocació d'estabilitat, amb independència de si tenen relació de parentiu entre si. Es presumeix la convivència efectiva en el cas dels matrimonis i les parelles de fet inscrites.

Per poder ser inscrit en el Registre públic de demandants d'habitatges protegits de la comunitat autònoma de les Illes Balears s'han de complir els requisits que estableix la normativa d'habitatges protegits per a les persones adjudicatàries d'habitatges protegits que estigui vigent en el moment de la inscripció, segons la modalitat de sol·licitud per la qual s'opti. Els requisits exigits per ser inscrit en el Registre públic de demandants d'habitatges protegits de la comunitat autònoma de les Illes Balears s'han de complir efectivament en el moment de la presentació de la declaració responsable per procedir a la inscripció i mantenir-se durant tota la vigència de la inscripció.

Una mateixa persona no pot formar part de dues o més unitats de convivència al mateix temps, ni aparèixer al mateix temps en més d'una inscripció en el Registre públic de demandants d'habitatges protegits de la comunitat autònoma de les Illes Balears, amb excepció dels fills o les filles de progenitors no convivents.

4. Les persones o unitats de convivència interessades a inscriure's al Registre de públic de demandants d'habitatges protegits de la comunitat autònoma de les Illes Balears hauran de presentar una declaració responsable de conformitat amb el model disponible a les dependències de la Conselleria de Mobilitat i Habitatge i de l'Institut Balear de l'Habitatge així com a la seva pàgina web, degudament emplenada i signada per totes les persones amb capacitat jurídica que han de constar a la inscripció. En cas de ser unitats de convivència, la declaració responsable haurà d'anar signada per tots els seus components amb capacitat jurídica.

Les persones o unitats de convivència interessades han d'indicar a la declaració responsable el municipi on sol·liciten habitatge de conformitat amb el formulari establert a l'efecte i, juntament amb la declaració responsable signada, les persones o unitats de convivència interessades han d'aportar tota la documentació que consti detallada en els models de declaració responsable disponibles. No seran admeses les declaracions responsables que no vagin acompanyades de la documentació exigida en cada cas.

5. La declaració responsable juntament amb la documentació exigida es podrà presentar en qualsevol moment i preferentment per via telemàtica mitjançant la web de la Direcció General d'Habitatge o de l'IBAVI, o presencialment en qualsevol de les oficines de Registre de la comunitat autònoma de les Illes Balears o bé mitjançant qualsevol dels mitjans establerts a la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques i les disposicions que la desenvolupen.

6. La presentació de la declaració responsable subscripta pels interessats implica, respecte de les persones físiques signants, incloses les integrants de la unitat de convivència, les següents conseqüències:

- La manifestació, sota la seva responsabilitat, que compleixen els requisits establerts a la normativa vigent per ser adjudicatàries d'un habitatge protegit, que disposen de la documentació que així ho acredita, que la posaran a disposició de l'administració quan els sigui requerida, i que es comprometen a mantenir el compliment de les obligacions anteriors durant el període de temps en què constin inscrites com a demandants d'habitatge protegit.
- L'autorització expressa a la Conselleria de Mobilitat i Habitatge i a l'Institut Balear de l'Habitatge perquè obtinguin d'altres administracions la informació de caràcter registral, cadastral, tributari, econòmic, laboral patrimonial i qualsevol altra que sigui pertinent per comprovar que compleixen els requisits d'inscripció, així com per contrastar les dades declarades i les comunicacions de modificació o actualització de dades.

Sens perjudici del que estableixen els apartats anteriors, les dades referides als demandants que figurin en el Registre, s'han d'atendre a la legislació vigent sobre protecció de dades de caràcter personal.

7. La declaració responsable juntament amb tota la documentació exigida suposarà la inscripció al Registre des del dia de la seva presentació, sense perjudici de les facultats de comprovació, control i inspecció que tinguin atribuïdes la Conselleria de Mobilitat i Habitatge i l'Institut Balear de l'Habitatge.

8. L'Institut Balear de l'Habitatge o la Conselleria de Mobilitat i Habitatge podran requerir en qualsevol moment a la persona o unitat de convivència que aportï la documentació que acrediti el compliment dels requisits esmentats i la complementària que consideri necessària per comprovar les circumstàncies al·legades, i els interessats l'han d'aportar.

La inexactitud, falsedat o omissió, de caràcter essencial, de qualsevol dada o informació que s'incorpori a la declaració responsable, o la no-presentació davant l'administració competent de la documentació que, si s'escau, sigui requerida per acreditar el compliment del que s'ha declarat, determina la impossibilitat de continuar com a demandant d'habitatge protegit en el Registre des del moment en què es tingui constància d'aquests fets, sense perjudici de les responsabilitats penals, civils o administratives que pertoquin.

9. Les persones inscrites en el Registre estan obligades a comunicar qualsevol modificació de les dades aportades anteriorment i a tenir-les actualitzades en tot moment.

Amb l'objecte de mantenir actualitzada la llista de demandants, la Conselleria de Mobilitat i Habitatge o l'Institut Balear de l'Habitatge podran, d'ofici, sol·licitar a les administracions corresponents les dades pertinents, en cada cas, referides a les persones sol·licitants i als membres de la unitat de convivència.

Es procedirà a la cancel·lació de la inscripció quan de les noves dades aportades o comprovades per l'administració resulti que qualsevol integrant de la sol·licitud o unitat de convivència no compleix amb els requisits establerts per a l'accés, o bé es comprovi que les dades són falses.

10. La inscripció en el Registre tindrà una durada de dos anys des de la data de presentació de la declaració responsable. En haver transcorregut tres mesos a

partir del venciment del termini esmentat sense que la persona interessada hagi sol·licitat renovar la seva inscripció mitjançant la presentació d'una nova declaració responsable, l'administració, d'ofici, procedirà a la baixa automàtica de la inscripció, sense necessitat de dictar cap resolució a l'efecte. En cas d'actualització o modificació de les dades aportades pels demandants inscrits, el termini de vigència es prorrogarà per dos anys més des de la data en què es produeixi l'esmentada modificació.

11. Els demandants inscrits en el Registre podran sol·licitar la baixa en qualsevol moment. En cas d'unitats de convivència, la sol·licitud de baixa l'hauran de signar totes les persones majors d'edat que la formen. Si no n'hi havia, es cancel·larà la inscripció únicament de qui ho sol·liciti, i es conservarà la vigència de la inscripció a tots els efectes per a les restants persones inscrites majors d'edat.

La baixa en el Registre es produirà d'ofici pels motius següents:

- a) Quan la persona demandant hagi resultat adjudicatària d'un habitatge en el règim d'ocupació sol·licitat.
 - b) Quan la persona demandant no compleixi els requisits establerts a la normativa estatal i autonòmica d'accés dels ciutadans als habitatges protegits.
 - c) Quan la persona demandant no porti la informació en el termini que estableixi l'administració o no atengui qualsevol requeriment realitzat per l'administració.
 - d) Quan l'administració constati que hi ha dades falses a la declaració responsable presentada per a la inscripció al Registre.
 - e) Quan es renunciï a un habitatge protegit gestionat per l'IBAVI sense causa raonable justificada. Es consideren causes raonables justificades, als efectes previstos en aquest apartat, les següents:
 1. Quan l'habitatge adjudicat no es correspongui amb les dades que consten a la inscripció al Registre de demandants.
 2. Quan la persona demandant adjudicatària únicament hagi optat al règim de compravenda i aquesta no es pugui dur a terme per no haver obtingut crèdit d'una entitat financera.
12. Les dades incloses al Registre públic de demandants d'habitatges protegits de la comunitat autònoma de les Illes Balears seran les aportades pels mateixos interessats i per les administracions públiques, institucions i organismes amb caràcter oficial i seran incorporades i tractades en el corresponent fitxer de dades d'acord amb els requeriments establerts en la normativa vigent de protecció de dades de caràcter personal.

Les dades del fitxer, amb caràcter general, i en especial les relatives a les circumstàncies personals, considerades especialment protegides, únicament podran ser tractades en l'àmbit restringit d'inscripció al Registre i dels processos corresponents d'adjudicació dels habitatges protegits per part del Govern de les Illes Balears, l'Institut Balear de l'Habitatge i d'altres administracions públiques que tinguin competències idèntiques o que tractin sobre les mateixes matèries; així com de les societats promotores i empreses públiques encarregades de la construcció dels habitatges protegits únicament per a l'adjudicació d'aquests i de tercers que acreditin un interès legítim i directe respecte de les dades no

íntimes, i tot per al compliment exclusiu de les finalitats indicades en aquesta disposició. En tot cas, la utilització de les dades del Registre públic de demandants d'habitatges protegits tindrà lloc d'acord amb el que s'estableix en aquesta disposició i en la normativa sobre protecció de dades de caràcter personal.

En el moment de la presentació de la declaració responsable, els demandants hauran d'autoritzar expressament la cessió de dades de caràcter identificatiu als promotors i a les empreses privades amb habitatges protegits amb l'únic objectiu del compliment exclusiu de les finalitats que estableix aquesta disposició. Aquesta cessió de dades es realitzarà prèvia sol·licitud per part de l'entitat privada interessada a la Direcció General d'Habitatge i Arquitectura.

Qualsevol publicació no podrà contenir més dades que les generals de tipus identificatiu que resultin necessàries per a la finalitat que la justifiqui i en cap cas dades personals que afectin la intimitat personal o familiar dels demandants.

Disposició transitòria sisena. Inscripcions preexistents⁹⁶

Els demandants d'habitatges inscrits al públic de demandants d'habitatges⁹⁷ protegits regulat per l'Ordre de 18 d'octubre de 2010, per la qual es regula l'organització i el funcionament del Registre públic de demandants d'habitatges protegits de la comunitat autònoma de les Illes Balears, disposen del termini de sis mesos des de l'entrada en vigor d'aquesta llei per aportar les declaracions responsables i la documentació annexa previstes a la disposició transitòria cinquena a l'efecte de mantenir la seva inscripció.

Transcorregut aquest termini sense haver presentat la declaració responsable amb la documentació annexa, l'administració, d'ofici, procedirà a donar de baixa automàticament la inscripció en el Registre.

En el cas que es presenti la declaració responsable juntament amb la documentació exigida en el termini de sis mesos previst, es mantindrà l'antiguitat de la inscripció, però resultarà aplicable el règim previst a la disposició transitòria cinquena.

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA ÚNICA

Queden derogades totes les disposicions del mateix rang o d'un rang inferior que s'oposin a allò que preveu aquesta llei.

DISPOSICIONS FINALS

Disposició final primera. Desplegament normatiu

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

⁹⁶ Disposició afegida per la Llei 3/2021, de 10 de novembre, esmentada en la nota 1.

⁹⁷ Hauria de dir "...inscrits al Registre públic de demandants d'habitatges".

Disposició final segona. Revisió de la normativa de consum

El Parlament ha d'instar el Consell de Govern perquè, en el termini d'un any des de l'entrada en vigor d'aquesta llei, prepari un projecte de llei de consum que, amb la revisió de la normativa actual, reculli totes les mesures pertinents per donar una protecció específica més alta en matèria d'adquisició, lloguer i finançament de l'habitatge.

Disposició final tercera. Modificació de la Llei 5/2012, de 23 de maig, de mesures urbanístiques per a l'execució del Centre Internacional de Tennis Rafael Nadal

(...)

Disposició final quarta. Entrada en vigor

Aquesta llei entra en vigor l'endemà d'haver-se publicat en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*.

§2

DECRET 36/2019, DE 10 DE MAIG, PEL QUAL ES REGULEN ELS HABITATGES DESOCUPATS, EL REGISTRE D'HABITATGES DESOCUPATS DE GRANS TENIDORS I EL PROCEDIMENT DE CESSIÓ OBLIGATÒRIA PER PART DELS GRANS TENIDORS¹

(BOIB núm. 64, d'11 de maig de 2019)

TÍTOL I HABITATGES DESOCUPATS

Article 1. Objecte

Aquest Decret té per objecte desplegar el que s'estableix en el capítol IV del títol IV de la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears, i, en concret, regular el Registre d'habitatges desocupats de grans tenidors, el procediment d'inscripció, la modificació i la cancel·lació de les dades del Registre, el procediment de cessió a l'IBAVI de la gestió dels habitatges desocupats de grans tenidors inscrits en el Registre, així com els criteris de gestió d'aquests habitatges per part de l'IBAVI.

Article 2. Habitatge desocupat

1. D'acord amb el que estableix l'article 36 de la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears, s'entén per *habitatge desocupat* el que roman desocupat de manera continuada durant un temps superior a dos anys, sense cap causa que en justifiqui la desocupació. En tot cas, l'ocupació ha de ser efectiva i no és suficient l'existència d'un títol jurídic habilitant.

2. Es presumeix que un habitatge es troba desocupat quan hi ha algun dels indicis següents, sense que aquesta llista tengui la consideració de tancada:

- No es destina de forma efectiva a l'ús residencial previst legalment.
- No consta cap persona empadronada actualment a l'habitatge.
- La recepció de les notificacions i del correu es faci en un lloc distint de l'habitatge.
- Les declaracions o els actes propis del titular de l'habitatge.
- El consum mínim dels serveis subministrats d'aigua, gas o electricitat són anormals.

A l'efecte del consum de subministraments, s'ha de tenir en compte la mitjana habitual per habitatge i any que resulti dels valors proporcionats per les empreses subministradores que prestin serveis a la localitat de referència. A falta d'aquestes dades, es poden utilitzar els valors indicats en els apartats següents, que poden ser objecte de modificació o actualització reglamentària:

¹ Aquest Decret ha estat afectat pel Decret llei 4/2021, de 3 de maig, per impulsar i agilitzar la tramitació d'ajudes i altres actuacions en matèria d'habitatge (BOIB núm. 58, de 4 de maig de 2021) i per la Llei 3/2021, de 10 de novembre, per impulsar i agilitzar la tramitació d'ajudes i altres actuacions en matèria d'habitatge (BOIB núm. 157, de 13 de novembre de 2021).

- a) El consum d'aigua que, a falta d'informació més específica per part dels serveis subministradors corresponents, permet considerar desocupat un habitatge:
 - Si és inferior a 0,21 metres cúbics per habitatge i mes.
 - Si és inferior a 2,47 metres cúbics per habitatge i any.
- b) El consum d'electricitat que, a falta d'informació més específica per part dels serveis subministradors corresponents, permet considerar desocupat un habitatge:
 - Si és inferior a 24 kilowatts hora per habitatge i mes.
 - Si és inferior a 291 kilowatts hora per habitatge i any.

3. Si d'ofici o per denúncia es té constància que un habitatge es troba desocupat, s'ha d'iniciar el procediment d'inspecció, i sancionador si escau, que sigui necessari, per tal de determinar si l'habitatge es troba efectivament desocupat o no.

Article 3. Causes justificades de desocupació

Es considera que hi ha causa justificada per a la desocupació continuada en els casos següents:

- Que l'habitatge estigui pendent de la resolució d'algun litigi que afecti els drets derivats de la propietat.
- Que l'habitatge estigui gravat amb algun dret real o càrrega que impedeixi ocupar-lo.
- Que l'habitatge estigui ocupat il·legalment.
- Que sigui un habitatge de segona residència sempre que no es trobi dins una àrea declarada d'emergència en matèria d'habitatge o que no pertanyi a un gran tenidor d'habitatges.
- En els supòsits de trasllat de domicili per motius laborals, d'estudis, de salut, de dependència o d'emergència social, acreditats degudament.
- Que hi hagi altres causes, diferents de les anteriors, acreditades degudament, que impedeixin de forma justificada l'ocupació de l'habitatge.

Article 4. Grans tenidors

S'entén per *gran tenidor d'habitatges* la persona física o jurídica que, per si mateixa, de manera directa, o indirectament a través de la participació en les societats o grups de societats dels quals tenguí el control efectiu, disposa de deu o més habitatges, en l'àmbit de les Illes Balears, en règim de propietat, lloguer, usdefruit o qualsevol altre dret que la faculti per cedir-ne l'ús, i que té com a activitat econòmica la promoció immobiliària, la intermediació, la gestió, la inversió, la compravenda, el lloguer o el finançament d'habitatges. Als efectes d'aquest Decret, es considera que hi ha un grup de societats quan es dona algun dels casos establerts en l'article 42 del Codi de comerç.

Article 5. Obligació de col·laboració

A fi d'acreditar la desocupació d'un habitatge, la Conselleria de Territori, Energia i Mobilitat i els consells insulars i els ajuntaments dins el seu àmbit territorial i competencial, poden demanar la col·laboració a qualsevol persona física o jurídica que pugui aportar informació.

En particular, estan obligats a prestar col·laboració:

- a) Les companyies subministradores i les entitats gestores dels serveis d'aigua, gas, electricitat o telecomunicacions amb relació als consums anormals dels serveis subministrats.
- b) Les entitats locals respecte del cens o del padró municipal.
- c) Les persones físiques o jurídiques relacionades amb la promoció i la intermediació immobiliària respecte a la informació que sigui rellevant per determinar la destinació o l'ús dels habitatges.
- d) Les comunitats de propietaris i els administradors de finques.

TÍTOL II REGISTRE D'HABITATGES DESOCUPATS

CAPÍTOL I DISPOSICIONS GENERALS

Article 6. Naturalesa i objecte

1. Per la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears, es va crear el Registre d'habitatges desocupats, de caràcter administratiu, autonòmic i sota la dependència orgànica de la Conselleria de Territori, Energia i Mobilitat, mitjançant l'adscripció a la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge.

2. Aquest Registre té per objecte el control i el seguiment dels habitatges que es troben en situació legal de desocupació i que corresponen, per qualsevol títol, a grans tenidors d'habitatge.

3. L'organització i el funcionament del Registre d'habitatges desocupats es regeix pel que disposa la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears, pel que disposa aquest Decret i per les disposicions que es puguin dictar per desplegar-lo.

4. Correspon a la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge dictar les resolucions i els actes derivats de la gestió d'aquest Registre.

Article 7. Finalitats

El Registre d'habitatges desocupats té com a finalitats principals les següents:

- Permetre identificar els habitatges que es troben en situació legal de desocupació.
- Servir com a instrument de control i seguiment dels habitatges desocupats.
- Servir de base per a la incoació de l'expedient de cessió dels habitatges inscrits a l'IBAVI per gestionar-los, si escau.
- Proporcionar informació i dades estadístiques respecte del parc d'habitatge existent.
- Servir per dissenyar les polítiques d'habitatge dirigides a pal·liar la manca d'habitatges.
- Proporcionar informació per tal de mobilitzar el parc d'habitatges existent.

Article 8. Actuacions d'inspecció

Amb la finalitat de poder fer efectiu el dret d'accés a l'habitatge a la ciutadania de les Illes Balears, especialment a les persones que es troben en situació d'especial

vulnerabilitat, la Conselleria de Territori, Energia i Mobilitat ha de dur a terme les actuacions inspectores i les comprovacions que siguin necessàries per tal de determinar si els habitatges efectivament desocupats consten en el Registre.

CAPÍTOL II INSCRIPCIÓ

Article 9. Objecte

1. Són objecte d'inscripció en el Registre d'habitatges desocupats els habitatges que reuneixen les condicions següents:

- Estan situats en l'àmbit de les Illes Balears.
- Estan desocupats de manera continuada per un període superior a dos anys.
- La titularitat dels quals és d'un gran tenidor.

2. La inscripció d'un habitatge en el Registre es pot efectuar per comunicació prèvia del gran tenidor, per denúncia o d'ofici, en cas que es detectin habitatges desocupats a través de la tasca inspectora, amb independència de la sanció que pugui correspondre.

Article 10. Subjectes obligats

1. Els grans tenidors d'habitatges tenen l'obligació de comunicar a la Conselleria de Territori, Energia i Mobilitat la relació d'habitatges desocupats per tal que s'inscriguin en el Registre.

2. Qualsevol canvi respecte a la situació dels habitatges que ja constin inscrits en el Registre s'ha de comunicar a la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge en el termini de quinze dies hàbils.

3. L'incompliment de les obligacions previstes en els punts anteriors comporta la incoació del procediment sancionador corresponent.

Article 11. Contingut

El Registre d'habitatges desocupats ha d'incloure, com a mínim, les dades següents:

- La titularitat de l'habitatge.
- L'adreça completa.
- La superfície útil.
- La referència cadastral.
- La identificació registral.
- L'origen de títol adquisitiu de l'habitatge pel gran tenidor.
- L'existència d'altres càrregues sobre l'habitatge que n'afectin la possessió.
- Si disposa de cèdula d'habitabilitat.
- Si és un habitatge lliure o de protecció pública. En aquest darrer cas, s'ha d'especificar si ho és en règim de venda o de lloguer.
- Altres dades que permetin determinar les condicions de conservació i manteniment de l'immoble.
- Qualsevol canvi que afecti l'immoble: canvi de titularitat, transmissió de l'immoble, etc.
- Qualsevol altra dada complementària que es consideri pertinent.

Article 12. Cancel·lació

1. La cancel·lació de la inscripció d'un habitatge en el Registre d'habitatges desocupats es pot produir:

- Per l'ocupació efectiva de l'habitatge per qualsevol títol habilitant.
- Per la venda de l'habitatge inscrit sempre que el comprador sigui una persona física o jurídica que no tengui la consideració de gran tenidor.

En ambdós casos, s'ha de comunicar aquesta circumstància en el termini de quinze dies hàbils comptadors des del moment en què es produeixi l'ocupació efectiva o des de la data de l'escriptura de compravenda.

2. Es poden dur a terme les actuacions i les comprovacions que siguin necessàries per tal de verificar l'existència de l'ocupació.

3. En el moment de la presentació de la cancel·lació s'ha d'adjuntar la documentació inscrita en el registre de la propietat respectiu.

Article 13. Obligacions del responsable del Registre

L'òrgan responsable de la gestió del Registre està obligat al compliment de les actuacions següents:

- Inscriure els habitatges desocupats.
- Mantenir actualitzades les dades del Registre.
- Arxivar i custodiar les dades de caràcter públic.
- Mantenir la confidencialitat de les dades que consten en el Registre conforme a la Llei orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de protecció de dades personals i garantia dels drets digitals, i al Reglament (UE) 2016/679 del Parlament Europeu i del Consell, de 27 d'abril de 2016, relatiu a la protecció de les persones físiques pel que fa al tractament de dades personals i a la lliure circulació d'aquestes dades i pel qual es deroga la Directiva 95/46/CE (Reglament general de protecció de dades).
- Facilitar la informació requerida per altres administracions públiques.
- Fer les anotacions que siguin necessàries, així com les modificacions i cancel·lacions.
- Posar en coneixement del servei d'inspecció qualsevol irregularitat de la qual tengui coneixement respecte dels habitatges que estan o puguin estar desocupats.
- Qualsevol altra que sigui necessària per al funcionament adequat del Registre.

TÍTOL III**CESSIÓ DELS HABITATGES DESOCUPATS****CAPÍTOL I****DISPOSICIONS GENERALS****Article 14. Cessió dels habitatges**

Els habitatges desocupats que constin inscrits en el Registre d'habitatges desocupats poden ser objecte de cessió temporal a l'IBAVI a fi de poder donar resposta a la necessitat objectiva d'habitatge, sempre que es donin els requisits establerts en aquest Decret.

Article 15. Requisites

Per a la cessió dels habitatges a què es refereix l'article anterior, s'han de verificar les circumstàncies objectives següents:

- a) Quan hi hagi una necessitat objectiva d'habitatge o hi hagi dificultats d'accés a aquest per part de la ciutadania, cas en què s'anteposa públic general al particular del gran tenidor, fet que s'ha d'entendre acreditat sempre que hi hagi l'interès persones inscrites en el Registre públic de demandants d'habitatges protegits de l'IBAVI les peticions de les quals no es puguin atendre amb el parc d'habitatge públic disponible.
- b) El nombre de persones inscrites en el Registre públic de demandants d'habitatges protegits les sol·licituds de les quals no s'hagin pogut atendre durant el darrer any constitueix el límit màxim del nombre d'habitatges desocupats sobre els quals es pot reclamar la cessió a l'IBAVI.
- c) Quan les mesures adoptades per les diferents administracions públiques per tal de resoldre els problemes d'accés a l'habitatge no siguin suficients per atendre la necessitat objectiva d'habitatge, es podrà exigir als grans tenidors la cessió d'habitatges desocupats.
- d) S'ha de garantir en tot cas una compensació justa als grans tenidors pels habitatges desocupats que se cedeixin a l'IBAVI, que pot ser superior a la renda de lloguer que pagui l'arrendatari de l'habitatge.
- e) La cessió d'habitatges desocupats queda limitada per les disponibilitats pressupostàries de l'IBAVI.

Article 16. Límits de la cessió

La cessió de la gestió dels habitatges desocupats a l'IBAVI està limitada per les condicions següents:

- El nombre màxim d'habitatges desocupats sobre els quals es pot reclamar la cessió a l'IBAVI és determinat pel nombre de persones inscrites en el Registre públic de demandants d'habitatges protegits com a demandants d'habitatge en règim de lloguer les sol·licituds de les quals no s'hagin pogut atendre durant el darrer any.
- La cessió d'habitatges desocupats queda limitada per les disponibilitats pressupostàries de l'IBAVI.

Article 17. Compensació

1. S'ha de garantir, en tot cas, una compensació justa als grans tenidors pels habitatges desocupats que se cedeixin a l'IBAVI, que ha de fixar, en cas de discrepàncies respecte del preu just de la cessió, el Jurat de Cessió d'Habitatges Desocupats, d'acord amb la normativa estatal i autonòmica que hi sigui aplicable.²

2. Durant la vigència de la cessió, el preu just s'ha de revisar anualment mitjançant l'aplicació de la variació anual de l'índex de garantia de competitivitat, expressat amb dos decimals, i s'ha d'utilitzar com a referència l'últim mes amb dades disponibles. En el cas que l'índex sigui negatiu, s'ha de considerar que el valor de la revisió és zero. En cap cas la demora en l'aplicació de la revisió implica la renúncia o la caducitat.

² Apartat modificat pel Decret llei 4/2021, de 3 de maig, esmentat en la nota 1. Cal tenir en compte els canvis de redacció introduïts per la Llei 3/2021, de 10 de novembre, també esmentada en la nota 1.

3. Una vegada establert el preu just, se n'ha de fer l'abonament mitjançant una transferència bancària al compte del titular de l'habitatge per l'import total dels anys establerts de la cessió i en un pagament únic.

4. El gran tenidor té dret al pagament del preu just per la cessió de l'habitatge amb independència que la persona o família beneficiària d'aquest habitatge cedit estigui al corrent o no en el pagament de la renda de lloguer estipulada, sens perjudici de la demanda judicial que pugui instar l'IBAVI.

Article 18. Termini de la cessió

1. La cessió de la gestió dels habitatges desocupats de grans tenidors inscrits en el Registre és per un termini equivalent a l'establert per als lloguers d'habitatge habitual en la normativa bàsica estatal, prorrogable per acord mutu de les parts.

2. Durant el termini de la cessió, l'IBAVI s'ha d'encarregar de la gestió d'aquests habitatges d'acord amb les prescripcions que s'estableixen en aquest Decret.

3. Una vegada finalitzat el conveni de cessió, l'IBAVI ha de retornar l'habitatge al gran tenidor en les mateixes condicions en què el va rebre.

CAPÍTOL II PROCEDIMENT DE CESSIÓ

Article 19. Normativa aplicable

El procediment de cessió temporal de l'ús de l'habitatge és el regulat en la Llei de 16 de desembre de 1954, sobre expropiació forçosa; en el Decret de 26 d'abril de 1957, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'expropiació forçosa, i en la resta de normativa sectorial aplicable, si escau.

Article 20. Procediment de cessió

1. El procediment de cessió temporal de l'ús de l'habitatge s'inicia amb una comunicació al titular de l'habitatge en què es posa de manifest la necessitat de cessió temporal de l'habitatge i l'acreditació de l'existència de les condicions i dels requisits establerts en aquest Decret. Així mateix, s'ha de fixar el preu just de la cessió temporal.

2. Els informes, els certificats o la resta de documentació acreditativa dels requisits necessaris perquè es pugui dur a terme aquesta cessió temporal de l'ús de l'habitatge formen part de l'expedient i es troben a disposició del titular de l'habitatge o del seu representant.

3. Aquesta comunicació s'ha de notificar al titular de l'habitatge per tal que en el termini de deu dies hàbils, comptadors des de l'endemà de la notificació, pugui manifestar el que consideri oportú.

Si en aquest termini el titular de l'habitatge manifesta la seva conformitat, o si no es rep resposta escrita, es considerarà que el titular de l'habitatge està conforme amb les condicions i la quantia proposada com a preu just, i s'ha de continuar amb el procediment de cessió, que finalitzarà amb un acord convencional entre les parts.

En cas que hi hagi discrepàncies respecte al preu just de la cessió, s'ha d'iniciar el procediment de preu just, que ha de fixar el Jurat de Cessió d'Habitatges Desocupats.

La manifestació de l'existència de la discrepància sobre el preu just per part del gran tenidor en cap moment no atura el procediment de cessió de l'habitatge.

4. Durant el temps que duri el procediment de preu just per part del Jurat de Cessió d'Habitatges Desocupats, s'ha d'abonar el preu proposat inicialment, fins que el Jurat n'hagi fixat el preu.

Article 21. Cessió convencional

En cas de conformitat amb les condicions i el preu just estipulat, s'ha de subscriure un conveni entre el gran tenidor titular de l'habitatge desocupat i l'IBAVI a l'efecte d'establir les condicions de la col·laboració entre ambdues parts per a la cessió temporal de l'ús de l'habitatge. En cas de disconformitat, s'ha d'iniciar el procediment de preu just per tal de determinar-lo.

CAPÍTOL III JURAT DE CESSIÓ D'HABITATGES DESOCUPATS

Article 22. Creació

1. Es crea el Jurat de Cessió d'Habitatges Desocupats com a òrgan col·legiat permanent adscrit a la Conselleria de Territori, Energia i Mobilitat, de caràcter administratiu i sense personalitat jurídica.

2. El Jurat actua amb autonomia i independència de criteri en l'exercici de les seves funcions. Els seus membres no poden rebre ordres o indicacions de cap autoritat amb relació a l'exercici de les funcions que li atribueix aquest Decret.

Article 23. Funcions

Correspon al Jurat de Cessió d'Habitatges Desocupats la taxació, el peritatge i la fixació del preu just en els expedients de cessió temporal de l'ús dels habitatges desocupats la titularitat dels quals correspon a grans tenidors i que constin inscrits en el Registre d'habitatges desocupats, quan hi hagi discrepàncies amb relació al preu just.

Article 24. Composició

1.³El conseller de Mobilitat i Habitatge ha de fer, amb audiència prèvia als col·legis oficials d'advocats, d'arquitectes i d'aparelladors, d'arquitectes tècnics i d'enginyers d'edificació de les Illes Balears, una proposta motivada al Consell de Govern del nomenament dels membres del Jurat de Cessió d'Habitatges Desocupats. Integren el Jurat els membres següents:

- a) Un president o presidenta: una persona titulada en dret, arquitectura, arquitectura tècnica o aparellador o aparelladora, de reconegut prestigi i amb més de deu anys d'experiència professional acreditada en el sector públic o privat o en l'exercici lliure de la professió.
- b) Vocals:
 - i. Un advocat o advocada de la Direcció de l'Advocacia de la comunitat autònoma de les Illes Balears.
 - ii. Dos tècnics facultatius superiors al servei de l'Administració de la comunitat autònoma, experts acreditats en matèria de valoracions immobiliàries, que han de ser els ponents.

³ Ídem nota 2.

- iii. Un o una professional lliure col·legiat, amb experiència acreditada en matèria de valoracions immobiliàries, membre del Col·legi Oficial d'Arquitectes, o d'algun dels col·legis oficials d'aparelladors, arquitectes tècnics i enginyers d'edificació de Mallorca, Menorca o Eivissa i Formentera.
 - c) Un secretari o secretària: ha d'actuar com a secretari o secretària un funcionari o funcionària, titulat en dret, adscrit a la Conselleria de Mobilitat i Habitatge, designat pel seu titular, amb veu però sense vot.
2. Els membres del Jurat es designen per un termini de dos anys.
 3. L'assistència a les sessions del Jurat dona dret al cobrament de dietes, conforme a la normativa que sigui d'aplicació.
 4. La designació dels membres s'ha de fer d'acord amb el principi de presència equilibrada de dones i homes, d'acord amb l'article 4 de la Llei 11/2016, de 28 de juliol, d'igualtat de dones i homes.

Article 25. Regles de funcionament

1. En allò que no preveu aquest Decret, el funcionament del Jurat de Cessió d'Habitatges Desocupats es regeix per les normes relatives als òrgans col·legiats de l'Administració de la Comunitat Autònoma.

2. Els acords del Jurat s'adopten per majoria de vots dels membres presents. En cas d'empat, el president o la presidenta té vot de qualitat. Cap de les persones assistents no pot abstenir-se de votar i la que dissenteixi de la majoria pot formular un vot particular en el termini de 48 hores.

3. Els acords del Jurat són motivats, exhaureixen la via administrativa i són immediatament executius, sens perjudici dels recursos que siguin pertinents.

Article 26. Seu del Jurat de Cessió d'Habitatges Desocupats

La seu del Jurat de Cessió d'Habitatges Desocupats és la de la Conselleria de Territori, Energia i Mobilitat.

CAPÍTOL IV CONVENI DE CESSIÓ

Article 27. Despeses generals

1. Són a càrrec de l'IBAVI les despeses següents:
 - Les derivades dels serveis i subministraments de l'habitatge cedit sempre que disposin d'aparells comptadors individualitzats (gas, electricitat, aigua i telèfon).
 - El pagament de l'impost sobre béns immobles que gravi directament l'habitatge.
 - Les despeses generals per al sosteniment adequat de l'habitatge, els seus serveis, els tributs, les càrregues i les responsabilitats que no siguin susceptibles d'individualització i que corresponguin a l'habitatge cedit o als seus accessoris.
2. L'IBAVI pot fer repercutir en els beneficiaris del contracte de lloguer les despeses establertes en l'apartat anterior.
3. Són a càrrec del titular de l'habitatge les despeses següents:
 - Les obres de conservació, manteniment i reparació de l'habitatge que siguin necessàries per cedir-lo en condicions d'habitabilitat d'acord amb la normativa

vigent. En tot cas, l'IBAVI pot, de forma subsidiària, dur a terme aquestes obres i fer-ne repercutir el cost en el preu just que es determina per a la cessió.

- Les despeses derivades de l'adquisició, la conservació, la reparació i la substitució dels comptadors. Correspon als beneficiaris del contracte de lloguer contractar directament els serveis amb les empreses subministradores corresponents.
- Les despeses comunitàries en les propietats sotmeses a règim de propietat horitzontal.

Article 28. Despeses extraordinàries

1. En cas que l'IBAVI hagi de resoldre el contracte de lloguer per incompliment de les condicions pactades, aquest conveni és títol suficient per tal que l'IBAVI pugui instar la demanda judicial corresponent, encara que la titularitat de l'habitatge sigui del gran tenidor.

Les despeses que es generin per aquest motiu són a càrrec de les parts litigants i en cap cas del propietari de l'habitatge.

2. Les despeses extraordinàries que no derivin del manteniment ordinari de l'habitatge que sorgeixin al llarg de la vigència del conveni de cessió són a càrrec del titular de l'habitatge.

TÍTOL IV GESTIÓ DELS HABITATGES DESOCUPATS

Article 29. Gestió

L'IBAVI assumeix la responsabilitat de la gestió dels habitatges cedits, així com la cessió a les persones o unitats familiars que determini.

Article 30. Selecció dels beneficiaris

L'IBAVI ha de seleccionar la persona o família que ha d'ocupar l'habitatge d'acord amb el que estableix el Decret 8/2011, de 4 de febrer, pel qual es regulen els procediments d'adjudicació d'habitatges protegits per part de l'IBAVI, i la resta de normativa d'aplicació.

Article 31. Contracte de lloguer

1. Les condicions del contracte de lloguer de l'habitatge a la persona o família que hagi d'ocupar l'habitatge cedit les estableix l'IBAVI, d'acord amb la normativa que sigui d'aplicació.

2. El contracte de lloguer que s'ha de formalitzar entre l'IBAVI i la persona o família que hagi d'ocupar l'habitatge cedit s'ha d'ajustar al model de contracte de l'IBAVI i ha de contenir, com a mínim, les dades següents:

- La ubicació: adreça, municipi, codi postal, etc.
- La referència cadastral.
- La superfície útil.
- La renda.
- La durada del contracte de lloguer i la possibilitat de pròrroga.

- Les causes de finalització del contracte.
- Els drets i les obligacions de les parts.

Article 32. Renda de lloguer

1. La persona beneficiària està obligada a pagar a l'IBAVI una renda mensual de lloguer, la quantia del qual s'ha de determinar d'acord amb els criteris que l'IBAVI aplica per fixar els preus de lloguer dels habitatges protegits. Aquesta renda s'ha de destinar a finançar la compensació pagada als grans tenidors.

2. La quantia de la renda de lloguer no inclou les despeses comunitàries, que són a càrrec del gran tenidor. La resta d'imposts i taxes són a càrrec de la persona o família beneficiària.

3. En cas d'impagament de la renda de lloguer, d'ús inadequat de l'habitatge o d'altres situacions contradictòries amb el contracte signat entre l'usuari i l'IBAVI, aquest ha d'establir les garanties que siguin necessàries pels danys que puguin produir-se en els béns com a conseqüència d'aquesta expropiació d'ús, de manera que no es produeixi una minva en l'esfera jurídica de l'expropiat en restituir-se la plenitud dels seus drets dominicals, sens perjudici d'instar les accions que corresponguin.

Article 33. Finalització del contracte

1. El contracte de lloguer entre la persona beneficiària i l'IBAVI queda resolt en els casos següents:

- Per modificació de les circumstàncies personals de la persona que resulti beneficiària de l'arrendament i que impliquin la pèrdua de la condició de beneficiari.
- Quan, durant la vigència del contracte, l'IBAVI tengui coneixement de l'omissió, l'alteració o la falsedat d'alguna de les dades que es varen tenir en compte per tal de determinar l'adjudicació i l'accés a l'habitatge.
- Quan es demostrï que el beneficiari està en possessió d'un altre habitatge.
- Quan l'habitatge romanguï desocupat més de tres mesos a l'any, llevat de malaltia acreditada degudament.
- Quan es perdi la condició de beneficiari.
- Qualsevol altre motiu recollit en el contracte de lloguer entre l'IBAVI i el beneficiari de l'habitatge.

2. La resolució del contracte per alguna de les causes previstes en el punt anterior dona lloc a l'inici d'un nou procés d'adjudicació d'aquest habitatge, sense que es produeixi cap alteració dels terminis de la cessió temporal de l'habitatge, que continuarà vigent.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL

Disposició addicional única. Pressuposts

Anualment l'IBAVI ha de consignar en els pressuposts generals de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, dins cada exercici, una quantia suficient per atendre la cessió temporal d'habitatges.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Disposició transitòria primera. Adjudicació de l'ús d'habitatge protegit per part de cooperatives d'habitatge en cessió d'ús

Mentre no es desplegui reglamentàriament el que disposen els punts 4 i 5 de l'article 70 de la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears, sobre l'adjudicació directa d'habitatges protegits, en els processos d'autopromoció o rehabilitació d'habitatge protegit mitjançant cooperatives d'habitatge en cessió d'ús sense ànim de lucre, legalment constituïdes i inscrites en el registre de cooperatives oportú, que indiquin en els seus estatuts que es destinaran a l'habitatge habitual i permanent dels seus socis, es podrà adjudicar directament l'ús dels habitatges protegits als socis cooperativistes que compleixin els requisits d'accés prevists per la normativa vigent.

En les segones i posteriors adjudicacions s'ha de seguir l'ordre previst en els estatuts de la cooperativa, en la disposició addicional desena de la Llei 5/2018 i en la normativa aplicable a les cooperatives d'habitatge.

En tots els casos, els cessionaris han de ser socis de la cooperativa, estar inscrits en el Registre públic de demandants d'habitatges protegits i complir tots els requisits prevists en la legislació d'habitatge de protecció oficial.

Disposició transitòria segona. Comissió de Valoracions d'Expropiació de les Illes Balears

Mentre no es desplegui reglamentàriament l'organització i el funcionament de la Comissió de Valoracions d'Expropiació de les Illes Balears és d'aplicació el que disposa el capítol III del títol III relatiu al Jurat de Cessió d'Habitatges Desocupats.

Disposició transitòria tercera. Preus màxims de venda, de renda i d'ingressos familiars per habitatge protegit

Derogada⁴

DISPOSICIÓ FINAL

Disposició final única. Entrada en vigor

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

⁴ Disposició derogada pel Decret llei 4/2021, de 3 de maig, esmentat en la nota 1. *Vid.* Llei 3/2021, de 10 de novembre, també esmentada en la nota 1.

§3

LLEI 5/2008, DE 14 DE MAIG, D'ACTUACIONS URGENTS DESTINADES A L'OBTENCIÓ DE SÒL PER A HABITATGES DE PROTECCIÓ PÚBLICA¹

(BOIB núm. 68, de 17 de maig de 2008)

Article 1. Objecte

1. Aquesta llei regula la planificació i l'execució d'actuacions l'objecte directe de les quals és aconseguir d'una manera extraordinària i urgent sòl urbanitzat destinat a la construcció d'habitatges sotmesos a un règim de protecció pública o de preu taxat, a fi i efecte de facilitar i fer possible el dret constitucional de tots els ciutadans a gaudir d'un habitatge digne, adequat i accessible, tot això partint d'una política pública de transformació del sòl d'acord amb l'interès general i el desenvolupament sostenible.

2. Les actuacions a què es refereix l'apartat anterior reben el nom de reserves estratègiques de sòl i tindran la consideració d'actuacions d'interès general, atès que es tracta d'actuacions urgents i necessàries per fer front a la manca constatada de sòl de desenvolupament urbà destinat a habitatge de protecció pública a les Illes Balears.

3. Els habitatges sotmesos a un règim de protecció pública que resultin de les actuacions previstes en aquesta llei s'han d'ajustar en tot cas als requisits i les característiques que estableixen el Reial Decret 801/2005, d'1 de juliol,² i altra normativa vigent sobre habitatges de protecció pública. L'ordenació i execució de les Reserves Estratègiques de Sòl s'ajustarà a l'establert a la legislació i el planejament territorial i urbanístic aplicables en cada cas, amb excepció única de les particularitats previstes en aquesta llei.

4. ³Els habitatges de preu taxat, destinats a venda, opció de compra o lloguer, tenen amb caràcter general la consideració d'habitatges lliures i les qualitats d'acabat s'han de correspondre amb les de la resta d'habitatges del sector de reserva estratègica en què se situen.

S'entén per preu taxat un preu màxim de venda per metre quadrat construït, que ha de ser inferior al preu màxim de l'habitatge de protecció de règim especial regulat

¹ Aquesta llei ha estat afectada per la Llei 12/2015, de 29 de desembre, de pressuposts generals de la comunitat autònoma de les Illes Balears per a l'any 2016 (BOIB ext. núm. 189, de 30 de desembre de 2015) i pel Decret llei 3/2020, de 28 de febrer, de mesures urgents en matèria d'habitatge (§4).

² Les referències al Reial decret 801/2005, d'1 de juliol, s'han d'entendre fetes al Reial decret 2066/2008, de 12 de desembre, pel qual s'aprova el Pla Estatal d'Habitatge i Rehabilitació 2009-2012 (BOE núm. 309, de 24 de desembre de 2008).

³ Apartat modificat pel Decret llei 3/2020, de 28 de febrer (§4). Vid. Decret 39/2017, de 4 d'agost, d'ordenació dels habitatges de preu taxat, corresponents a les reserves estratègiques de sòl seleccionades per l'Acord del Consell de Govern de 6 de març de 2009, i en desplegament de l'apartat 4 de l'article 1 de la Llei 5/2008, de 14 de maig, d'actuacions urgents destinades a l'obtenció de sòl per a habitatges de protecció pública (BOIB núm. 96, de 5 d'agost de 2017).

en el Reial decret 801/2005, d'1 de juliol, pel qual s'aprova el Pla Estatal 2005-2008, per afavorir l'accés dels ciutadans a l'habitatge.

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

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

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

Article 2. Normes subsidiàries i complementàries de planejament

1. La planificació urbanística de les reserves estratègiques de sòl es realitzarà mitjançant unes normes subsidiàries i complementàries de planejament. A aquest efecte, el Govern de les Illes Balears elaborarà, tramitarà i aprovarà, amb l'informe previ i vinculant dels consells insulars i ajuntaments respectius, les normes esmentades en els municipis en què s'hagi decidit crear una reserva estratègica de sòl, els quals hauran de tenir una població superior a 10.000 habitants, amb l'excepció de Formentera. La reserva s'ajustarà a cada municipi a les necessitats reals de la demanda.

2. Les normes esmentades contindran les determinacions previstes en la legislació urbanística general i definiran la ubicació i les característiques de cada actuació pretesa, en les condicions següents:

- a) Les normes esmentades contindran les determinacions de caràcter general i els usos globals dels terrenys de què es tracti en cada cas, com també l'ordenació de detall i els usos especificats d'aquests, de manera que no calgui el seu desenvolupament per plans parcials. En l'ordenació esmentada s'atindrà en especial la coherència amb el model urbanístic implantat pel planejament general existent en el municipi per a la zona en què es trobi la reserva estratègica de sòl.
- b) Si el sòl en què es projecta la reserva estratègica de sòl és sòl rústic de transició, les normes esmentades el classificaran com a urbanitzable programat o apte per a la urbanització i, sigui quin sigui el tipus de sòl, el qualificaran assignant un mínim d'un 50 % de l'edificabilitat total prevista en la reserva a la construcció d'habitatges de protecció pública o de preu taxat, a elecció del promotor, i es reservarà en tot cas com a mínim el 15 % del total per a les de protecció pública. El 50 % del sòl restant de la reserva es podrà destinar a l'edificació d'habitatge de preu lliure. El sòl destinat a la construcció d'aquests habitatges de protecció pública serà cedit urbanitzat a l'Administració pels propietaris i promotors dels terrenys de manera gratuïta. En el supòsit que existeixi habitatge de preu taxat, els propietaris i els promotors dels terrenys hauran d'efectuar, a més de la previsió a què es refereix l'apartat anterior, les cessions de sòl que legalment procedeixin, amb la particularitat que la cessió de l'aprofitament urbanístic a què es refereix

l'article 16.1.b)⁴ de la Llei 8/2007, de sòl, serà del 15 % del total de la reserva. Aquesta cessió es durà a terme assignant a l'ajuntament respectiu el sòl corresponent a l'esmentat percentatge a cada un dels usos d'habitatge lliure, habitatge taxat i habitatge de protecció pública. El sòl esmentat serà destinat a la construcció d'habitatges de protecció pública. Els terrenys corresponents a aquesta cessió s'hauran de lliurar urbanitzats a l'Administració.

- c) En el cas que no existeixi habitatge taxat, la cessió a què es refereix l'article 16.1.b)⁵ de la Llei 8/2007, de sòl, s'entendrà inclosa en la cessió de sòl destinat a habitatges de protecció pública a què es refereix l'incís final de l'apartat b). En aquest cas, el sòl que se cedeixi a l'Administració correspondrà a les administracions següents: un 15 % a l'ajuntament respectiu, corresponent a l'obligació de l'article 16.1.b) de la Llei de sòl estatal; un 15 % al Govern de les Illes Balears, per ser edificat a través de l'IBAVI; el 20 % restant, també al Govern de les Illes Balears, per ser edificat mitjançant gestió indirecta, per concurs entre entitats promotores. Aquests habitatges seran en tot cas habitatges de protecció pública de règim especial o de preu general.
- d) *Derogada*⁶
- e) La densitat màxima que es podrà assolir en la regulació que estableixin les normes serà de 225 habitants per hectàrea amb una edificabilitat màxima de 0,9 m²/m² per al cas del municipi de Palma. Els índexs esmentats seran de 180 habitants per hectàrea i de 0,75 m²/m² en els municipis de Calvià, Ciutadella, Eivissa, Inca, Lluçmajor, Manacor, Maó i Marratxí; de 150 habitants per hectàrea i de 0,60 m²/m² en la resta de municipis considerats del grup A pel Reial Decret 801/2005, d'1 de juliol,⁷ pel qual s'aprova el Pla estatal 2005-2008, mentre que en els municipis dels grups B i C serà de 120 habitants per hectàrea i de 0,50 m²/m² d'edificabilitat. De les edificabilitats assenyalades, es podran destinar a altres usos diferents al d'habitatge un màxim de 0,15 m²/m² en els dos primers casos i de 0,10 m²/m² en els altres.
- f) La Norma 9 del Pla Territorial Insular de Mallorca no serà d'aplicació a les actuacions previstes en aquesta llei. No obstant això, els municipis afectats podran optar, de forma expressa i vinculant, perquè es mantinguin les cessions assenyalades a la referida norma.
- g) Les normes subsidiàries i complementàries de planejament han de contenir una programació detallada de l'execució tant jurídica com material, amb atenció especial a les actuacions de transformació urbanística, per a les quals hauran d'establir terminis precisos.
- h) Es procurarà integrar les actuacions per a habitatge lliure amb les actuacions destinades a habitatge protegit o taxat de manera que es creïn zones residencials socialment cohesionades i es fomenti la mescla d'usos.

3. Les normes subsidiàries i complementàries de planejament així dictades vincularan tots els planejaments urbanístics afectats, inclosos els plans generals

⁴ La referència s'ha d'entendre feta a l'article 18.1 b) del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana (BOE núm. 261, de 31 d'octubre de 2015).

⁵ Ídem nota anterior.

⁶ Lletra derogada per la Llei 12/2015, de 29 de desembre, esmentada en la nota 1.

⁷ Vid. nota 2.

d'ordenació urbana, que hauran d'adaptar-se a les seves previsions en la seva primera revisió, sense perjudici de l'efectivitat immediata de les determinacions que s'hi contenen.

Article 3. Presentació i selecció d'ofertes de sòl

1. Amb anterioritat a la redacció de les normes subsidiàries i complementàries previstes a l'article 2, el Govern de les Illes Balears convocarà un concurs públic d'oferta de terrenys, al qual es podran presentar ofertes de sòl per a la creació de les reserves estratègiques de sòl.

2. Els sòls que es proposin a les ofertes a què es refereix l'apartat anterior seran seleccionables per l'ordre de prioritats que s'estableix a continuació i hauran de tenir les característiques següents:

- a) Ser sòl urbà.
- b) Ser sòl urbanitzable o apte per urbanitzar que constitueixi un sector complet, si s'escau.
- c) Ser sòl rústic de transició (a l'illa de Mallorca, àrees de transició de creixement).

Els sòls de transició s'acceptaran una vegada esgotades les ofertes dels sòls classificats com urbans i urbanitzables.

3. A més, els sòls proposats, sigui quina sigui la seva classificació, hauran de:

- a) Pertànyer a un propietari únic o a diversos propietaris que es comprometin formalment a constituir una entitat o associació que actuï com a propietari i interlocutor únic, com també com a promotor de la posterior urbanització dels terrenys.
- b) Trobar-se situats de manera contínua a trames urbanes existents i amb possibilitat d'enllaçar-hi sense dificultat, de tal manera que hi hagi interconnexió fluida dels sistemes generals i locals.

4. Per a l'illa de Menorca, la definició de reserves estratègiques en sòl rústic de transició exigirà que es tracti d'àmbits que presentin una especial vocació a la transformació urbanística, concretada en l'existència d'una declaració de voluntat municipal manifestada per l'existència de procediments en tràmit d'adequació dels planejaments municipals a les estipulacions del Pla territorial insular.

5. El plec de condicions del concurs haurà d'incloure l'obligació, per part dels concursants, de mantenir la seva oferta durant un any des de la presentació d'aquesta.

6. El Govern de les Illes Balears, a proposta de la Conselleria d'Habitatge i Obres Públiques, oïda la resta de conselleries afectades, resoldrà la convocatòria a què es refereix l'article anterior seleccionant les ofertes que consideri més adients per a la creació de les reserves estratègiques de sòl, en consideració als criteris següents:

- La prioritats establerta a l'apartat 2.
- La seva ubicació física i, en especial, la seva situació respecte dels sistemes generals existents i altres elements urbans significatius.
- La seva continuïtat, adequació i connexió amb les trames viàries i xarxes d'infraestructures existents i les possibilitats d'enllaç amb aquestes.
- Els criteris de respecte ambiental i paisatgístic en general; l'adequació a criteris de sostenibilitat, i, en especial, l'ús d'energies renovables i l'estalvi en el consum d'aigua.

- L'adequació a l'entorn i la qualitat urbanística i arquitectònica de les propostes d'ordenació que es presentin.
- Les garanties o els compromisos que ofereixi cada oferta respecte de la futura urbanització dels terrenys.
- La seva distribució o repartiment entre els diferents municipis de la comunitat autònoma.
- Les majors cessions de sòl urbanitzat a favor de l'Administració per destinar-lo a habitatge de protecció pública o a dotacions públiques.
- Les millores quant a qualitats i preus finals en la modalitat d'habitatges a preu taxat.

Article 4. Procediment de tramitació i aprovació de les normes

El procediment de tramitació de cada norma subsidiària i complementària de planejament serà el previst en la legislació urbanística general, amb les particularitats següents:

- a) La Conselleria d'Habitatge i Obres Públiques formularà un avanç de cadascuna de les normes que s'hagin de dictar.
Aquest avanç serà sotmès en el termini d'un mes a informe vinculant dels municipis en el terme dels quals s'ubiquin les reserves estratègiques de sòl, com també del consell insular respectiu. Aquest informe versarà sobre l'oportunitat o la conveniència de seguir endavant, o no, amb la tramitació de la reserva.
- b) Amb tota la informació recopilada, la Conselleria d'Habitatge i Obres Públiques efectuarà una proposta al Govern de les Illes Balears, el qual aprovarà inicialment les normes que pertorquin i que seran sotmeses a un període d'informació pública d'un mes. Al llarg d'aquest termini, les corporacions locals afectades, com també el consell insular, emetran un nou informe vinculant sobre les normes aprovades. Les normes se sotmetran, també, a dictamen de l'òrgan ambiental quant a la seva incidència en el medi ambient, i a aquest fi, incorporaran una memòria sobre els eventuais efectes significatius sobre aquell. La decisió de l'òrgan ambiental s'haurà d'adoptar en el termini màxim de dos mesos. L'aprovació inicial de les normes implicarà la suspensió, en els àmbits territorials afectats, de les determinacions del planejament general respectiu.
- c) Un cop finalitzats aquests tràmits, i amb les modificacions que siguin procedents, el Govern de les Illes Balears aprovarà definitivament les normes a proposta de la Conselleria d'Habitatge i Obres Públiques i oïda la Conselleria de Mobilitat i Ordenació del Territori. L'acord d'aprovació implicarà la declaració d'utilitat pública de les actuacions i la d'urgent ocupació dels terrenys afectats quan sigui necessària l'expropiació per a l'execució correcta de les normes.

Article 5. Execució de les normes

1. Una vegada aprovades definitivament les normes subsidiàries i complementàries de planejament, el propietari dels terrenys de cada reserva estratègica de sòl, associat a un promotor urbanístic en el cas que no ho sigui també,

haurà de presentar en el termini de cinc mesos el projecte d'urbanització, com també el projecte de distribució de beneficis i càrregues.

Si el propietari dels terrenys incompleix el termini esmentat, el Govern de les Illes Balears podrà expropiar els terrenys per incompliment de la funció social de la propietat.

2. Aquests projectes han de contenir les determinacions exigides en la legislació urbanística general i seran tramitats segons el que s'hi estableix, amb la particularitat que la seva tramitació i aprovació seran efectuades per la Conselleria d'Habitatge i Obres Públiques, amb informe previ vinculant de l'ajuntament respectiu. L'informe esmentat s'emetrà en el termini d'un mes i s'entendrà emès per silenci positiu en cas contrari.

3. El cost i la realització efectiva de l'execució material i jurídica de les normes en cada reserva estratègica de sòl correspondran al propietari-promotor dels terrenys respectius.

En garantia del compliment de l'efectiva execució material i jurídica en termini, el propietari-promotor prestarà fiança per import del cent per cent del cost de les obres d'urbanització.

4. La urbanització i l'edificació podran ser simultànies, amb subordinació únicament al que estableixen els articles 41 i 42 del Reglament de gestió urbanística.

5. En cas d'incompliment dels terminis d'execució assenyalats en el programa de les normes, la Conselleria d'Habitatge i Obres Públiques podrà atorgar una única pròrroga.

Transcorreguda aquesta sense que tampoc no s'hagi completat l'execució, la conselleria podrà fer ús de la garantia establerta a l'apartat 3 per finalitzar les obres d'urbanització.

6. Una vegada finalitzada l'execució jurídica de les normes, com també les obres d'urbanització, el propietari dels terrenys haurà de lliurar i posar a disposició de les administracions a què es refereix l'article 2 les corresponents parcel·les. Aquestes administracions procediran immediatament a iniciar els tràmits oportuns per a l'edificació dels corresponents habitatges de protecció pública, s'ha de garantir que la urbanització es trobi totalment finalitzada amb anterioritat a l'ocupació dels habitatges.

7. En el supòsit que la urbanització i l'execució de tots els habitatges d'una determinada reserva estratègica de sòl es realitzi per un mateix promotor, els habitatges de protecció pública i els de preu taxat s'executaran simultàniament amb els de preu lliure, i el certificat final d'obra d'aquests darrers no podrà ser emès fins que no s'hagi atorgat per a igual nombre d'habitatges de protecció pública i de preu taxat.

8. Una vegada construïts els habitatges de protecció pública, la seva adjudicació s'efectuarà segons la legislació vigent i, concretament, als demandants d'habitatge inscrits en el registre públic regulat pel Decret 90/2005, de 29 de juliol.⁸

⁸ Decret derogat pel Decret 68/2008, de 6 de juny, pel qual es regulen les ajudes per afavorir l'accés a l'habitatge en el marc del Pla Estratègic d'Habitatge 2008-2011 de les Illes Balears (BOIB núm. 83, de 14 de juny de 2008).

Article 6. Habilitació per al desenvolupament reglamentari

S'habilita el Govern de les Illes Balears per al desenvolupament reglamentari d'aquesta llei.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA

L'obligació d'adaptació dels planejaments urbanístics afectats continguda al número 3 del article 2 de la present llei no serà d'aplicació per a aquells instruments d'ordenació que a l'entrada en vigor de la llei tenguin iniciada la tramitació de la seva revisió o adaptació del pla i hagin superat la seva aprovació inicial.

DISPOSICIONS ADDICIONALS**Disposició addicional primera**

L'habilitació al Govern de les Illes Balears que efectua aquesta llei per a la creació de les reserves estratègiques de sòl només podrà ser utilitzada una sola vegada.

Disposició addicional segona

Derogada⁹

DISPOSICIÓ FINAL

Aquesta llei entra en vigor l'endemà d'haver-la publicada en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*.

⁹ Disposició derogada pel Decret llei 3/2020, de 28 de febrer (§4).

§4

DECRET LLEI 3/2020, DE 28 DE FEBRER, DE MESURES URGENTS EN MATÈRIA D'HABITATGE¹

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

CAPÍTOL I DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Objecte i finalitat

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

Article 2. Classes d'habitatges de titularitat pública

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

- a) Els habitatges protegits públics, que són els construïts sobre sòl de titularitat pública destinats a residència habitual de persones o famílies les circumstàncies socioeconòmiques de les quals els impedeixen o dificulten satisfer el dret constitucional a gaudir d'un habitatge digne i adequat en les condicions establertes pel mercat residencial d'habitatge lliure.
- b) Els allotjaments dotacionals, que són dotacions públiques destinades a resoldre de forma transitòria mitjançant el pagament d'una renda o cànon la necessitat d'habitatge de persones o unitats de convivència. S'han de destinar de forma preferent a col·lectius especialment vulnerables d'acord amb el que estableix l'article 3 de la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears, i, especialment, als joves, als majors i a les persones amb necessitats socials derivades de la violència de gènere i de processos de desnonament o anàlegs,

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

sense que en cap cas puguin destinar-se a residència habitual o permanent dels beneficiaris.

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

Article 3. Promoció d'habitatges de titularitat pública

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

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

Article 4. Agilitació de procediments administratius²

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

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

3. Els terminis màxims de què disposen les administracions públiques de les Illes Balears i els seus ens instrumentals per emetre els informes preceptius per aprovar els instruments de planificació, gestió i execució que tinguin per objecte exclusiu la construcció o implantació d'habitatges de titularitat pública, i per atorgar les llicències urbanístiques i autoritzacions corresponents per a la construcció, primera ocupació i utilització, són els que preveuen els articles 11 i 15 d'aquest Decret Llei, qualsevol sigui l'administració actuant. Si no s'emeten en els terminis establerts, els informes s'han

² Vid. Acord de la Comissió Bilateral esmentat en la nota 1.

d'entendre favorables, llevat de disposició en contra en aplicació de la legislació sectorial.

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

Article 5. Règim aplicable

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

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

Article 6. Habitatges protegits públics³

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

Article 7. Allotjaments dotacionals

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

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

3. A falta de determinació específica del planejament urbanístic vigent, els paràmetres d'edificabilitat i nombre de plantes atribuïbles a la parcel·la en la qual es pretengui edificar un equipament públic d'allotjament dotacional no podran superar el

³ Ídem nota 2.

major dels índexs d'edificabilitat neta ni de les altures màximes permeses en les zonificacions urbanístiques entre les quals s'ubiqui.

Article 8. Àmbit d'intervenció

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

Article 9. Actuacions i requisits per a l'execució

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

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

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

Article 10. Instruments de planificació i execució de les actuacions

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

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

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

4. L'aprovació dels plans especials i dels projectes de desenvolupament d'habitatge de titularitat pública, així com dels projectes d'actuació que regula aquest Decret llei,

correspon al Govern de les Illes Balears d'acord amb el procediment previst en aquest Decret Llei i comporta els efectes que descriu l'article 16.

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

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

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

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

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

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

també ha de respectar les normes d'aplicació directa que preveu l'article 68⁴ de la Llei 12/2017.

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

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

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

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

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

Introduïdes, si escau, les modificacions pertinents, la conselleria competent en matèria d'habitatge ha d'eleva el projecte al Consell de Govern perquè l'aprovi. L'acord d'aprovació per part del Consell de Govern habilita l'administració actuant per iniciar l'execució de les obres d'edificació i ús, sense necessitat de llicència o qualsevol altre acte de control preventiu insular o municipal.

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

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

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

⁴ Article afectat per l'Acord de la Comissió Bilateral de Cooperació Administració General de l'Estat-Comunitat Autònoma de les Illes Balears (BOIB núm. 146, de 22 de novembre de 2018).

L'acord d'aprovació per part del Consell de Govern habilita l'administració actuant per iniciar l'execució de les obres d'urbanització, edificació i ús, sense necessitat de llicència o qualsevol altre acte de control preventiu insular o municipal, i poden simultaniejar-se l'edificació i la urbanització en els termes que estableix la Llei 12/2017.

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

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

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

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

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

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

4. En tot cas, les àrees residencials delimitades per a l'execució d'actuacions de transformació urbanística s'han d'emplaçar en municipis amb capacitat territorial per polaritzar el creixement urbà, d'acord amb els plans territorials insulars o els plans urbanístics que siguin aplicables; han de respectar els límits físics de desenvolupament

que estableixin aquests plans; s'han de situar en continuïtat amb el teixit urbà existent o previst; han de poder garantir una bona accessibilitat a la xarxa de transport públic i han de tenir garantida la suficiència del subministrament d'aigua i la possibilitat de disposar dels serveis bàsics. Per delimitar-les s'ha de garantir la inserció adequada en el territori de les actuacions que en constitueixen l'objecte, la connexió amb les xarxes i serveis corresponents sense menyspreu de la funcionalitat dels existents, l'adaptació a l'entorn en el qual s'han d'emplaçar i l'articulació amb les determinacions del planejament urbanístic i territorial vigent.

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) Una dotació suficient de sòl amb destinació al sistema d'espais lliures i d'equipaments i un dimensionament adequat dels serveis per atendre els requeriments generats per la població prevista dins de l'àmbit. També ha de determinar l'assumpció per part de l'administració actuant del cost de

construcció dels equipaments prevists, el qual s'ha de dur a terme simultàniament amb la urbanització de l'àrea i la construcció dels habitatges.

- b) Les mesures necessàries per garantir la sostenibilitat del desenvolupament urbà, tant pel que fa a la integració de l'actuació en el medi, com pel que fa a l'eficiència energètica, l'estalvi en el consum d'aigua i el tractament de residus, amb atenció especial a la utilització d'energies renovables.

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

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

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

⁵ Apartat modificat pel Decret Llei 4/2021, de 3 de maig, esmentat en la nota 1. *Vid.* Llei 3/2021, de 10 de novembre, també esmentada en la nota 1.

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

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

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

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

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

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

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

- a) Una memòria justificativa de la necessitat d'executar l'actuació de transformació urbanística i edificatòria concreta.
- b) En el supòsit d'actuacions que requereixin la transformació urbanística, el pla d'ordenació detallada del projecte d'urbanització i de reparcel·lació corresponents a l'actuació, formulats preferentment de manera conjunta, així com la resta d'instruments juridicourbanístics requerits per la Llei 12/2017, segons que correspongui.
- c) El projecte bàsic d'edificació i d'activitats per al cas de la promoció d'usos terciaris complementaris al residencial, signat per personal tècnic competent, que ha de respondre a les necessitats funcionals i edificatòries dels habitatges proposats i a les normatives d'habitabilitat, accessibilitat, seguretat i activitats; i

que també ha de respectar les normes d'aplicació directa previstes en l'article 68⁶ de la Llei 12/2017.

- d) Els documents exigits en la legislació d'avaluació ambiental, en els casos sotmesos a avaluació ambiental.
- e) Un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos en què la finalitat específica ho requereixi.
- f) La memòria de viabilitat econòmica i l'informe de sostenibilitat, en el cas de la formulació preceptiva, en els termes que estableix la Llei 12/2017 i la legislació estatal.

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

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

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

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

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

La comissió, que s'ha d'integrar en la conselleria competent en matèria d'habitatge, ha d'estar dotada d'autonomia orgànica i funcional per complir les seves finalitats, i no ha de participar en l'estructura jeràrquica de cap de les administracions que la componen. La seu ha d'estar en la ciutat de Palma, sens perjudici que pugui realitzar

⁶ Ídem nota 4.

sessions en qualsevol altra localitat de les Illes Balears. En qualsevol cas, les relacions entre l'òrgan col·legiat i el Govern i l'Administració de la Comunitat Autònoma i la resta de membres que el componen s'han d'articular a través de la conselleria competent en matèria d'habitatge.

La creació i funcionament de la comissió no ha de comportar un increment de la despesa pública ni els seus membres han de percebre dietes per l'exercici de les seves funcions. Tant la creació com el funcionament s'han d'atendre amb els mitjans personals, tècnics i pressupostaris de les administracions que la componen. La comissió s'extingeix automàticament en la data en què s'aprovi el pla o projecte per a la tramitació del qual es va crear.

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

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

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

- a) La iniciació del procediment correspon a la conselleria competent en matèria d'habitatge, que ha de traslladar la proposta d'inici a la comissió creada a aquest efecte conforme a l'apartat anterior per a la formulació del programa definitiu i

l'establiment de la metodologia de redacció del pla o projecte en el termini d'un mes. Una vegada redactat el pla o projecte, amb la supervisió adequada de la mateixa comissió, la conselleria ha de trametre formalment aquest pla o projecte complet a la comissió perquè emeti un dictamen preceptiu i no vinculant sobre el pla o projecte complet en el termini de dos mesos comptadors des de la data en què tengui entrada tota la documentació completa del projecte en la seu de la comissió. Transcorregut el termini assenyalat per a l'emissió del dictamen, s'ha d'entendre que és favorable.

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

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

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

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

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

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

la revisió o modificació, la regularització urbanística de les actuacions executades, sens perjudici de l'efectivitat immediata.

g) Declaració d'utilitat pública

Es produeix la declaració d'utilitat pública de les obres, de les instal·lacions i dels serveis que s'han previst de manera concreta, a l'efecte del que preveu la legislació sobre expropiació forçosa.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

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

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

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

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

Disposició addicional segona. Establiment del dret de superfície a favor de persones físiques o jurídiques per a la construcció i gestió d'habitatges protegits en règim de lloguer amb fixació de preus màxims i per a la construcció i gestió d'allotjaments dotacionals

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

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

- a) La determinació exacta dels béns sobre els quals es constitueix el dret de superfície.
- b) La durada màxima de la concessió i, si escau, de les pròrrogues oportunes. La durada màxima de la concessió, incloses les seves pròrrogues, no pot superar el límit de cinquanta anys.
- c) El cànon anual que s'ha de satisfer, si escau.
- d) El nombre mínim d'habitatges per construir i les característiques bàsiques.
- e) Les condicions d'accés als habitatges protegits i els criteris de selecció dels demandants, de conformitat amb l'article 70.6 de la Llei 5/2018.
- f) El preu màxim mensual de lloguer assequible per metre quadrat útil, que no pot ser superior al mòdul de lloguer d'habitatge protegit de règim general aplicable.

- g) El termini màxim d'execució d'aquestes obres, que en cas d'incompliment pot suposar la reversió de la concessió, i la resta de condicions resolutòries que es prevegin.
- h) Els mecanismes de col·laboració i fiscalització que ha d'exercir l'administració pública concedent.
- i) La forma en què s'ha d'executar la reversió a favor de l'administració pública concedent una vegada que s'ha exhaurit el termini de concessió o que s'ha resolt aquesta.

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

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

(...)

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

(...)

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

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

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

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

d) Emetre l'informe tècnic de conformitat de les obres executades a l'efecte de la llicència d'ocupació o de primera utilització, o a la comunicació prèvia.

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

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

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

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

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

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

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

La qualificació d'habitatge protegit dels habitatges promoguts per cooperatives d'habitatge en execució d'un dret de superfície o un altre dret d'aprofitament del sòl de titularitat pública, s'ha d'atorgar conforme al règim concertat previst en les bases

del concurs públic corresponent, sempre que el procediment de licitació s'hagi iniciat abans del 6 de març de 2020.⁷

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

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

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

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

- a) Tot l'edifici resultant s'ha de qualificar de protecció pública i s'ha de destinar a habitatges protegits, sens perjudici de poder mantenir usos compatibles amb aquesta qualificació en els locals i garatges en planta baixa o planta soterrani que s'hagin previst en el projecte. S'exceptuen de la qualificació de protegits els habitatges, locals i garatges que hagin obtingut de l'ajuntament corresponent el final d'obra o la llicència d'ocupació o primera utilització anteriorment a l'entrada en vigor d'aquest Decret Llei, els quals no computen als efectes del càlcul de la intensitat residencial.
- b) Ha de sol·licitar-se una nova llicència d'acord amb un projecte ajustat a la normativa tècnica vigent en matèria d'edificació i habitabilitat, i amb els requisits exigits per la normativa en matèria d'habitatges protegits, i s'ha de mantenir el nombre de places d'aparcament previst en el projecte segons el qual es va construir l'edificació existent, sempre que sigui tècnicament possible. En cap cas no es pot superar el nombre de plantes de l'edifici previst en la llicència caducada. Els habitatges protegits a l'efecte d'aquest precepte poden tenir una superfície útil que no excedeixi els 120 metres quadrats i s'han de

⁷ Paràgraf afegit pel Decret Llei 4/2021, de 3 de maig, esmentat en la nota 1. Vid. Llei 3/2021, de 10 de novembre, també esmentada en la nota 1.

destinar preferentment a famílies nombroses els que tinguin una superfície útil superior a 90 metres quadrats.

- c) El promotor de les obres ha de cedir a l'Administració local o autonòmica l'edificabilitat que sobrepassi la màxima establerta en el planejament vigent, i ha de descomptar la part proporcional d'elements o zones comunes. En el cas que aquesta edificabilitat no sigui suficient per cedir una part determinada de l'edifici destinada a habitatge, ha de cedir-se un mínim d'un habitatge de l'edifici.
- d) El promotor de les obres ha de finalitzar-les íntegrament i ha de rebre una compensació econòmica per part de l'administració beneficiària de la cessió anterior, per valor del cost de les obres que estiguin pendents d'executar en el moment de l'entrada en vigor d'aquest Decret llei en la part de l'edificació que hagi estat objecte de la cessió. La cessió no comporta cap altre cost a l'administració cessionària.
- e) Les obres han d'acabar-se durant la vigència d'aquest Decret llei.

3. Per autoritzar les obres previstes en l'apartat 2 anterior, en funció de les disponibilitats pressupostàries i de les circumstàncies que puguin concórrer en l'edificació inacabada, l'administració beneficiària pot exigir al promotor que el compliment del deure de cessió previst en la lletra c) de l'apartat 2 anterior es faci mitjançant la compensació en metàl·lic del seu valor equivalent i determinada en aplicació de la legislació estatal de sòl. D'aquesta compensació ha de descomptar-se el valor del cost de les obres que estiguin pendents d'executar previst en la lletra d) de l'apartat 2. L'administració beneficiària ha de destinar aquesta compensació en metàl·lic al patrimoni públic de sòl per a la promoció o adquisició d'habitatges protegits.

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

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

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

7. Transcorreguts cinc anys des de l'entrada en vigor d'aquest Decret llei les edificacions inacabades amb llicència caducada respecte de les quals no s'hagi subscrit

el conveni o instrument administratiu descrit en l'apartat 3 quedaran sotmeses al règim legal vigent en el moment d'aprovar-se aquest Decret llei.

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

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

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

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

«Capítol VIII. El Pla Director Sectorial d'Habitatge de les Illes Balears

Article 78 bis. Objecte

1. El Pla Director Sectorial d'Habitatge de les Illes Balears té per objecte la concreció, coordinació i programació de les actuacions sectorials en el territori derivades de la política d'habitatge, d'acord amb els principis i els objectius establerts en la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears, i la resta de normativa sectorial vigent.

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

Article 78 ter. Criteris per a la redacció del Pla

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

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

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

3. Aconseguir un parc públic d'habitatges suficient.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

Disposició derogatòria única. Normes que es deroguen

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

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

§4

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

DISPOSICIONS FINALS

Disposició final primera. Desplegament normatiu

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

Disposició final segona. Vigència

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

Disposició final tercera. Entrada en vigor

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

§5

DECRET LLEI 3/2017, DE 4 D'AGOST, DE MODIFICACIÓ DE LA LLEI 8/2012, DE 19 DE JULIOL, DEL TURISME DE LES ILLES BALEARS, I DE MESURES PER AFRONTAR L'EMERGÈNCIA EN MATÈRIA D'HABITATGE A LES ILLES BALEARS¹

(fragment)

(BOIB núm. 97, de 8 d'agost de 2017)

(...)

Article 3. Declaració d'emergència en matèria d'habitatge

1. El Consell de Govern acordarà la declaració d'emergència en matèria d'habitatge d'un districte, municipi o illa, si es verifiquen objectivament greus dificultats de la ciutadania en l'accés a l'habitatge, les quals poden identificar-se mitjançant algun dels indicadors següents:

- a) La relació entre el nombre de persones inscrites com a demandants d'habitatge públic de lloguer i el total d'habitatges públics en règim de lloguer de l'àmbit definit.
- b) La relació entre els percentatges d'evolució de preus de lloguer o compravenda d'habitatge durant dos trimestres consecutius i el percentatge de variació del salari mitjà durant el mateix període.
- c) La proporció entre el nombre d'habitatges comercialitzats turísticament i el total d'habitatges d'aquest tipus construïts en l'àmbit de la declaració.
- d) La relació entre el percentatge de creixement de les llicències turístiques i el percentatge de variació d'habitatges visats durant un període equivalent.
- e) El multiplicador de l'IPREM que pot suposar el lloguer mensual per metre quadrat o el preu de compra per metre quadrat en l'àmbit de definició, sempre que es disposi de dades suficients en aquest sentit.
- f) Qualsevol altre que acrediti de forma objectiva i suficient l'existència de problemes d'accés a l'habitatge per a la població resident.

2. Reglamentàriament s'han de concretar les condicions objectives de cada un d'aquests indicadors.

3. Correspon a la conselleria competent en matèria d'habitatge la tramitació del procediment de declaració d'emergència en matèria d'habitatge i ha d'acreditar que es tenen els requisits i les condicions establerts legalment i reglamentàriament. És preceptiu l'informe favorable del consell insular i de l'ajuntament o ajuntaments de l'àmbit de la zona de declaració, en allò que afecti les competències respectives. També es pot requerir informe a altres conselleries, si afecta el seu àmbit competencial.

¹ Aquest Decret llei ha estat validat per la Resolució del Parlament de les Illes Balears (BOIB núm. 111, de 9 de setembre de 2017).

4. Juntament amb la declaració d'emergència en matèria d'habitatge, el Consell de Govern de les Illes Balears ha d'aprovar un pla d'actuació que reculli les mesures concretes per fer front a la problemàtica identificada i que permeti donar una resposta adient a la ciutadania, com també la durada mínima de la declaració i la periodicitat dels processos de seguiment necessaris per comprovar l'efectivitat de les mesures que s'hagin adoptat.

5. El pla d'actuació establirà les mesures extraordinàries relatives a ajuts econòmics específics per facilitar l'accés a l'habitatge, la suspensió de noves comercialitzacions d'estades turístiques en habitatges residencials a tipologies d'edificis plurifamiliars, i qualssevol altres que es considerin oportunes per donar una resposta proporcionada a la situació detectada, respectant en tot cas les competències de les diferents administracions.

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

Queden derogades les disposicions de rang igual o inferior que s'oposin a aquest Decret Llei, el contradiguin o siguin incompatibles amb el que disposa.

DISPOSICIONS FINALS

Disposició final primera. Determinació de les condicions d'emergència en matèria d'habitatges

El Consell de Govern, a proposta de la conselleria competent en matèria d'habitatge ha de dur a terme el desenvolupament reglamentari a què fa referència l'article 3.2, en el termini de quatre mesos des de l'aprovació d'aquest Decret Llei.

Disposició final segona

Aquest Decret Llei entra en vigor el mateix dia d'haver-se publicat en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*.

§6

LLEI 2/2009, DE 19 DE MARÇ, DE REHABILITACIÓ I MILLORA DELS BARRIS DELS MUNICIPIS DE LES ILLES BALEARS¹

(BOIB núm. 44, de 26 de març de 2009)

Article 1. Objecte

L'objecte d'aquesta llei és establir el marc normatiu per a una acció pública i complementària entre l'Administració de la comunitat autònoma i els municipis de les Illes Balears destinada a la rehabilitació i la millora de barris susceptibles de ser considerats d'atenció especial de conformitat amb el que disposa l'article 3 següent.

Article 2. Principis informadors

Els principis inspiradors d'aquesta llei són:

- a) La promoció de la rehabilitació d'ús residencial així com de la millora de l'espai urbà dels barris dels municipis de les Illes Balears.
- b) Afavorir la cohesió, la igualtat i el benestar social dels residents als barris.
- c) Fomentar la dinamització econòmica i social dels barris.
- d) Estimular el desenvolupament d'accions dirigides a millorar la situació ambiental així com la sostenibilitat dels teixits urbans.
- e) Impulsar l'acció coordinada entre l'Administració de la comunitat autònoma i els ajuntaments per a l'obertura de nous escenaris d'habitabilitat i de qualitat de vida.
- f) La promoció de mesures dirigides a desenvolupar actuacions integrades per a la millora física, social, econòmica i ambiental dels barris.

Article 3. Criteris pels quals es determinarà el caràcter d'atenció especial d'un barri

Als efectes d'aquesta llei, són susceptibles de ser considerats d'atenció especial els barris que es troben o es poden trobar, si no s'actua, en alguna de les situacions següents:

- a) Un procés de degradació arquitectònica, urbanística o ambiental motivada, entre d'altres factors, per l'obsolescència del parc edificat, la seva inadequació a les necessitats de la població, l'existència de dèficits en els serveis i les instal·lacions dels habitatges, la manca d'equipaments i espais públics, la insuficient qualitat de la urbanització així com dels serveis públics, o la degradació mediambiental de la zona, amb especial esment a conjunts declarats BIC o altra figura similar, i al patrimoni històric.
- b) Una problemàtica demogràfica causada per la pèrdua o l'envelliment de la població, o bé per un creixement massa accelerat que no pugui ser assumit des del punt de vista urbanístic o de serveis.

¹ Aquesta llei ha estat afectada per la Llei 9/2011, de 23 de desembre, de pressuposts generals de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears per a l'any 2012 (BOIB núm. 195 Ext., de 30 de desembre de 2011).

- c) La presència de problemes econòmics o socials especialment greus, com ara un baix nivell educatiu de la població, una elevada taxa d'atur, un acusat grau de pobresa, l'existència d'un nivell elevat de criminalitat, una dèbil taxa d'activitat econòmica, un percentatge significatiu de població en risc d'exclusió social o de persones que perceben pensions assistencials i pensions no contributives, entre d'altres aspectes.
- d) Una persistència de dèficits socials i urbans importants i una problemàtica de desenvolupament social del barri.

Article 4. Mesures i instruments d'intervenció pública

1. En el marc del que disposa aquesta llei, s'ha d'aprovar anualment, mitjançant una resolució del conseller d'Habitatge i Obres Públiques, la corresponent convocatòria pública per a la concessió d'ajuts als ajuntaments de les Illes Balears per dur a terme actuacions de rehabilitació i millora de barris enclavats en els municipis respectius, les situacions dels quals els facin susceptibles de ser considerats d'atenció especial.

2. Sens perjudici de les mesures de foment que es preveuen al punt anterior, el Govern de les Illes Balears pot establir, si escau, altres fórmules d'intervenció, amb la participació de les entitats locals de les Illes Balears, per articular la contribució tècnica, material i financera de l'Administració de la comunitat autònoma a la consecució de les finalitats d'aquesta norma.

Article 5. Destinataris de les mesures de foment

Poden ser beneficiaris dels ajuts a què es refereix el punt 1 de l'article anterior els ajuntaments i els consorcis regulats al punt 2 de l'article 15 d'aquesta llei, que, en el marc de la convocatòria corresponent, ho sol·licitin, directament o mitjançant les fórmules de col·laboració que estableix la disposició addicional primera següent, i presentin projectes d'intervenció integral en barris, el contingut mínim dels quals s'ha d'ajustar al que estableix l'article 8 d'aquesta llei.

Article 6. Criteris per determinar els projectes que s'han de finançar

1. El procediment per a l'avaluació dels projectes d'intervenció que presentin els ajuntaments i la consegüent selecció d'aquests com a beneficiaris dels ajuts públics, en el marc de la convocatòria, es realitzen en règim de concurrència competitiva, tot respectant un equilibri en la distribució territorial.

2. La Conselleria d'Habitatge i Obres Públiques, en col·laboració amb les conselleries competents en matèria de medi ambient, ordenació del territori, afers socials, així com amb els consells insulars i la FELIB, establirà els criteris objectius o de preferència que han de regir l'atorgament dels ajuts. La convocatòria anual fixarà aquests criteris, tenint en compte que les sol·licituds amb problemàtica social reconeguda seran preferents a l'hora d'atorgar els ajuts.

Article 7. Actuacions susceptibles de ser finançades

1. Els projectes d'intervenció per a la rehabilitació i la millora de barris susceptibles de rebre finançament han d'abastar actuacions en alguns dels àmbits següents:

- Àmbit urbanístic
- Àmbit arquitectònic i d'habitatge

- Àmbit econòmic
- Àmbit social

2. A títol merament enunciatiu, i en l'àmbit urbanístic, són actuacions capaces de ser finançades les següents:

- a) Propostes de planejament per eliminar les mancances del barri o poble.
- b) Urbanització o reurbanització per a la millora de les zones urbanes públiques, dotació dels espais lliures públics i equipaments públics.
- c) Implantació, renovació i millora de les xarxes infraestructurals bàsiques, amb especial atenció al soterrament de les xarxes de serveis de telefonia i d'electricitat, així com la introducció de les tecnologies de la informació en els edificis i espais urbans.
- d) Millora de l'accessibilitat, tant pel que fa a l'espai i als edificis públics, com als béns d'interès cultural.
- e) Provisió d'equipaments per a ús col·lectiu.
- f) Foment de la sostenibilitat del desenvolupament urbà, especialment pel que fa a l'eficiència energètica, l'estalvi en el consum d'aigua i el reciclatge de residus.
- g) Reducció de la pol·lució ambiental, incloses les contaminacions acústica i lumínica.
- h) Millora del transport públic per facilitar la comunicació entre el barri i la resta del nucli urbà.
- i) Eliminació de barreres arquitectòniques.

3. Entre d'altres, les actuacions que, des d'un àmbit arquitectònic i d'habitatge, poden ser susceptibles de rebre finançament són les que s'especifiquen a continuació:

- a) Fomentar polítiques de rehabilitació d'edificis, façanes i habitatges.
- b) Procedir a la tramitació d'una àrea de rehabilitació integral (ARI) o d'una àrea de renovació urbana (ARU).
- c) Impulsar l'oferta d'habitatges en règim de lloguer o de lloguer amb opció de compra, d'acord amb les necessitats de la població.
- d) Fomentar la construcció d'habitatges de protecció oficial amb el concurs de la iniciativa privada o amb els mitjans municipals propis.
- e) Desenvolupar ajudes per afavorir l'emancipació dels joves.
- f) Promoure la incorporació de tecnologies de la informació als edificis i el foment de mesures d'eficiència energètica, estalvi en el consum d'aigua i reciclatge de residus en les edificacions.
- g) Millorar i posar en valor els centres històrics i els barris que reuneixen valors patrimonials.

4. En l'àmbit econòmic, les actuacions que poden ser objecte de finançament són les següents:

- a) Afavorir la implantació d'activitats econòmiques estables així com l'accés a infraestructures de formació ocupacional i educació permanent amb l'objectiu d'aconseguir la inserció laboral d'aturats.
- b) Fomentar la participació de la iniciativa privada en la recuperació d'aquests barris dels municipis, facilitar la conservació i potenciar la implantació de la petita empresa de proximitat integrada en la trama urbana.

5. En l'àmbit social, les actuacions que poden ser objecte de finançament són les següents:

- a) Actuacions de promoció social que beneficiïn els col·lectius desfavorits de la zona.
- b) Actuacions a favor de l'equitat de gènere i la conciliació entre la vida laboral i la familiar en l'ús de l'espai urbà i dels equipaments.
- c) Determinar el marc institucional i de participació ciutadana per al desplegament de les actuacions, i qualsevol altra circumstància que es consideri necessària perquè es pugui acomplir la proposta del projecte. Així mateix, en els projectes s'ha d'indicar si hi ha altres intervencions públiques en curs o projectades en el mateix àmbit.

Article 8. Contingut mínim dels projectes

Els projectes per als quals se sol·licita l'ajuda hauran de contenir com a mínim:

- a) La delimitació de l'àrea en què es vol intervenir.
- b) L'anàlisi de la situació actual del barri així com la proposta d'actuació, segons el que disposen els articles següents.
- c) La valoració de la necessitat de l'actuació i els requeriments de manteniment.
- d) El calendari de desplegament.
- e) La indicació d'altres possibles intervencions públiques en curs o projectades en el mateix àmbit i els recursos previstos amb l'aportació que es preveu de cadascuna.
- f) Les repercussions del projecte en la planificació urbanística i sectorial.

Article 9. Anàlisi de l'estat actual

L'anàlisi de l'estat actual del barri del municipi en el qual es pretengui intervenir inclourà una memòria descriptiva i uns plànols de l'estat actual, on es concretaran, entre d'altres, els aspectes següents:

1. L'estat d'execució del planejament vigent.
2. Una anàlisi urbanística detallada de les mancances del barri de la ciutat o del poble.
3. Una anàlisi arquitectònica on es concreti el grau d'adequació de l'edificació a les necessitats de la població resident.
4. L'estudi del mercat d'habitatge, tot indicant el grau d'adequació de l'oferta a la demanda d'habitatges.
5. Una anàlisi social, que inclourà l'estudi de la situació demogràfica i social del barri, amb especial accent en la descripció dels grups de població en situació de desavantatge social, el nivell assolit en la igualtat de gènere, l'avaluació dels grups socials amb riscos d'exclusió social, la immigració, la població dependent així com les persones que requereixen d'ajuts assistencials.
6. Una anàlisi detallada de la situació econòmica del barri, pel que fa tant a l'oferta i la demanda de treball com a la distribució i la localització de l'activitat econòmica.
7. Un estudi de la situació del sector des de la perspectiva ambiental i de sostenibilitat.

Article 10. La proposta d'actuació

La proposta d'actuació haurà d'incloure l'estratègia social, econòmica, urbanística, arquitectònica i d'habitatge, amb comentaris sobre les actuacions de rehabilitació i

millora que es pretenen portar a terme. Aquesta proposta inclourà una memòria justificativa i uns plànols resum on es detallaran els aspectes següents:

1. Actuacions de caràcter urbanístic, com les dirigides a la millora de l'espai públic, la provisió d'equipaments i zones verdes, la implantació i la renovació de les xarxes infraestructurals, la millora de l'accessibilitat, i el foment de la sostenibilitat i l'eficiència energètica i ambiental del desenvolupament urbà.
2. Actuacions a nivell arquitectònic dirigides, entre d'altres, a fomentar polítiques de rehabilitació d'edificis així com a procedir, si s'escau, a la tramitació d'una àrea de rehabilitació integral (ARI) o d'una àrea de renovació urbana (ARU). Aquestes actuacions podran promoure, així mateix, la incorporació de tecnologies de la informació als edificis i el foment de mesures d'eficiència energètica, estalvi en el consum d'aigua i reciclatge de residus en les edificacions.
3. Actuacions a nivell d'habitatge, com ara les dirigides al foment del lloguer i del lloguer amb opció de compra, i la construcció d'habitatges de protecció oficial. Es posarà especial atenció en les actuacions dirigides a la població jove, als grups econòmicament desfavorits, així com a la població dependent.
4. Actuacions a nivell econòmic i social, com ara actuacions de promoció social que beneficiïn els col·lectius desfavorits, foment de l'equiparació en l'accés als serveis públics, desenvolupament de programes que comportin una millora social i econòmica del barri de la ciutat o del poble, afavoriment per a la implantació d'activitats econòmiques estables, així com per al desplegament del mercat laboral local, amb especial atenció a la inserció laboral dels desocupats.
5. Actuacions per a l'equitat de gènere en l'ús de l'espai urbà i dels equipaments.
6. Actuacions dirigides al foment de participació ciutadana en el desplegament de les actuacions.
7. Així mateix, les propostes hauran d'indicar si hi ha altres intervencions públiques en curs o projectades en el mateix àmbit i promoure la coordinació d'aquestes amb les proposades en el projecte.

Article 11. Sol·licitud d'assistència tècnica

Els municipis poden sol·licitar l'assistència tècnica a l'Administració de la comunitat autònoma per elaborar els projectes.

Article 12. Determinació dels projectes que s'han de finançar

1. Es crea una comissió avaluadora la composició i el funcionament de la qual s'han de determinar a la convocatòria anual, amb atribucions per proposar al conseller d'Habitatge i Obres Públiques, en el marc de cada convocatòria, els projectes d'intervenció que s'han de finançar, els beneficiaris dels ajuts que s'han d'atorgar i la quantia d'aquests ajuts dins els marges que estableix l'article següent.

2. El conseller d'Habitatge i Obres Públiques, atesa la proposta formulada per la comissió, resoldrà. Si aquesta introdueix alguna variació respecte de la proposta de la comissió, ho ha de fer de forma raonada.

Article 13. Fixació de la quantia del finançament aplicable als projectes seleccionats

1. La contribució financera de l'Administració de la comunitat autònoma als municipis per a l'execució dels projectes seleccionats s'estableix en cada cas en la

resolució del conseller d'Habitatge i Obres Públiques. Els municipis de menys població i, en tot cas, els de menys de 20.000 habitants, han de ser objecte de consideració preferent a l'hora de fixar el percentatge de contribució financera per part de l'Administració de la comunitat autònoma, que ha de representar com a mínim el 40 % i com a màxim el 90 % del pressupost global del projecte, d'acord amb els criteris que es determinin en la convocatòria corresponent.

2. La contribució a què es refereix l'apartat anterior és de caràcter econòmic, si bé, si així ho demanen els ajuntaments beneficiaris, pot constituir també, totalment o parcialment, en la pràctica per l'Administració de la comunitat autònoma o pels ens que en depenen, actuacions materials o de prestació de serveis compresos en els projectes seleccionats.

Article 14. Qualificació d'atenció especial del barri

1. La resolució d'adjudicació de la subvenció comportarà la qualificació d'atenció especial del barri durant el desenvolupament de la intervenció.

2. Els projectes que compleixin amb tots els requisits de la convocatòria de subvencions i no obtinguin subvenció per manca de disponibilitats pressupostàries, podran ser qualificats de barris d'atenció especial. L'esmentada qualificació haurà de ser tinguda en compte en la següent convocatòria de subvencions en l'elaboració dels criteris de preferència.

3. L'elecció d'un projecte podrà dur implícita, si escau, la tramitació en front del Ministeri de l'Habitatge per a la declaració d'ARI o ARU.

Article 15. Execució dels projectes finançats

1. Els projectes objecte de subvenció seran executats per l'ajuntament. Això no obstant, a sol·licitud d'aquest, podran ser executats, si escau, totalment o parcialment, pel Govern de les Illes Balears o pels seus ens instrumentals.

2. També es podran crear consorcis entre el Govern de les Illes Balears i els ajuntaments respectius per a l'execució i la gestió dels projectes de rehabilitació i millora que comptin amb subvencions atorgades en base a aquesta llei.

Així mateix, podran formar part dels consorcis altres administracions públiques o entitats sense ànim de lucre que participin en el projecte de rehabilitació i millora del barri o poble corresponent.

Article 16. Compatibilitat

La percepció d'ajuts de l'Administració de la comunitat autònoma per al finançament dels projectes d'intervenció seleccionats en el marc de les corresponents convocatòries públiques a què es refereix aquesta llei, és compatible amb l'assignació d'altres fons públics o privats per a l'execució dels mateixos projectes, sempre que se superi el cost total.

Article 17. Pagament de la subvenció

1. Amb caràcter general, l'import de les subvencions s'ha d'abonar una vegada justificat el compliment de la finalitat per a la qual es varen concedir.

2. Es podran fer bestretes de pagament de les subvencions concedides, amb l'exigència, si s'escau, de les garanties adients, i en els casos prevists a l'article 37 del

Decret Legislatiu 2/2005, de 28 de desembre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de subvencions.

3. La justificació de l'aplicació del fons s'ajustarà al que disposa l'article 39 del Decret Legislatiu 2/2005, de 28 de desembre.

Article 18. Informació i difusió

Els projectes finançats mitjançant les subvencions dirigides a la rehabilitació i la millora dels barris dels municipis de les Illes Balears creades en base a la present llei, han de fer constar que tenen finançament del Govern de les Illes Balears, a través de la Conselleria d'Habitatge i Obres Públiques. En cas d'actuacions cofinançades pels programes d'ajuda estatals o pels fons estructurals de la Unió Europea també caldrà fer-ne esment.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Disposició addicional primera

Els municipis podran exercir les iniciatives i funcions establertes en aquesta llei directament o mitjançant l'associació o la col·laboració amb altres municipis o altres entitats locals de les Illes Balears.

Disposició addicional segona

Derogada²

Disposició addicional tercera

El contingut d'aquesta llei constituirà les bases reguladores de l'actuació de foment prevista, la qual s'haurà de desenvolupar anualment mitjançant la corresponent convocatòria.

La convocatòria es regirà pel que es disposa en aquesta llei, i tan sols en els aspectes no prevists es regirà pel que disposa el text refós de la Llei de subvencions, aprovat pel Decret Legislatiu 2/2005, de 28 de desembre.

Disposició addicional quarta

Els principis de complementaritat i de coordinació, en coherència amb els objectius prevists en aquesta llei, han d'informar totes les actuacions que desenvolupin les conselleries de l'Administració de la comunitat autònoma, en el marc de les competències orgàniques respectives, en l'àmbit de la rehabilitació i la millora de barris considerats d'atenció especial.

DISPOSICIONS FINALS

Disposició final primera

S'autoritza el Govern de les Illes Balears a dictar les disposicions necessàries per al desenvolupament i l'aplicació d'aquesta llei.

² Disposició derogada per la Llei 9/2011, de 23 de desembre, esmentada en la nota 1.

§6

Disposició final segona

Aquesta llei comença a vigir l'endemà d'haver-se publicat en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*.

§7

LLEI 8/2017, DE 3 D'AGOST, D'ACCESSIBILITAT UNIVERSAL DE LES ILLES BALEARS

(fragment)

(BOIB núm. 96, de 5 d'agost de 2017)

TÍTOL I DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Objecte i definicions

1. Aquesta llei té per objecte garantir la igualtat d'oportunitats, la no-discriminació i l'accessibilitat universal per permetre l'autonomia personal de totes les persones i, particularment, de les persones amb discapacitat, perquè puguin interactuar de manera plena i efectiva respecte de l'accés i la utilització dels espais d'ús públic, de les edificacions, dels transports, dels productes, dels serveis, de la informació i de les comunicacions.

2. Als efectes d'aquesta llei, s'entén per:

- a) **Accessibilitat:** conjunt de condicions de comprensibilitat i usabilitat que han de complir l'entorn, els espais, els edificis, els serveis, els mitjans de transport, els processos, els productes, els instruments, els aparells, les eines, els dispositius, els mecanismes i els elements anàlegs perquè totes les persones els puguin emprar i en puguin gaudir amb seguretat i comoditat i de la manera més autònoma i natural possible.
- b) **Ajustos raonables:** mesures d'adequació físiques, socials i actitudinals que, d'una manera eficaç i pràctica, i sense que comportin una càrrega desproporcionada, facilitin l'accessibilitat o la participació d'una persona amb discapacitat en igualtat de condicions que la resta de la ciutadania.
- c) **Barreres a l'accessibilitat:** impediments, traves o obstacles per a la interacció de les persones amb l'entorn físic, el transport, els productes, els serveis, la informació i les comunicacions.
- d) **Barreres arquitectòniques:** barreres de caràcter físic que limiten o impedeixen la interacció de les persones amb l'entorn.
- e) **Comunicació:** procés en què s'intercanvia informació entre una persona emissora i una receptora. En funció del sentit per mitjà del qual es percep el missatge, la comunicació pot ser:
 - 1r. **Auditiva:** comunicació en la qual el missatge es percep per mitjà del sentit de l'oïda.
 - 2n. **Tàctil:** comunicació en la qual el missatge es percep per mitjà del sentit del tacte. Inclou el sistema de lectoescriptura Braille, els símbols i gràfics en relleu, les lletres majúscules al palmell de la mà, l'alfabet dactilològic tàctil o al palmell de la mà i la llengua de signes amb suport tàctil.
 - 3r. **Visual:** comunicació en la qual el missatge es percep per mitjà del sentit de la vista. Inclou el sistema gràfic alfabètic i simbòlic, que és el sistema que es representa per mitjà de signes, lletres, grafismes, símbols i altres

representacions similars en qualsevol tipus de suport material, electrònic o telemàtic; els senyals lluminosos, que són els rètols lluminosos o llums que avisen de perill o emergència en el territori, en l'edificació i en el transport, i la llengua de signes.

- f) Discapacitat física: discapacitat que dificulta o impedeix la mobilitat o el moviment del cos, o part del cos, en les activitats bàsiques de la vida diària, incloses les discapacitats d'origen orgànic.
- g) Discapacitat intel·lectual: funcionament intel·lectual inferior al de la mitjana de la població que pertorba l'aprenentatge, l'assoliment de l'adulthood i l'ajustament social.
- h) Discapacitat mental: trastorns cognitius, d'afectivitat o de conducta que, per la seva intensitat o gravetat, determinen la necessitat de la persona afectada de suports per al funcionament psicològic i per a la socialització.
- i) Discapacitat sensorial: discapacitat que afecta un sentit o més d'un sentit a la vegada.
- j) Discapacitat visual: disminució parcial o manca total de la capacitat per veure-hi que dificulta o impedeix l'acompliment normal de les tasques visuals i provoca dificultats d'interacció entre la persona afectada i l'entorn; inclou la ceguesa total i els diferents graus de baixa visió.
- k) Elements d'urbanització: qualsevol component de les obres d'urbanització referent al subministrament i la distribució d'aigua, el sanejament, la captació i la distribució d'energia, les telecomunicacions, la seguretat i la senyalització viàries, la jardineria i la pavimentació, i tots els elements que materialitzen les indicacions dels plans urbanístics i els projectes d'urbanització.
- l) Espais i zones d'ús comunitari: espais al servei d'un edifici o un conjunt d'edificis i a disposició dels seus usuaris d'una manera compartida.
- m) Espais urbans d'ús públic: conjunt d'espais que formen part del domini públic, que estan destinats a l'ús públic d'una manera permanent o temporal i tenen la condició de sòl urbà segons la normativa urbanística vigent. Comprenen els espais següents:
 - 1r. Espais viaris: espais urbans d'ús públic destinats a la circulació de vehicles i persones.
 - 2n. Espais lliures: àrees o recintes urbans d'ús públic no edificats diferents dels espais viaris.
- n) Llengües de signes: sistemes lingüístics de modalitat gestual i visual propis de les persones sordes signants, que també usen, amb diferents adaptacions segons la seva situació sensorial, les persones sordcegues.
- o) Manteniment de l'accessibilitat: conjunt de procediments de revisió, de detecció de problemes i d'actuació perquè els espais, els serveis o les instal·lacions romanguin accessibles al llarg del temps i hi hagi un manteniment suficientment continuat dels elements necessaris perquè les condicions d'accessibilitat no minvin o desapareguin. El manteniment de l'accessibilitat ha de tenir caràcter preventiu i correctiu.
- p) Mesures d'acció positiva: suports específics destinats a prevenir o compensar els desavantatges o les dificultats especials que tenen les persones amb discapacitat per a la seva participació plena i efectiva en la societat, en igualtat

- de condicions que la resta de persones, i per a la seva incorporació en tots els àmbits de la vida política, econòmica, educativa, cultural i social.
- q) Mitjans de suport: ajudes que actuen com a intermediàries entre l'entorn i les persones amb discapacitat i els permeten millorar la qualitat de vida o incrementar l'autonomia personal. Els mitjans de suport d'ús particular es consideren elements necessaris i no se'n pot restringir la utilització, excepte per motius de seguretat o de salubritat o per les altres causes que siguin establertes per reglament. Els mitjans de suport es classifiquen en:
- 1r. Producte de suport: instrument, aparell, eina, dispositiu, mecanisme o element anàleg que permet a les persones amb discapacitat dur a terme activitats que sense aquesta ajuda no podrien fer, o que només podrien fer a costa d'un gran esforç.
 - 2n. Suport personal: persona preparada per facilitar o garantir l'ús de productes i serveis, la comunicació o la mobilitat a les persones amb discapacitat, com ara l'intèrpret de la llengua de signes, el guia intèrpret o l'assistent personal.
 - 3r. Suport animal: animal ensinistrat especialment per cobrir necessitats concretes d'una persona amb discapacitat, com per exemple els cans d'assistència.
- r) Persones amb discapacitat: persones que presenten dèficits funcionals de caràcter físic, sensorial, intel·lectual o mental que, en interaccionar amb barreres diverses, veuen limitada la seva participació plena i efectiva en la societat en igualtat de condicions que la resta de persones.
- s) Persones amb mobilitat reduïda: persones que tenen limitada la capacitat de desplaçar-se o d'interaccionar amb l'entorn amb seguretat i autonomia per raó d'una determinada discapacitat física, sensorial o intel·lectual.
- t) Pla d'accessibilitat: instrument que identifica i planifica les actuacions que cal dur a terme perquè en l'àmbit d'aplicació del pla s'assoleixin les condicions d'accessibilitat establertes per aquesta llei i per la corresponent normativa de desplegament.
- u) Pla de manteniment de l'accessibilitat: document que estableix la programació de les actuacions necessàries per al manteniment preventiu de l'accessibilitat dels espais i els edificis, i prescriu les actuacions que s'han d'emprendre en cas que en calgui un manteniment correctiu.
- v) Producte: bé o servei elegible, viable i repetible que l'oferta posa a disposició de la demanda, per satisfer una necessitat o atendre un desig a través del seu ús o consum.
- w) Productes de consum: béns mobles que poden ser adquirits pels consumidors i que es destinen a l'ús particular.
- x) Productes de suport a la comunicació visual: mètodes específics per facilitar a les persones amb discapacitat visual la percepció i la comprensió de la informació visual. S'hi inclouen els productes següents:
- 1r. Productes de suport òptics i electrònics: dispositius basats en un sistema òptic o electrònic que amplien o apropen les imatges i permeten optimitzar el rendiment visual de les persones amb baixa visió.
 - 2n. Productes de suport que transformen la informació visual en llenguatge sonor: dispositius, equips, instruments, recursos tecnològics, programari i

- qualsevol altra ajuda que transformi la informació visual en llenguatge sonor i faciliti a les persones amb discapacitat visual l'accés a aquesta informació.
- 3r. Productes de suport que transformen la informació visual en informació tàctil: dispositius, equips, instruments, recursos tecnològics, programari i qualsevol altra ajuda que transformi la informació visual en informació tàctil i faciliti a les persones amb discapacitat visual l'accés a aquesta informació.
- y) Productes d'ús públic: béns mobles que poden ser emprats en general per qualsevol persona, tant de pagament com de franc. Inclou, entre altres elements, el mobiliari, les màquines expenedores o automàtiques i els impresos en paper.
- z) Proporcionalitat: qualitat d'una mesura de millora de l'accessibilitat segons la qual els costos o les càrregues que implica estan justificats, atenent els criteris següents:
- 1r. Els efectes discriminatoris que comportaria per a les persones amb discapacitat que la mesura no es duqués a terme.
- 2n. Les característiques de la persona, l'entitat o l'organització que ha de dur a terme la mesura.
- 3r. La possibilitat d'obtenir finançament públic o altres ajuts.
- aa) Serveis d'ús públic: serveis que, independentment de la seva titularitat, es posen a disposició del públic i poden ser contractats o se'n pot gaudir d'una manera individual o col·lectiva, com ara els serveis de salut, els serveis socials, els serveis educatius, universitaris i de formació tecnicoprofessional, els serveis culturals, els serveis d'hostaleria, els serveis comercials, els serveis d'emergències, els serveis d'informació i de comunicació o els serveis esportius.
- bb) Serveis públics: serveis que presten les administracions públiques, per mitjà de la gestió pròpia o aliena, exceptuant-ne els mitjans de transport, que són objecte del capítol III del títol III, i els serveis que, no necessàriament prestats per les administracions públiques, s'ofereixen a la comunitat en general i són considerats serveis essencials o d'interès general, entre els quals s'inclouen el subministrament elèctric, d'aigua o de gas i les telecomunicacions.
- cc) Transport discrecional de persones viatgeres: servei de transport de persones viatgeres no subjecte a uns itineraris, uns calendaris i uns horaris prefixats.
- dd) Transport públic de persones viatgeres: servei de transport terrestre, marítim o aeri de persones viatgeres prestat per altri susceptible de ser emprat per una pluralitat determinada o no de persones o pel públic en general per poder desplaçar-se d'un lloc a un altre, tant si és per mitjà del pagament d'un preu, una taxa, una quota o una altra contraprestació, com si no.

Article 2. Titulars dels drets

Totes les persones físiques són titulars dels drets que es deriven d'aquesta llei en igualtat de condicions quan interactuen amb una o diverses barreres.

Article 3. Àmbit d'aplicació

Les disposicions de la present llei vinculen qualsevol persona física o jurídica, pública o privada, que realitzi alguna de les actuacions subjectes a aquesta en matèria d'accessibilitat per garantir la igualtat d'oportunitats, la no-discriminació i l'accessibilitat universal en els espais d'ús públic, de les edificacions, dels transports,

dels productes, dels serveis, de la informació i de les comunicacions en l'àmbit territorial de les Illes Balears.

Article 4. Condicions d'accessibilitat

1. S'han d'establir reglamentàriament les condicions d'accessibilitat que han de tenir els espais d'ús públic, les edificacions, els transports, els productes, els serveis, la informació i les comunicacions, i també els criteris per determinar els ajusts raonables que, si escau, siguin exigibles en funció de les circumstàncies que es donin.

2. El Govern de les Illes Balears ha de regular les condicions d'accessibilitat i no-discriminació que garanteixin els mateixos nivells d'igualtat d'oportunitats a totes les persones, sens perjudici de les competències atribuïdes als municipis i als consells insulars.

Aquesta regulació ha d'incloure tots els àmbits i àrees que esmenta l'apartat 1 d'aquest article.

3. Les condicions d'accessibilitat i no-discriminació han d'establir, per a cada àmbit o àrea, mesures concretes per prevenir o suprimir discriminacions, i també han de compensar els desavantatges o les dificultats. Almenys s'hi han d'incloure disposicions sobre els aspectes següents:

- a) Exigències d'accessibilitat en els espais d'ús públic, les edificacions, els transports, els productes, els serveis, la informació i les comunicacions; en particular, la supressió de barreres en les instal·lacions i l'adaptació d'equips i instruments, així com la senyalització apropiada d'aquests.
- b) Condicions més favorables en l'accés, la participació i la utilització dels recursos de cada àmbit o àrea i condicions de no-discriminació en normes, criteris i pràctiques.
- c) Suports complementaris, com ara ajudes econòmiques, productes i tecnologies de suport, serveis o tractaments especialitzats, altres serveis personals, i també altres formes de suport.

4. Les condicions d'accessibilitat i no-discriminació s'han d'establir tenint en compte les diferents diversitats funcionals que han d'orientar tant el disseny inicial, les actuacions i els ajusts raonables en els àmbits i les àrees esmentats abans.

TÍTOL II

COMPETÈNCIES DE LES ADMINISTRACIONS PÚBLIQUES

Article 5. Competències de l'Administració de la comunitat autònoma

1. Correspon a la comunitat autònoma de les Illes Balears exercir les competències per garantir les condicions d'accessibilitat adequades per fer efectiva la igualtat d'oportunitats, la no-discriminació, la integració i l'accessibilitat universal, que permetin l'autonomia personal i la inclusió i l'exercici dels drets de totes les persones i, particularment, de les persones amb discapacitat.

2. L'Administració de la comunitat autònoma de les Illes Balears exerceix, en l'àmbit de les competències que té assignades cada conselleria, sens perjudici de les competències que corresponen als municipis i als consells insulars, d'acord amb la legislació urbanística i la de règim local, les competències següents:

- a) Desplegar i executar aquesta llei i la normativa sectorial relacionada amb l'accessibilitat universal.
- b) Dur a terme l'activitat de foment en matèria d'accessibilitat universal, i també establir mesures d'acció positiva.
- c) Establir criteris i mecanismes per garantir l'aplicació coordinada de la normativa d'accessibilitat en tot el territori de les Illes Balears.
- d) Vetlar per l'aplicació d'aquesta llei, col·laborant amb les administracions públiques i els altres òrgans implicats i exercint, si és el cas, la seva potestat sancionadora, tal i com es preveu a l'article 53.f) d'aquesta llei.
- e) Participar i donar orientació en la resolució de dubtes interpretatius sobre l'aplicació de la normativa d'accessibilitat vigent. A aquest efecte, a petició de les parts interessades, pot emetre informes mitjançant l'òrgan que tingui assignada aquesta funció.
- f) Elaborar el pla autonòmic d'accessibilitat i les revisions corresponents, i també els plans d'actuació i gestió referits a àmbits concrets que tinguin afectacions en matèria d'accessibilitat. El pla autonòmic d'accessibilitat es revisarà, almenys, cada 5 anys.
- g) Donar la formació necessària perquè el personal de les administracions públiques d'atenció al públic tingui els coneixements adequats per adreçar-se a les persones amb discapacitat i donar-los suport.

Article 6. Competències exercides pels ajuntaments i pels consells insulars

- 1. Correspon als municipis en l'àmbit de les seves competències:
 - a) Aplicar la normativa d'accessibilitat d'acord amb la normativa urbanística i la de règim local, sens perjudici de les normes específiques que estableixi la legislació sectorial corresponent.
 - b) Incloure en els instruments de planejament les determinacions de caràcter detallat sobre les mesures pertinents per garantir l'accessibilitat universal, tenint en compte aquesta llei i el seu desplegament reglamentari.
 - c) Establir i coordinar l'adaptació dels mitjans i els serveis de transport públics.
 - d) Elaborar el pla municipal d'accessibilitat i les revisions corresponents, així com els plans d'actuació i gestió referits a àmbits concrets que tinguin afectacions en matèria d'accessibilitat.
 - e) Controlar el compliment del que estableix aquesta llei, i també dur a terme la funció inspectora i la potestat sancionadora, en l'àmbit de les seves competències.
- 2. Correspon als consells insulars en l'àmbit de les seves competències:
 - a) Establir criteris i mecanismes per garantir l'aplicació coordinada de la normativa d'accessibilitat en tot el territori insular.
 - b) Dur a terme l'activitat del foment de la matèria d'accessibilitat universal.
 - c) Controlar el compliment del que estableix aquesta llei, i també dur a terme la funció inspectora i la potestat sancionadora, en l'àmbit de les seves competències.

TÍTOL III CONDICIONS D'ACCESSIBILITAT I NO-DISCRIMINACIÓ

CAPÍTOL I ACCESSIBILITAT EN ELS ESPAIS D'ÚS PÚBLIC

Article 7. Accessibilitat en els espais urbans d'ús públic

1. La planificació i urbanització dels espais urbans d'ús públic s'ha d'efectuar de manera que siguin accessibles, en els termes i les condicions bàsics d'accessibilitat establerts reglamentàriament.

A aquest efecte, tant el planejament general i derivat com els instruments d'execució urbanística han de garantir l'accessibilitat universal dels espais urbans d'ús públic, d'acord amb els criteris bàsics fixats en aquesta llei i segons les condicions bàsiques establertes reglamentàriament.

2. Els espais urbans d'ús públic existents s'han d'adaptar progressivament per assegurar l'accessibilitat universal. Les intervencions d'accessibilitat que es facin als espais esmentats han de complir els ajusts raonables en els terminis i els termes establerts reglamentàriament.

Article 8. Accessibilitat en els espais naturals d'ús públic

1. En els espais naturals on es desenvolupin activitats destinades a l'ús públic, s'hi han de preveure itineraris i serveis accessibles, en els casos i de la forma que sigui tècnicament possible, de manera que es combini el respecte al medi ambient amb el dret de totes les persones a gaudir de la naturalesa, en les condicions bàsiques d'accessibilitat establertes reglamentàriament.

2. Els ens i organismes encarregats de la seva gestió han d'elaborar en el termini de 18 mesos comptadors des de l'entrada en vigor d'aquesta llei, plans d'accessibilitat que indiquin i planifiquin les mesures que s'han d'adoptar per adaptar gradualment els espais d'ús públic.

Article 9. Elements d'urbanització i mobiliari urbà

1. Els elements d'urbanització i el mobiliari urbà que s'instal·lin en el sistema viari i en els espais d'ús públic han de complir les condicions d'accessibilitat establertes reglamentàriament i respectar sempre la zona d'itinerari accessible.

2. S'han de determinar reglamentàriament la proporció d'unitats accessibles i les característiques amb criteris de disseny per a tothom, d'ubicació i de l'espai d'interacció lliure d'obstacles que han de tenir els elements d'urbanització i el mobiliari urbà, per tal que el nombre més elevat possible de persones pugui gaudir d'un entorn accessible.

Article 10. Ocupació provisional d'espais d'ús públic

1. Els elements que, provisionalment, s'ubiquin en els espais d'ús públic s'han de situar i senyalitzar de manera que es garanteixi la seguretat i l'accessibilitat universal.

2. Les obres que afectin la via pública han de disposar dels mitjans de protecció i senyalització necessaris, sense envair els itineraris accessibles sempre que sigui possible, i han de proporcionar itineraris o passos alternatius.

Article 11. Reserva de places per a persones amb discapacitat en actes públics culturals, esportius i d'oci

Amb l'objectiu de garantir la inclusió i l'exercici dels seus drets a les persones amb discapacitat, s'ha de reservar un percentatge de places que no sigui inferior al que s'estableixi reglamentàriament en tots els actes públics de caire cultural, esportiu i d'oci.

**CAPÍTOL II
ACCESSIBILITAT EN LES EDIFICACIONS****Article 12. Accessibilitat en les edificacions de nova construcció**

1. Les edificacions de nova construcció d'ús públic, tant de titularitat pública com privada, han de ser accessibles i han de disposar d'itineraris accessibles que comuniquin els diferents espais d'ús públic entre si i amb la via pública, en les condicions d'accessibilitat establertes reglamentàriament.

2. Les edificacions de nova construcció d'usos privats diferents del d'habitatge han de ser accessibles i han de disposar d'itineraris que permetin la connexió dels elements privats amb la via pública i amb les dependències d'ús comunitari, en els casos i les condicions d'accessibilitat establerts reglamentàriament.

3. Les edificacions de nova construcció amb ús d'habitatge plurifamiliar han de disposar d'itineraris accessibles que permetin la connexió entre la via pública, l'entrada a cada habitatge i les dependències i zones d'ús comunitari, en els casos i en les condicions d'accessibilitat que s'estableixin reglamentàriament.

4. Els conjunts residencials formats per habitatges unifamiliars es consideren edificis plurifamiliars pel que fa a les condicions d'accessibilitat que han de complir les seves zones comunes.

5. Els complexos formats per un conjunt d'edificis connectats entre si han de ser accessibles i disposar d'itineraris que permetin el trànsit entre els edificis, en les condicions d'accessibilitat establertes reglamentàriament.

Article 13. Accessibilitat en les edificacions existents

1. En les edificacions existents que siguin objecte d'actuacions de rehabilitació integral o d'ampliació o reforma que afectin un 50 %, o més, de la superfície inicial, o que siguin objecte de canvi d'ús o d'activitat, s'hi han de dur a terme les obres necessàries per adequar-les a les condicions d'accessibilitat que es determinin reglamentàriament per a cada supòsit, en funció de l'ús, la superfície i la intervenció, i tenint en compte les possibilitats d'actuació i obligacions imposades per la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl;¹ el Text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana, aprovat pel Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre; i la Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes.

2. Tenen caràcter obligatori i no requereixen acord previ de la junta de propietaris, tant si impliquen modificacions del títol de constitució o dels estatuts com si no n'impliquen, i siguin obligades per les administracions públiques o sol·licitades a instància dels propietaris:

¹ Llei derogada per la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears ([BOIB ext. núm. 160, de 29 de desembre de 2017](#)).

- a) Les obres i actuacions que siguin necessàries per al manteniment i compliment adequat del deure de conservació de l'immoble i dels serveis i de les instal·lacions comuns, amb inclusió, en tot cas, de les necessàries per satisfer els requisits bàsics d'accessibilitat universal.
- b) Les obres i actuacions que siguin necessàries per garantir els ajusts raonables en matèria d'accessibilitat universal i, en tot cas, les requerides a instància dels propietaris de l'habitatge o local on visquin, treballin o prestin serveis persones amb discapacitat o persones més grans de setanta anys, amb l'objecte d'assegurar un ús adequat a les seves necessitats dels elements comuns, així com instal·lar rampes, ascensors o altres dispositius mecànics i electrònics que afavoreixin l'orientació o la seva comunicació amb l'exterior, sempre que l'import repercutit anualment, una vegada descomptades les subvencions o ajudes públiques, no superi dotze mensualitats ordinàries de despeses comunes. No eliminarà el caràcter obligatori d'aquestes obres el fet que la resta del seu cost, més enllà de les mensualitats esmentades, sigui assumit per qui les hagi requerides.

3. Quant a les edificacions existents que no siguin objecte de cap de les actuacions que indica l'apartat 1, el reglament que desplegui aquesta llei ha de determinar els terminis i els termes de les seves condicions bàsiques d'accessibilitat.

Article 14. Edificacions de valor historicoartístic

En cas de no poder complir les condicions d'accessibilitat establertes, en les edificacions declarades béns d'interès cultural o béns catalogats inclosos en els catàlegs insulars i municipals o en els plans especials de protecció per raó del seu valor historicoartístic particular, s'hi ha d'adoptar les solucions alternatives que permetin assolir les millors condicions d'accessibilitat possibles, sense incomplir la normativa específica reguladora d'aquests béns.

Article 15. Solucions alternatives per garantir la màxima accessibilitat

Si es donen circumstàncies específiques que no permetin que un espai, una edificació existent, un servei o una instal·lació pugui assolir completament la normativa d'accessibilitat sense requerir mitjans tècnics que comportin una càrrega desproporcionada, les administracions públiques que han de concedir llicències o, si pertoca, autoritzacions, podran acceptar solucions alternatives que permetin la màxima accessibilitat possible.

Article 16. Reserva d'habitatges per a persones amb discapacitat

1. Amb l'objectiu de garantir l'accés a l'habitatge a les persones amb discapacitat, s'ha de programar un mínim d'un 7 % d'habitatges amb les característiques constructives i de disseny adequades que garanteixin l'accés i el desenvolupament còmode i segur de les persones amb discapacitat, en les programacions anuals d'habitatges de protecció oficial de promoció pública. Aquest percentatge es fixarà al 4 % per als habitatges de protecció oficial de promoció privada. En el cas de resultar un número decimal, s'ha d'arrodonir a l'alça.

2. Els col·lectius de persones amb discapacitat han de disposar de la informació adequada, necessària i actualitzada tant de l'oferta disponible d'habitatges reservats

com dels procediments de les administracions públiques per reservar-los, adquirir-los o llogar-los, d'acord amb el que s'estableixi reglamentàriament.

(...)

CAPÍTOL VIII MANTENIMENT DE L'ACCESSIBILITAT

Article 33. Manteniment suficient i continuat

1. Els espais públics, les edificacions, els transports, els productes, els serveis i les comunicacions han de romandre accessibles al llarg del temps, mitjançant un manteniment suficient i continuat dels elements necessaris perquè les condicions d'accessibilitat no minvin o desapareguin.

2. El pla de manteniment consisteix en el calendari d'actuacions programades que inclou la revisió dels elements físics i d'ús, les accions preventives concretes i el conjunt de prescripcions per al manteniment correctiu en els casos en què sigui necessari.

Article 34. Manteniment dels edificis i espais de titularitat pública

1. Les administracions públiques responsables dels edificis i espais naturals i urbans d'ús públic de titularitat pública han de mantenir en estat correcte els elements que hi permeten l'accessibilitat, d'acord amb la normativa en aquesta matèria.

2. Els plecs de clàusules dels contractes de manteniment d'aquests edificis i espais que elaborin les administracions públiques han d'establir la necessitat de tenir un programa que especifiqui les condicions de manteniment, pel que fa als elements que garanteixin les condicions d'accessibilitat adequades.

Article 35. Manteniment dels edificis i espais de titularitat privada

El propietari únic o la comunitat de propietaris dels espais, activitats o edificacions d'ús privat de titularitat privada ha de mantenir en estat correcte els diferents elements dels espais tant d'ús públic com d'ús comunitari que possibiliten el compliment de les condicions d'accessibilitat establertes legalment i reglamentàriament.

Article 36. Manteniment dels mitjans de transport d'ús públic

Les administracions públiques i les empreses proveïdores de serveis de transport públic de persones viatgeres han d'incloure en els seus plans de gestió les actuacions necessàries per garantir el manteniment de les condicions d'accessibilitat que correspongui.

Article 37. Manteniment dels productes i serveis d'ús públic

Els propietaris i proveïdors de productes i serveis d'ús públic han d'adoptar les mesures oportunes per mantenir-ne les condicions d'accessibilitat establertes reglamentàriament.

CAPÍTOL IX PLANS D'ACCESSIBILITAT

Article 38. Contingut dels plans

1. Les administracions públiques han d'elaborar plans d'accessibilitat que prevegin les actuacions necessàries perquè el territori, els edificis, els mitjans de transport, els productes, els serveis i la comunicació que siguin competència seva i siguin susceptibles d'ajusts raonables assoleixin les condicions d'accessibilitat establertes en aquesta llei i la normativa que la desplegui.

2. Els plans d'accessibilitat elaborats pels municipis, pels consells insulars i pel Govern de les Illes Balears han de contenir una diagnosi de les condicions existents; determinar les actuacions necessàries per fer accessibles els àmbits esmentats en l'apartat anterior que siguin competència seva; establir criteris de prioritat que permetin decidir quines actuacions s'han d'executar en diferents períodes; definir les mesures de control, seguiment, manteniment i actualització necessàries per garantir que, un cop assolides les condicions d'accessibilitat, perdurin al llarg del temps, i fixar el termini màxim per revisar-los, d'acord amb els criteris establerts reglamentàriament, i s'hi ha de fomentar i garantir la participació ciutadana.

3. Cada municipi ha de tenir un pla d'accessibilitat municipal que ha d'incloure tots els àmbits i territoris de competència municipal. En cas que l'ens local ho consideri oportú, aquest pla d'accessibilitat es pot integrar en altres documents de naturalesa anàloga, tant de tipus general, com ara el pla d'actuació municipal, com de tipus sectorial, com ara el pla de mobilitat urbana. El pla d'accessibilitat municipal pot incorporar el pla de manteniment dels espais i edificis de titularitat pública o fer referència al seu desenvolupament en documents específics, en funció de la complexitat del contingut.

4. Els plans d'accessibilitat han d'incloure la perspectiva de gènere, d'acord amb l'article 5 de la Llei 11/2016, de 28 de juliol, d'igualtat de dones i homes.

5. El procés participatiu de la ciutadania serà garantit per les administracions públiques.

Article 39. Execució i revisió dels plans

1. L'Administració de la comunitat autònoma de les Illes Balears ha de destinar anualment una part del seu pressupost d'inversió directa a la supressió de les barreres existents en els edificis d'ús públic de la seva titularitat o sobre els quals disposi, per qualsevol títol, del dret d'ús.

2. Cada conselleria ha d'incloure en la seva memòria anual les actuacions destinades a aquest concepte, les quals s'han de recollir en un informe que s'ha de presentar al departament competent en matèria de promoció de l'accessibilitat.

3. Els municipis i els consells insulars han de destinar una part del seu pressupost anual a les actuacions de supressió de barreres previstes en el pla d'accessibilitat respectiu i, si disposen de pla d'actuació municipal o insular, aquest ha d'incloure aquestes actuacions.

4. El pla d'accessibilitat ha de ser objecte de revisió quan es produeixi alguna de les circumstàncies següents:

- a) D'acord amb el termini que prevegi el mateix pla.

- b) Quan s'aprovin modificacions legislatives que n'afectin significativament el contingut.
- c) Quan sigui necessari per complir-ne els objectius.

5. El pla d'accessibilitat pot ser objecte de modificacions parcials amb la incorporació de noves actuacions o la modificació de la programació, en cas que es consideri necessari.

6. El pla d'accessibilitat municipal també ha de ser revisat quan es produeixi una revisió global del planejament urbanístic general.

Article 40. Publicitat i informació dels plans

1. Les administracions públiques han de fer públics els seus plans d'accessibilitat universal per Internet o, en cas de dificultat motivada, per qualsevol altre mitjà que permeti accedir-hi a les persones interessades, així com a les entitats de representació dels col·lectius de persones amb discapacitat.

2. Les administracions locals han d'informar el departament competent en matèria de promoció de l'accessibilitat sobre l'aprovació dels plans d'accessibilitat i les revisions corresponents, així com sobre les dades que els siguin requerides per fer el seguiment de l'execució dels plans.

TÍTOL IV MESURES DE FOMENT

Article 41. Ajuts per a la promoció de l'accessibilitat

1. Les administracions públiques, d'acord amb les seves possibilitats pressupostàries, han de destinar en cada exercici partides finalistes per a actuacions de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres existents i de millores d'ajuts raonables en matèria d'accessibilitat universal.

2. Poden ser persones beneficiàries d'aquestes mesures de foment les persones físiques o jurídiques i els ens locals.

3. En el cas de programes específics destinats a finançar actuacions dels ens locals, han de tenir prioritat en la concessió dels ajuts les actuacions contingudes en els plans d'accessibilitat.

4. Els residents amb discapacitat que siguin titulars de targeta autoritzada d'estacionament i que viatgin en línies marítimes regulars en rutes interinsulars, tindran dret que s'apliqui el descompte de resident sobre el cost del bitllet del seu vehicle.

5. Les conselleries del Govern de les Illes Balears, en l'àmbit de les seves competències, han de determinar l'assignació i la gestió dels recursos a què fa referència aquest article.

6. Cada conselleria ha d'incloure en la seva memòria anual les actuacions destinades a aquest concepte.

Article 42. Mesures per eliminar barreres

1. Les administracions públiques han de promoure mesures de suport i establir mesures d'acció positiva a favor de les persones amb discapacitat per a l'eliminació de barreres físiques, de comunicació i d'altres.

2. Les administracions públiques han de facilitar i promoure el desenvolupament de sistemes i tecnologies que permetin més accessibilitat, autonomia i seguretat, especialment en relació amb l'ús de la via pública.

Article 43. Condicions urbanístiques aplicables

En l'autorització de les obres que tinguin per finalitat la supressió de barreres arquitectòniques en edificacions existents, els elements necessaris per a la instal·lació d'ascensors no són computables als efectes d'ocupació del sòl i volum edificable, ni són aplicables les distàncies mínimes a llindars, a altres edificacions o a la via pública, sempre que es donin simultàniament les circumstàncies següents:

- a) No hi hagi alternatives tècnicament i econòmicament viables per fer accessible l'habitatge o els habitatges segons la normativa aplicable.
- b) Les obres siguin proporcionals amb la causa que les motiva, tenint en compte les circumstàncies de l'edificació.

Serà possible ocupar les superfícies d'espais lliures o de domini públic que resultin indispensables per instal·lar ascensors o altres elements que garanteixin l'accessibilitat universal, així com les superfícies comunes d'ús privatiu, tals com vestíbuls, replans, sobrecobertes, voladissos i pòrtics, tant si estan situats en el sòl o el subsòl, com en la volada, quan no sigui viable tècnicament o econòmicament cap altra solució i sempre que quedi assegurada la funcionalitat dels espais lliures, de les dotacions i d'altres elements del domini públic.

L'ocupació de superfícies d'espais lliures o de domini públic amb aquesta finalitat haurà de ser aprovada prèviament amb la tramitació d'un estudi de detall.

Els instruments d'ordenació urbanística han de garantir l'aplicació de la regla bàsica establerta en el paràgraf anterior.

Aquest article no és d'aplicació a les edificacions existents que es trobin en algun dels supòsits d'edificacions en situació de fora d'ordenació prevists a la legislació urbanística.²

Article 44. Informació, assessorament, campanyes educatives i formació

Les administracions públiques han de facilitar a les persones amb discapacitat, als agents socials i a les altres persones que ho requereixin, l'assessorament i la informació referents a l'àmbit de l'accessibilitat i l'adequació dels mitjans de suport a les necessitats específiques.

En el marc de les seves competències, han de dur a terme campanyes informatives i educatives orientades a conscienciar de la importància d'assolir els objectius d'accessibilitat en tots els àmbits, adreçades a la població en general i a les persones empresàries, projectistes, dissenyadores i estudiants dels ensenyaments universitaris tècnics relacionats amb l'accessibilitat en particular.

Les administracions públiques han d'adoptar les mesures de formació necessàries perquè els gestors i tècnics que hi presten servei tinguin els coneixements adequats en matèria d'accessibilitat.

² Vid. article 129 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (BOIB ext. núm. 160, de 29 de desembre de 2017).

Article 45. Accessibilitat en els plans d'estudi

1. En l'àmbit de les seves competències, l'Administració de la comunitat autònoma de les Illes Balears ha de vetlar perquè els plans d'estudi dels diferents ensenyaments universitaris i de formació professional relacionats amb el territori, l'edificació, els transports, la sanitat i l'educació i les comunicacions incorporin els continguts que garanteixin el coneixement en matèria d'accessibilitat universal.

2. En l'àmbit de les seves competències, l'Administració de la comunitat autònoma de les Illes Balears ha de vetlar perquè els plans d'estudi dels diferents ensenyaments de primària, secundària i batxillerat contemplin programes de sensibilització relatius a l'accessibilitat universal.

Article 46. Distintiu Accessibilitat Universal

L'Administració de la comunitat autònoma crearà un distintiu per identificar i reconèixer els establiments, espais o municipis que assoleixin unes condicions d'accessibilitat universal més enllà dels requeriments normatius. Aquest distintiu s'ha de regular per reglament.

TÍTOL V MESURES DE CONTROL

Article 47. Control administratiu previ

1. La concessió de llicències i autoritzacions s'ha de subjectar als preceptes d'aquesta llei i a la normativa de desplegament quant al compliment dels paràmetres d'accessibilitat.

2. La verificació del compliment de les condicions d'accessibilitat establertes en la normativa s'ha d'efectuar en el mateix procediment i l'ha de fer el mateix òrgan competent que ha de resoldre els tràmits administratius corresponents per concedir llicències, autoritzacions o concessions.

3. Els instruments bàsics del control que han d'exigir el compliment de les normes d'accessibilitat són els següents:

- a) Els col·legis professionals competents o, si escau, les oficines de supervisió de projectes, que han de comprovar la correcció i integritat formal de la documentació del treball professional d'acord amb la normativa aplicable.
- b) Les llicències i autoritzacions atorgades per les administracions públiques.
- c) Els plecs de condicions tècniques dels contractes administratius, que han de contenir les clàusules específiques necessàries per al compliment de les normes d'accessibilitat.

4. En el cas d'activitats sotmeses al règim de comunicació prèvia, els documents que subscriuguin els interessats han d'incloure l'acreditació o la declaració responsable del compliment de les condicions establertes per la normativa d'accessibilitat aplicable.

Article 48. Control administratiu posterior

Les administracions públiques competents per efectuar actuacions de control administratiu posterior han de comprovar el compliment de la normativa d'accessibilitat.

Article 49. Denúncies

Qui tengui coneixement de l'existència d'alguna infracció de l'ordenament en matèria d'accessibilitat pot interposar una denúncia pel que fa al cas davant l'òrgan competent. El desenvolupament reglamentari haurà de regular la presentació de denúncies, tant presencialment com de manera telemàtica.

TÍTOL VI RÈGIM SANCIONADOR

Article 50. Infraccions

1. Als efectes d'aquesta llei, es consideren infraccions administratives les accions i omissions que ocasionin vulneracions del dret a la igualtat d'oportunitats, no-discriminació i accessibilitat universal en els àmbits als quals es refereix l'article 3 d'aquesta llei, quan es produeixin discriminacions directes o indirectes, assetjaments, incompliment de les exigències d'accessibilitat i de dur a terme ajusts raonables, així com incompliment de les mesures d'acció positiva legalment establertes, especialment quan en derivin beneficis econòmics per a la persona infractora.

2. Les infraccions es classifiquen en lleus, greus i molt greus, segons la naturalesa del deure infringit i l'entitat del dret afectat, d'acord amb el que estableix aquesta llei.

Article 51. Tipificació de les infraccions lleus

Tenen la consideració d'infraccions lleus:

- a) No adoptar les exigències d'accessibilitat o els ajusts raonables establerts en aquesta llei i les normes que la despleguin, però que no impedeixen la utilització de l'espai, l'equipament, l'habitatge, el mitjà de transport o el servei per persones amb discapacitat de manera segura.
- b) L'absència dels mitjans de senyalització necessaris per identificar els elements accessibles o els itineraris accessibles alternatius.
- c) La manca de manteniment dels elements necessaris per garantir les condicions d'accessibilitat previstes en aquesta llei i les normes que la despleguin, quan no generen situacions de risc o perill.
- d) L'ús indegut d'una targeta d'estacionament per a persones amb discapacitat, d'acord amb l'article 22 d'aquesta llei.
- e) L'incompliment dels deures i de les obligacions formals i materials que preveu aquesta llei, sempre que no tengui el caràcter d'infracció greu o molt greu.
- f) El fet d'obstaculitzar l'acció dels serveis d'inspecció o de les autoritats competents o dels seus agents en actuacions de control.

Article 52. Tipificació de les infraccions greus

Tenen la consideració d'infraccions greus:

- a) Els actes discriminatoris i d'assetjament o les omissions que comportin directament o indirectament un tracte menys favorable a la persona amb discapacitat en relació amb una altra persona que es trobi en situació anàloga o comparable en l'àmbit de l'accessibilitat.

- b) La pressió o imposició abusiva a la persona amb discapacitat perquè renunciï als seus drets, així com qualsevol acte de represàlia per l'exercici d'una acció legal en l'àmbit de l'accessibilitat.
- c) L'incompliment de les exigències d'accessibilitat o de les mesures d'ajusts raonables establertes en aquesta llei i les normes que la despleguin, que obstaculitzi o limiti l'accés de les persones amb discapacitat als espais d'ús públic, a les edificacions, als transports, als productes, als serveis i a les comunicacions.
- d) L'incompliment d'un requeriment administratiu específic que formulin els òrgans administratius competents per a l'exercici de les competències necessàries per donar compliment a les exigències d'aquesta llei i les normes que la despleguin.
- e) L'incompliment, en la proporció mínima requerida, de la reserva d'habitatges per a persones amb discapacitat.
- f) L'obstrucció o negativa a facilitar la informació sol·licitada per les autoritats competents o els seus agents per al compliment de les funcions d'informació, vigilància, investigació, inspecció, tramitació i execució en els termes establerts per aquesta llei i per la corresponent normativa de desenvolupament.
- g) La comissió de tres infraccions lleus en el termini d'un any.

Article 53. Tipificació de les infraccions molt greus

Tenen la consideració d'infraccions molt greus:

- a) Qualsevol conducta d'assetjament relacionada amb la discapacitat d'una persona, que tengui com a objectiu o conseqüència atemptar contra els seus drets fonamentals.
- b) Qualsevol forma de pressió exercida sobre els òrgans competents en l'exercici de les potestats administratives que s'exerceixin en compliment de les exigències d'aquesta llei.
- c) L'incompliment reiterat dels requeriments administratius específics que formulin els òrgans competents per al compliment de les prescripcions d'aquesta llei o de la normativa de desplegament.
- d) Les accions o omissions que, quan es desatenguin les instruccions donades per les administracions públiques, generin situacions de risc o dany greu per a la integritat o la salut de les persones amb discapacitat.
- e) Les conductes qualificades com a greus quan els seus autors hagin actuat moguts, a més, per odi o menyspreu racial o ètnic, de gènere, orientació sexual, edat, discapacitat greu o no possibilitat de representar-se a si mateix.
- f) L'incompliment d'adoptar les exigències d'accessibilitat o les mesures d'ajusts raonables establertes en aquesta llei i les normes que la despleguin, que impedeixi el lliure accés a les persones amb discapacitat als espais d'ús públic, a les edificacions, als transports, als productes, als serveis i a les comunicacions i la seva utilització segura i sense perill.
- g) L'incompliment, per les persones obligades, de les normes legals sobre accessibilitat que impedeixi o dificulti greument a les persones amb discapacitat exercir els drets fonamentals i gaudir de les llibertats públiques.
- h) La comissió de tres infraccions greus en el termini d'un any.

Article 54. Sancions

Les infraccions són sancionades amb multes que van des d'un mínim de 300 euros fins a un màxim de 300.000 euros, d'acord amb la gradació següent:

- a) Les infraccions lleus, en el seu grau mínim, amb multes des d'un mínim de 300 euros fins a un màxim de 6.000 euros.
- b) Les infraccions greus, amb multes des d'un mínim de 6.001 euros fins a un màxim de 30.000 euros.
- c) Les infraccions molt greus, amb multes d'un mínim de 30.001 euros fins a un màxim de 300.000 euros.

Article 55. Criteris de gradació de les sancions

1. Per concretar les sancions que sigui procedent imposar i, si escau, per graduar-ne la quantia, els òrgans competents han de mantenir la proporció adequada entre la gravetat del fet constitutiu de la infracció i la sanció o les sancions que s'imposin, i han d'aplicar el grau mínim, mitjà i màxim d'acord amb els criteris següents:

- a) Intencionalitat de la persona infractora.
- b) Negligència de la persona infractora.
- c) Fraus o connivència en el frau.
- d) Incompliment dels advertiments previs.
- e) Xifra de negocis o ingressos de l'empresa o entitat.
- f) Nombre de persones afectades.
- g) Permanència o transitorietat de les repercussions de la infracció.
- h) Reincidència, per comissió en el termini d'un any de més d'una infracció de la mateixa naturalesa quan així hagi estat declarat mitjançant una resolució ferma.
- i) Alteració social produïda per la realització de conductes discriminatòries i d'assetjament o l'incompliment de les exigències d'accessibilitat i d'eliminació d'obstacles i de fer ajustos raonables.
- j) Benefici econòmic que s'hagi generat per a la persona autora de la infracció.
- k) Reconeixement o accions reparadores efectuades per la persona responsable.

2. Quan de la comissió d'una infracció se'n derivi necessàriament la comissió d'una altra o unes altres, s'haurà d'imposar la sanció corresponent a la infracció més greu.

Article 56. Sancions accessòries

1. Quan les infraccions siguin greus o molt greus, els òrgans competents podran proposar, a més de la sanció que correspongui, la prohibició de participar en procediments d'atorgament d'ajuts oficials, consistents en subvencions o qualsevol altre ajut en el sector de l'activitat de l'àmbit en què es produeix la infracció, que siguin promoguts o hagin estat concedits per l'administració sancionadora, per un període màxim d'un any, en el cas de les greus, i de dos, en el cas de les molt greus.

2. Quan les infraccions siguin molt greus, els òrgans competents podran proposar, a més de la sanció que resulti procedent, la supressió, cancel·lació o suspensió total o parcial d'ajuts oficials concedits per l'administració sancionadora, consistents en subvencions i qualsevol altre ajut que la persona sancionada tenguí reconegut o hagi sol·licitat dins el sector d'activitat en l'àmbit del qual es produeixi la infracció.

3. La comissió de tres infraccions, indistintament, per ús indegut de la targeta d'estacionament o per incompliment dels deures establerts en l'article 24 en un període d'un any pot comportar, addicionalment a la sanció econòmica corresponent,

la retirada de la targeta i la suspensió dels seus efectes durant un període de 12 a 24 mesos. La duració de la retirada s'ha de determinar d'acord amb els criteris de gradació de les sancions que estableix l'article 55.

La comissió de sis infraccions per ús indegut de la targeta d'estacionament en un període de dos anys es considera ús fraudulent d'aquesta i s'ha de procedir a la cancel·lació de la targeta, sense que el seu titular pugui obtenir-ne una de nova en un període de cinc anys.

El procediment per retirar la targeta d'estacionament i suspendre'n els efectes, o per cancel·lar-la, en tot cas, s'ha de substanciar dins el procediment sancionador que produeixi aquests efectes.

En la resolució de l'expedient sancionador i, si escau, en la resolució del recurs que posi fi a la via administrativa, s'ha de donar un termini de quinze dies, comptadors des de l'endemà de la data en què finalitzi el període de pagament voluntari de la multa, per entregar la targeta.

Transcorregut aquest termini sense que l'interessat hagi entregat la targeta d'estacionament a l'administració, els terminis de retirada o cancel·lació d'aquesta computen des de l'endemà de la data de finalització d'aquest. En aquest cas, la seva utilització s'ha de considerar ús indegut de la targeta d'estacionament i ha de donar lloc a l'expedient sancionador corresponent.

4. Les sancions accessòries també s'han de graduar d'acord amb els criteris que estableix l'article 55.

Article 57. Compliment de les obligacions en matèria d'accessibilitat

1. L'abonament de les sancions, imposades d'acord amb les prescripcions d'aquesta llei, no eximeix les persones responsables del compliment de totes les exigències en matèria d'accessibilitat que imposa la normativa.

2. La persona, la comunitat, l'entitat o l'empresa sancionades han de presentar a l'organisme competent, si escau, la proposta de compliment en què s'indiqui el termini per dur-la a terme. Finalitzat el termini, un cop efectuada la inspecció corresponent, es podrà incoar un nou expedient en cas de persistència de les causes objecte de sanció.

Article 58. Persones responsables

1. Aquesta llei s'aplica als responsables de la infracció, persones físiques o jurídiques, o persones que legalment en siguin responsables, que incorrin en les accions o omissions tipificades com a infracció en la mateixa llei.

2. La responsabilitat és solidària quan siguin diverses les persones responsables i no sigui possible determinar el grau de participació de cadascuna en la comissió de la infracció.

Article 59. Persones interessades

1. Les persones amb discapacitat, les seves famílies i les organitzacions representatives i associacions en les quals s'integren tenen la consideració de persones interessades en aquests procediments, d'acord amb el que estableix la legislació normativa vigent.

2. Contra l'acord d'arxivament de les actuacions o la resolució desestimària, expressa o tàcita, de la denúncia o posada en coneixement de l'administració de possibles infraccions previstes en aquesta llei, les organitzacions i associacions

esmentades estan legitimades per interposar els recursos o, si escau, les accions que considerin procedents com a representants d'interessos socials.

Article 60. Procediment sancionador

1. Les infraccions i sancions en matèria d'accessibilitat es regeixen pel procediment sancionador que estableix el Reglament del procediment que ha de seguir l'Administració de la comunitat autònoma en l'exercici de la potestat sancionadora, aprovat pel Decret 14/1994, de 10 de febrer, en els àmbits de competència de l'Administració de la comunitat autònoma de les Illes Balears.

2. Quan l'òrgan competent, en el transcurs de la fase d'instrucció, consideri que la potestat sancionadora en relació amb la presumpta conducta infractora correspon a una altra administració pública, ha de posar aquest fet en coneixement d'aquesta administració i li ha de trametre l'expedient corresponent.

3. En la mateixa fase d'instrucció, si s'aprecia l'existència presumpta d'un possible delicte o falta, cal trametre les actuacions al Ministeri Fiscal i suspendre l'expedient fins que l'autoritat judicial dicti la resolució corresponent.

4. Abans d'iniciar un procediment sancionador per infraccions relatives a l'incompliment de les exigències d'accessibilitat o de les mesures d'ajust raonable, així com relatives a la manca de manteniment dels elements necessaris per garantir les condicions d'accessibilitat, l'administració competent pot requerir formalment a l'interessat que esmeni la deficiència, per a la qual cosa li ha d'atorgar un termini. En cas que l'interessat no compleixi el requeriment, s'ha d'incoar el procediment sancionador corresponent.

5. En cas que un ajuntament o un consell insular no exerceixi la seva potestat sancionadora, la direcció general competent en arquitectura podrà dictar una ordre d'execució perquè en el termini de tres mesos executi la seva potestat sancionadora. En cas d'incompliment de l'ordre d'execució, la direcció general establirà la sanció corresponent.

6. Si un ajuntament o un consell insular no iniciés el procediment sancionador pertinent i fos advertit per la direcció general competent en matèria d'accessibilitat d'un fet constitutiu de qualsevol de les infraccions determinades en el termini d'un mes, la direcció general competent podrà iniciar aquest expedient i imposar les mesures coercitives que corresponguin.

Article 61. Prescripció d'infraccions i sancions

1. Les infraccions lleus prescriuen a l'any; les greus, als tres anys; i les molt greus, als quatre anys.

2. Las sancions imposades per faltes lleus prescriuen a l'any; les imposades per faltes greus, als quatre anys; i les imposades per faltes molt greus, als cinc anys.

Article 62. Deure de col·laboració

Totes les persones físiques i jurídiques tenen el deure de facilitar la tasca dels òrgans i autoritats per aplicar el que disposa aquesta llei, de manera que han d'aportar els documents i les dades relacionades amb l'objecte del procediment que els siguin sol·licitats per aclarir els fets. També han de facilitar, amb l'avís previ, l'accés a les seves dependències, llevat que aquestes coincideixin amb el seu domicili, cas en què caldrà l'obtenció del consentiment exprés o de l'autorització judicial corresponent.

Article 63. Garantia d'accessibilitat dels procediments

Els procediments sancionadors que s'incoïn d'acord amb el que estableix aquesta llei han d'estar documentats en suports que siguin accessibles per a les persones amb discapacitat i és obligació de l'autoritat administrativa facilitar a les persones amb discapacitat el ple exercici dels drets previstos en els procediments esmentats.

Article 64. Publicitat de les resolucions sancionadores

1. La resolució ferma en la via administrativa dels expedients sancionadors per infraccions greus i molt greus s'ha de fer pública quan ho disposi l'autoritat administrativa que l'hagi adoptat, una vegada notificada als interessats, després de resoldre, si escau, sobre els aspectes confidencials del seu contingut i amb la dissociació prèvia de les dades de caràcter personal a què es refereix l'article 3.a) de la Llei Orgànica 15/1999, de 13 de desembre, de protecció de dades de caràcter personal³, excepte en relació amb el nom dels infractors. A aquest efecte, s'ha de recollir amb caràcter previ l'informe oportú de l'Agència Espanyola de Protecció de Dades o de l'autoritat autonòmica que correspongui.

2. L'administració pública actuant en matèria sancionadora destinarà una partida pressupostària equivalent als ingressos derivats de la imposició de sancions previstes en la present llei, a actuacions relacionades amb la promoció de l'accessibilitat i a la supressió de barreres que impedeixin l'accessibilitat dins l'àmbit de la seva competència.

Article 65. Òrgans competents

1. Són competents per iniciar, tramitar i imposar sancions els òrgans de l'Administració de la comunitat autònoma de les Illes Balears o de l'administració municipal i insular en l'àmbit de les seves competències.

2. Correspon a l'administració municipal l'exercici de la potestat sancionadora de les infraccions tipificades per incompliment de les condicions d'accessibilitat en les edificacions de noves construccions i en les actuacions en edificacions ja existents.

3. En l'àmbit de l'Administració de la comunitat autònoma correspon l'exercici de la potestat sancionadora a la conselleria competent per raó de la matèria. Són òrgans competents per a la iniciació, instrucció i resolució dels procediments sancionadors les unitats administratives i els òrgans administratius als quals legalment o reglamentàriament s'atribueixen aquestes competències.

TÍTOL VII CONSELL PER A L'ACCESSIBILITAT

Article 66. Definició

El Consell per a l'Accessibilitat és l'òrgan col·legiat de participació externa i de consulta en matèria d'accessibilitat. Estarà adscrit al departament competent en aquesta matèria.

³ Llei derogada per la Llei orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de protecció de dades personals i garantia dels drets digitals, sense perjudici d'allò que preveu la seva disposició addicional 14a ([BOE núm. 294, de 6 de desembre de 2018](#)).

Article 67. Composició

El Consell està integrat pels representants de l'Administració de la comunitat autònoma, per mitjà de les diferents conselleries, de l'Administració General de l'Estat, dels consells insulars, de la Federació d'Entitats Locals de les Illes Balears, de les associacions que agrupen els diferents col·lectius de persones amb discapacitat, dels col·legis professionals, dels promotors i dels constructors. Se n'ha d'establir reglamentàriament la composició, la participació i el funcionament tenint en compte la representativitat i realitat de cada una de les illes. Les persones que s'hagin de designar compliran amb el principi de presència equilibrada de dones i homes, excepte per raons fonamentades i objectives degudament motivades, d'acord amb l'article 4 de la Llei 11/2016, de 28 de juliol, d'igualtat de dones i homes. Els membres d'aquest consell no rebran cap tipus de retribució pel fet de formar-ne part.

Article 68. Funcions

El Consell té les funcions següents:

- a) Informar sobre els projectes de decret que tinguin incidència directa en l'accessibilitat.
- b) Debatre sobre l'estat de l'accessibilitat i les mesures per fomentar-la.
- c) Fer propostes d'actuació en matèria d'urbanisme, edificació, transport, comunicació, productes i serveis, així com dur a terme qualsevol altra actuació informativa o assessora que es consideri convenient.
- d) Exercir les que li atribueixin les lleis o els reglaments.

Article 69. Desplegament reglamentari

S'ha de regular reglamentàriament la composició, el funcionament i l'organització del Consell per a l'Accessibilitat, d'acord amb el que estableix aquest títol i tenint en compte la normativa sobre òrgans col·legiats.

DISPOSICIONS ADDICIONALS**Disposició addicional primera. Normativa d'aplicació**

Sens perjudici del corresponent desplegament reglamentari són aplicables les condicions d'accessibilitat que estableix la normativa següent:

- a) El Codi tècnic de l'edificació, aprovat pel Reial decret 314/2006, de 17 de març,⁴ i modificat pel Reial decret 173/2010, de 19 de febrer, en matèria d'accessibilitat i no-discriminació de les persones amb discapacitat, i les modificacions posteriors corresponents, entre les quals hi ha l'adequació efectiva de les condicions d'accessibilitat en edificis existents i de nova construcció.

⁴ Aquest Codi està en tràmit de ser adaptat a la Directiva (UE) 2018/844, del Parlament Europeu i del Consell, de 30 de maig de 2018, per la qual es modifica la Directiva 2010/31/UE relativa a l'eficiència energètica dels edificis i la Directiva 2012/27/UE relativa a l'eficiència energètica ([DOUE núm. 156, de 19 de juny de 2018](#)).

- b) L'Ordre VIV/561/2010, d'1 de febrer, per la qual es desenvolupa el document tècnic de condicions bàsiques de l'accessibilitat i no-discriminació per a l'accés i utilització dels espais públics urbanitzats.⁵
- c) El Reial decret 1544/2007, de 23 de novembre, pel qual es regulen les condicions bàsiques d'accessibilitat i no-discriminació per a l'accés i la utilització de les formes de transport per a persones amb discapacitat.

Disposició addicional segona. Targeta d'estacionament

En relació amb la targeta d'estacionament, és aplicable com a normativa bàsica el Reial decret 1056/2014, de 12 de desembre, pel qual es regulen les condicions bàsiques d'emissió i ús de la targeta d'estacionament per a persones amb discapacitat.

Disposició addicional tercera. Desenvolupament reglamentari de les condicions d'accessibilitat

Els espais urbans o les edificacions que s'han construït o reformat segons les condicions que estableix el Decret 110/2010, de 15 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques, o, si escau, les condicions que estableix el Decret 20/2003, de 28 de febrer, pel qual s'aprova el Reglament de supressió de barreres arquitectòniques,⁶ compleixen unes condicions d'accessibilitat suficients per satisfer les exigències establertes per aquesta llei. Reglamentàriament s'establirà si s'han de requerir ajuts raonables i de proporcionalitat per assegurar la màxima accessibilitat possible.

Disposició addicional quarta. Gènere de les denominacions

Totes les denominacions que en aquesta llei apareixen en gènere masculí s'han d'entendre referides indistintament al gènere masculí o femení.

Disposició addicional cinquena. Referències legals al Consell Insular de Formentera

A les referències que aquesta llei fa a entitats locals, municipis o ajuntaments, s'hi entindrà inclòs, en tot cas, el Consell Insular de Formentera.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Disposició transitòria primera. Adaptació al que disposa aquesta llei

Els plans, les normes, les ordenances i les altres disposicions de les administracions públiques de les Illes Balears, quan siguin objecte de revisió, s'han d'adaptar al que disposa aquesta llei i al que estableixin els reglaments que la despleguin, sens perjudici de l'obligat compliment un cop aquests entrin en vigor.

⁵ Ordre derogada, amb efectes del 2 de gener de 2022, per l'Ordre TMA/851/2021, de 23 de juliol, per la qual es desplega el document tècnic de condicions bàsiques d'accessibilitat i no-discriminació per a l'accés i la utilització dels espais públics urbanitzats (BOE núm. 187, de 6 d'agost de 2021).

⁶ Decret derogat pel Decret 110/2010, de 15 d'octubre (BOIB núm. 157 Ext., de 29 d'octubre de 2010).

Disposició transitòria segona. Adaptació de la normativa municipal a l'article 43 d'aquesta llei

Els ajuntaments disposen d'un any, des de l'entrada en vigor d'aquesta llei, per adaptar els plans, les normes i les ordenances al que disposa l'article 43, referent a les condicions urbanístiques aplicables.

DISPOSICIONS DEROGATÒRIES

Disposició derogatòria primera. Normes que es deroguen

1. Es deroga la Llei 3/1993, de 4 de maig, per a la millora de l'accessibilitat i de la supressió de les barreres arquitectòniques.

2. Es deroga expressament:

a) El Decret 110/2010, de 15 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques, excepte:

1r. El capítol III del títol I («Barreres arquitectòniques en els mitjans de transport»), en tot allò que no s'oposi al Reial decret 1544/2007, de 23 de novembre, pel qual es regulen les condicions bàsiques d'accessibilitat i no-discriminació per a l'accés i la utilització de les formes de transport per a persones amb discapacitat.

2n. El títol II («Consell Assessor per a la Millora de l'Accessibilitat i la Supressió de Barreres Arquitectòniques») mentre no entri en vigor la disposició reglamentària que reguli la composició, el funcionament i l'organització del Consell Assessor per a l'Accessibilitat.

b) L'Ordre del conseller d'Agricultura, Medi Ambient i Territori d'1 d'octubre de 2012 per la qual es desplega el procediment per concedir exempcions del compliment del Reglament per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques.

Disposició derogatòria segona

Resten derogades totes les disposicions de rang normatiu igual o inferior que s'oposin a aquesta llei o la contradiguin.

DISPOSICIONS FINALS

Disposició final primera. Desplegament reglamentari

1. El Govern de les Illes Balears pot dictar les disposicions reglamentàries que siguin necessàries per desplegar i aplicar aquesta llei, dins l'àmbit de les seves competències.

2. En el termini d'un any, la conselleria competent ha de coordinar els departaments de les diferents conselleries competents en la matèria als efectes del desplegament d'aquesta llei.

3. El pla autonòmic d'accessibilitat a què es refereix l'article 5.2.f) d'aquesta llei, serà elaborat pel Govern de les Illes Balears en el termini de 18 mesos des de l'entrada en vigor d'aquesta llei.

§7

Disposició final segona. Entrada en vigor

Aquesta llei entra en vigor l'endemà d'haver-se publicat en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*.

§8

DECRET 17/2015, DE 10 D'ABRIL, D'APROVACIÓ DELS ESTATUTS DE L'ENTITAT PÚBLICA EMPRESARIAL INSTITUT BALEAR DE L'HABITATGE¹

(BOIB núm. 52, d'11 d'abril de 2015)

Article únic

1. S'aproven els Estatuts de l'entitat pública empresarial Institut Balear de l'Habitatge, creat per mitjà del Decret 113/1986, de 30 de desembre, de constitució de l'Institut Balear de l'Habitatge, els quals consten annexos a aquest Decret.

2. L'Institut Balear de l'Habitatge pot fer servir, així mateix, l'acrònim IBAVI.

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

Disposició derogatòria única

Queden derogades les disposicions del mateix rang que aquest Decret, o d'un rang inferior, que s'oposin a aquesta norma, la contradiguin o siguin incompatibles amb el que disposa, i en particular el Decret 54/2009, d'11 de setembre, de regulació de l'Institut Balear de l'Habitatge.

Sens perjudici d'això, l'Institut Balear de l'Habitatge manté la personalitat jurídica i la denominació resultant de l'entrada en vigor del Decret 54/2009, d'11 de setembre, i de les modificacions posteriors.

DISPOSICIÓ FINAL

Disposició final única. Entrada en vigor

Aquest Decret entra en vigor l'endemà d'haver estat publicat en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*.

ANNEX

ESTATUTS DE L'INSTITUT BALEAR DE L'HABITATGE

TÍTOL I

DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Denominació, finalitat i adscripció

1. L'Institut Balear de l'Habitatge és una entitat pública empresarial de les que preveu l'article 2.1 b de la Llei 7/2010, de 21 de juliol, del sector públic instrumental de

¹ Aquest Decret ha estat afectat pel Decret 2/2016, de 15 de gener (BOIB núm. 8, de 16 de gener de 2016).

la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, amb personalitat jurídica pròpia i diferenciada, i amb capacitat d'actuar i autonomia de gestió plenes, sens perjudici de la relació de tutela amb l'Administració de la Comunitat Autònoma.

2. L'IBAVI té com a fins generals els fins relacionats amb l'habitatge del Govern i de l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, llevat que estiguin atribuïts a altres organismes del sector públic instrumental.

3. L'IBAVI es regeix pel dret públic en la formació de la voluntat dels seus òrgans, en l'exercici de les potestats administratives que té atribuïdes i en allò que preveuen la Llei 7/2010, una altra norma amb rang de llei o aquests Estatuts. En la resta d'aspectes, es regeix pel dret privat.

4. L'IBAVI s'adscriu a la Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient i Territori per mitjà de la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge. Corresponen a aquesta Conselleria la direcció, l'avaluació i el control dels resultats de l'activitat de l'entitat.

5. L'Institut Balear de l'Habitatge pot fer servir, així mateix, l'acrònim IBAVI.

Article 2. Principis generals

1. L'IBAVI se sotmet als principis de legalitat, servei a l'interès general, eficàcia, eficiència, estabilitat i transparència, i s'ha d'ajustar al principi d'instrumentalitat respecte de les finalitats i els objectius que té assignats.

2. Així mateix, pel que fa a l'organització i al funcionament, s'ha de regir pels criteris que estableix la normativa reguladora del règim jurídic de l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, sens perjudici de les singularitats que, com a entitat pública empresarial, preveu el capítol III del títol I de la Llei 7/2010.

Article 3. Potestats administratives

1. L'entitat pública empresarial IBAVI és un organisme públic creat sota la dependència o vinculació de l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears per dur a terme activitats d'execució i de gestió, tant administratives com de contingut econòmic, en règim de descentralització funcional.

2. L'entitat té les potestats administratives necessàries per acomplir els seus fins i les seves competències, inclosa la de foment.

A aquests efectes, es pot adscriure a l'entitat el personal funcionari de la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge que sigui necessari per exercir les potestats administratives, les competències i les funcions que té atribuïdes.

L'activitat de foment, d'acord amb la previsió de l'article 42.2 de la Llei 7/2010, ha de tenir un caràcter accessori i complementari respecte de l'activitat, la finalitat o l'objecte principals de l'IBAVI.

En cap cas no li correspon la potestat d'expropiació.

3. Les potestats administratives atribuïdes a l'IBAVI, les han d'exercir el president o la presidenta i el Consell d'Administració de l'entitat.

L'exercici de les funcions que impliquen l'exercici de potestats administratives correspon al personal funcionari.

Article 4. Funcions

1. Les funcions i les competències d'aquest organisme, tant de caràcter material com jurídic, d'acord amb el que estableixen aquests Estatuts i el marc de les

competències del Govern i de l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears en matèria d'habitatge, són les següents:

- a) Gestionar el patrimoni públic d'habitatges que li adscriu la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.
- b) Dur a terme i gestionar els plans d'habitatge que concerta amb l'Administració autonòmica o local, o qualsevol promotor públic o privat sense ànim de lucre.
- c) Estudiar i redactar els plans i els projectes urbanístics necessaris per obtenir sòl públic o privat que permetin dur a terme promocions d'habitatges.
- d) Redactar i contractar projectes de construcció o rehabilitació d'habitatges.
- e) Comprar, permutar o adquirir, a títol gratuït o oneros, terrenys i solars per executar-hi les promocions d'habitatges protegits i l'equipament complementari.
- f) Alienar, arrendar o permutar els habitatges, solars i terrenys de la seva propietat, constituir i cancel·lar hipoteques, establir càrregues i gravàmens, i les operacions jurídiques necessàries per administrar els béns propis.
- g) Participar en negocis, societats i empreses públiques o privades que tinguin per objecte la promoció d'habitatges o la promoció de sòl edificable.
- h) Tramitar i atorgar subvencions o ajudes que legalment o reglamentàriament hagi d'assumir, d'acord amb les seves disponibilitats pressupostàries.
- i) Exercir, com a funció pròpia, la relativa als drets de tanteig i retracte establerts a favor de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears sobre els habitatges subjectes a qualsevol tipus de protecció en els supòsits legals previstos, o renunciar-hi. L'exercici d'aquests drets és de caràcter discrecional i facultatiu.
- j) Gestionar les fiances sobre els arrendaments i disposar del seu saldo en els termes establerts per la legislació vigent.²
- k) Qualsevol altra funció relativa a la promoció de sòl edificable o a la construcció i la rehabilitació d'immobles.

2. En el marc de les competències pròpies dels consells insulars i dels ajuntaments, l'entitat pot concertar els instruments de col·laboració o cooperació que preveu la legislació, especialment convenis de col·laboració i plans i programes conjunts.

Article 5. Forma de gestió

Per aconseguir els fins propis, l'IBAVI pot dur a terme actuacions, accions i activitats mitjançant la gestió directa, indirecta o mixta, i participar en la constitució de negocis, societats, consorcis i empreses o entitats públiques o privades de conformitat amb la normativa aplicable.

Article 6. Mitjà propi i servei tècnic

1. De conformitat amb l'article 24.6³ del Text refós de la Llei de contractes del sector públic, aprovat pel Reial decret legislatiu 3/2011, de 14 de novembre, l'IBAVI té el caràcter de mitjà propi i servei tècnic de l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears i de la resta d'organismes de dret públic o de dret privat integrats

² Lletra modificada pel Decret 2/2016, de 15 de gener, esmentat en la nota 1.

³ La referència s'ha d'entendre feta a l'article 32 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic, per la qual es transposen a l'ordenament jurídic espanyol les directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014 (BOE núm. 272, de 9 de novembre de 2017).

en el sector públic instrumental de la Comunitat Autònoma que s'hagin de considerar poders adjudicadors d'acord amb el Reial decret legislatiu 3/2011.⁴

2. A aquests efectes, qualsevol de les administracions o entitats esmentades en l'apartat 1 pot encarregar a la societat l'execució de qualsevol actuació material relacionada amb les funcions de l'IBAVI a què es refereix l'article 4. D'altra banda, l'entitat no pot participar en cap licitació de contractació pública convocada per aquestes administracions o organismes instrumentals.

La contraprestació a favor de l'IBAVI per raó dels encàrrecs de gestió que rebí d'aquests poders adjudicadors s'ha d'ajustar a les tarifes aprovades per l'Administració autonòmica, les quals s'han de calcular tenint en compte els costos reals imputables a l'execució dels projectes, especialment amb la informació que aporti l'entitat a aquest efecte. En tot cas, les tarifes aplicables a cadascun dels encàrrecs s'han d'aprovar amb anterioritat a la formalització dels actes o acords que contenguin els encàrrecs per mitjà d'una resolució de la persona titular de la conselleria a la qual està adscrita l'entitat.

Article 7. Encàrrecs de gestió

Els encàrrecs de gestió interadministratius que no s'ajustin a l'onerositat pròpia dels encàrrecs a què es refereix l'article 6 d'aquests Estatuts es regeixen pel que estableix l'article 15⁵ de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, en relació amb l'article 30 de la Llei 3/2003, de 26 de març, de règim jurídic de l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

TÍTOL II ORGANITZACIÓ

CAPÍTOL I ESTRUCTURA ORGÀNICA

Article 8. Òrgans de direcció

1. ⁶Els òrgans de direcció de l'IBAVI són els següents:

1.1. Els òrgans superiors de direcció:

- a) La Presidència
- b) La Vicepresidència
- c) El Consell d'Administració

1.2. Els altres òrgans de direcció:

- a) La Gerència
- b) Els òrgans unipersonals de direcció que la Presidència acordí crear i regular.

2. L'IBAVI, prèviament a la contractació del director o la directora gerent i els altres òrgans unipersonals de direcció de l'entitat, ha d'informar la Direcció General de Pressuposts i Finançament i la Direcció General de Funció Pública, Administracions

⁴ Ídem nota anterior.

⁵ La referència s'ha d'entendre feta a l'article 11 de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic (BOE núm. 236, de 2 d'octubre de 2015).

⁶ Apartat modificat pel Decret 2/2016, de 15 de gener, esmentat en la nota 1.

Públiques i Qualitat dels Serveis sobre els aspectes pressupostaris i de legalitat de la contractació que es proposi, respectivament, d'acord amb l'article 20.5 de la Llei 7/2010.

3. En la composició dels òrgans de direcció s'ha de fomentar la presència equilibrada d'homes i dones.

Article 9. Personal directiu professional

1. Sota la dependència dels òrgans de direcció, hi pot haver com a màxim tres llocs de treball de personal directiu professional, amb funcions de direcció tècnica, programació, coordinació, impuls i avaluació de les actuacions pròpies de l'entitat, d'acord amb el que preveu el títol IV.

2. La contractació d'aquest personal també requereix els informes previs a què es refereix l'article 8.2.

CAPÍTOL II LA PRESIDÈNCIA

Article 10. La Presidència

La Presidència és l'òrgan unipersonal superior de direcció de l'IBAVI. Aquest càrrec recau en la persona titular de la conselleria competent en matèria d'habitatge.

Article 11. Funcions

1. Les funcions del president o la presidenta de l'IBAVI són les següents:
 - a) Exercir la màxima representació de l'entitat, sens perjudici de la representació ordinària, que correspon al director o la directora gerent.
 - b) Exercir l'alta direcció i la inspecció de l'entitat.
 - c) Presidir el Consell d'Administració; convocar i aixecar les sessions, fixar-ne l'ordre del dia, moderar-les, dirigir les deliberacions i dirimir els empats amb el vot de qualitat.
 - d) Assegurar el compliment de les lleis i la regularitat de les deliberacions, i vetllar perquè es compleixin els acords adoptats.
 - e) Representar l'entitat i el Consell d'Administració en els judicis, actes o contractes, sens perjudici que per a un supòsit concret i mitjançant una resolució del president o la presidenta o un acord del Consell d'Administració s'atorgui aquesta representació a la persona titular de la Vicepresidència o la Gerència.
 - f) Exercir, per raons d'urgència o circumstàncies especials, qualsevol facultat que correspongui al Consell d'Administració i donar-li'n compte a l'efecte de la ratificació.
 - g) Signar les actes i els convenis conformement als acords adoptats en el Consell d'Administració, sens perjudici que pugui delegar la signatura.
 - h) Exercir les facultats en matèria de contractació que li delegui el Consell d'Administració.
 - i) Resoldre els recursos de reposició interposats contra els actes administratius propis.
 - j) Iniciar els expedients disciplinaris.
 - k) Exercir les facultats que li delegui el Consell d'Administració.

2. El president o la presidenta pot delegar les funcions pròpies en la persona titular de la Vicepresidència o la Gerència, llevat de les que preveuen les lletres *b* i *f* de l'apartat 1 i de les que siguin indelegables perquè així ho fixi una norma amb rang de llei.

CAPÍTOL III LA VICEPRESIDÈNCIA

Article 12. La Vicepresidència

1. La Vicepresidència de l'IBAVI recau en la persona titular de la direcció general competent en matèria d'habitatge.

2. El vicepresident o la vicepresidenta exerceix les funcions que li delegui la persona titular de la Presidència o el Consell d'Administració.

3. El vicepresident o la vicepresidenta substitueix la persona titular de la Presidència en els casos d'absència, vacant, malaltia o qualsevol altra impossibilitat d'actuar d'aquesta. En el cas que no n'hi hagi, ha de substituir el president o la presidenta la persona titular de l'òrgan directiu de la conselleria competent en matèria d'habitatge de més antiguitat o edat, per aquest ordre.

CAPÍTOL IV EL CONSELL D'ADMINISTRACIÓ

Article 13. Composició

1. El Consell d'Administració és l'òrgan col·legiat superior de direcció de l'IBAVI i està format per un mínim de set membres i un màxim de tretze. Són membres d'aquest òrgan les persones titulars de la Presidència, la Vicepresidència i les vocalies de l'entitat.

2. Ocupen les vocalies del Consell d'Administració:

- a) La persona titular de la secretaria general de la conselleria competent en matèria d'habitatge.
- b) La persona titular, si n'hi ha, de la secretaria general adjunta de la conselleria competent en matèria d'habitatge.
- c) Una persona en representació de la conselleria competent en matèria d'hisenda, designada per la persona titular d'aquesta conselleria.
- d) Fins a un màxim de set vocals més, que ha de designar lliurement la persona titular de la conselleria competent en matèria d'habitatge, la qual també pot designar suplents, si ho estima adequat.

3. Les resolucions de nomenament dels vocals que no ho siguin per raó del càrrec que ocupen han d'incloure les persones que han de suplir-los en els casos d'absència, vacant, malaltia o un altre impediment legal per actuar.

4. Ha d'assistir a les sessions, per a tasques d'assessorament jurídic dels òrgans directius, amb veu però sense vot, una persona en representació de la Direcció de l'Advocacia de la Comunitat Autònoma, sens perjudici que aquesta pugui delegar aquestes funcions en un membre del servei que tengui atribuït l'assessorament jurídic de l'IBAVI.

5. Així mateix, han d'assistir a les sessions del Consell d'Administració, amb veu però sense vot:

- a) El director o la directora gerent.
- b) El personal tècnic de l'entitat o de la conselleria a la qual està adscrita relacionat amb els assumptes que s'hagin de tractar d'acord amb l'ordre del dia, per decisió del president o la presidenta, tant si és per iniciativa pròpia com a proposta de qualsevol dels membres del Consell d'Administració.

6. Els acords que adopti el Consell d'Administració per establir les indemnitzacions per raó de l'assistència a les sessions s'han de subjectar al que disposa l'article 20.3 de la Llei 7/2010 i al que estableixi anualment la llei de pressuposts generals de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

Article 14. Funcions

1. El Consell d'Administració té les funcions següents:

- a) Dirigir el funcionament de l'entitat, sens perjudici de les funcions dels altres òrgans de direcció.
- b) Aprovar el pla d'actuació anual.
- c) Aprovar l'avantprojecte dels pressuposts d'explotació i capital, les previsions anuals i pluriennals, els projectes d'inversions reals i financeres que s'hagin de fer o començar durant l'exercici i les propostes de modificacions dels pressuposts i dels projectes d'inversió.
- d) Aprovar la memòria de la gestió anual i la liquidació anual del pressupost vençut.
- e) Aprovar els comptes anuals.
- f) Aprovar el pla financer anual que exigeix l'article 11.4 de la Llei 7/2010.
- g) Aprovar, amb les autoritzacions prèvies pertinents, els emprèstits, les operacions de crèdit, els endeutaments i la resta d'operacions financeres per a un finançament adequat de les activitats, amb les limitacions que estableix l'article 12 de la Llei 7/2010.
- h) Acordar les mesures pertinents per administrar els béns i els drets, i també aprovar l'adquisició, la venda, la permuta, l'arrendament, la cessió gratuïta i onerosa i el gravamen dels béns i els drets de l'organisme, i en general qualsevol tipus de negoci jurídic sobre aquests, de conformitat amb la legislació sobre patrimoni de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.
- i) Actuar com a òrgan de contractació, sens perjudici de la delegació o la desconcentració.
- j) Acordar la subscripció de convenis amb persones o entitats públiques o privades.
- k) Proposar que es creïn taxes per a la prestació de serveis en règim de dret administratiu, i aprovar les quanties dels preus públics que estableixi, per mitjà d'una ordre, la persona titular de la conselleria a la qual està adscrita.
- l) Aprovar els preus privats que corresponguin per la prestació de serveis en règim de dret privat.
- m) Decidir la participació en negocis, societats, consorcis, entitats o empreses públiques o privades per aconseguir millor els fins propis, i la constitució d'unes i altres, i fixar-ne les normes i les condicions de conformitat amb la legislació aplicable.

- n) Aprovar, a proposta del director o la directora gerent, la relació de llocs de treball d'acord amb la Llei 3/2007, de 27 de març, de la funció pública de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.
- o) Aprovar els criteris bàsics de selecció del personal, d'acord amb els principis d'igualtat, mèrit, capacitat i publicitat en el marc de la normativa vigent.
- p) Convocar i atorgar subvencions, de conformitat amb les bases reguladores que aprovi, per mitjà d'un ordre, la persona titular de la conselleria competent en matèria d'habitatge.
- q) Autoritzar i exercir les accions administratives i judicials que corresponguin, llevat dels casos d'urgència.
- r) Sol·licitar informació a altres òrgans sobre les actuacions que es duguin a terme per aconseguir els acords.
- s) Nomenar el membre del Consell d'Administració que ha de formar part del Comitè d'Auditoria, si es constitueix.
- t) Resoldre els recursos de reposició interposats contra els actes administratius que hagi dictat.
- u) Dictar la resolució dels expedients disciplinaris.
- v) Qualsevol altra funció que correspongui o pugui correspondre a l'IBAVI i que no estigui expressament reservada a altres òrgans.

2. El Consell d'Administració pot delegar les funcions pròpies, amb caràcter permanent o temporal, en les persones titulars de la Presidència, la Vicepresidència o la Gerència, llevat de les que preveuen les lletres *b, c, d, e, f, g, m, n* i *o* de l'apartat 1 i de les que siguin indelegables perquè així ho fixi una norma amb rang de llei.

Article 15. Règim de funcionament

1. El règim de constitució, convocatòria, funcionament i adopció d'acords del Consell d'Administració és el que preveu per als òrgans col·legiats el capítol II del títol II⁷ de la Llei 30/1992.

2. Amb caràcter general, el Consell d'Administració es reuneix ordinàriament una vegada al mes. També es pot reunir de manera extraordinària a iniciativa del president o la presidenta o a petició del director o la directora gerent per causes organitzatives o de necessitat.

3. El president o la presidenta té vot de qualitat en cas d'empat.

CAPÍTOL V

LA GERÈNCIA I ELS ÒRGANS UNIPERSONALS DE DIRECCIÓ⁸

Article 16. La Gerència

1. La Gerència és un òrgan unipersonal de direcció de l'IBAVI, jeràrquicament inferior a la Presidència i al Consell d'Administració.

2. Correspon al Consell d'Administració, per mitjà d'un acord, nomenar i disposar el cessament del director o la directora gerent, a proposta de la persona titular de la

⁷ La referència s'ha d'entendre feta a la secció 3a del capítol II del títol preliminar de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, esmentada en la nota 5.

⁸ Epígraf modificat pel Decret 2/2016, de 15 de gener, esmentat en la nota 1.

Presidència. El nomenament i el cessament s'han de comunicar al Consell de Govern i publicar en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*.

3. La contractació del director o la directora gerent requereix els informes previs que preveu l'article 20.5 de la Llei 7/2010.

4. En el cas de vacant, absència, malaltia o qualsevol altre impediment per actuar del director o la directora gerent, l'ha de substituir la persona que designi el Consell d'Administració a proposta de la persona titular de la Presidència.

Article 16 bis. Els òrgans unipersonals de direcció⁹

1. El nomenament i el cessament de les persones titulars dels altres òrgans unipersonals de direcció els efectua lliurement la Presidència de l'ens, que ha de comunicar la circumstància que pertoqui al Consell de Govern, d'acord amb el Reial decret 1382/1985, d'1 d'agost, pel qual es regula la relació laboral de caràcter especial d'alta direcció; la Llei 7/2010, de 21 de juliol, del sector públic instrumental de les Illes Balears, la normativa que les substitueixi i altra normativa concordant.

2. La formalització dels contractes d'alta direcció dels càrrecs definits en aquest article està condicionada a l'informe preceptiu i vinculant de la direcció general competent en matèria de pressuposts i de la direcció general competent en matèria de funció pública del Govern de les Illes Balears.

3. El règim jurídic d'aquests òrgans unipersonals de direcció, igualment que el de la Gerència, és el que preveu l'article 21 de la Llei del sector públic instrumental de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, o la normativa que la substitueixi o desplegui.

Article 17. Funcions de la Gerència¹⁰

1. En general, corresponen al director o la directora gerent les facultats de direcció, administració i gestió ordinària de l'IBAVI, i les funcions executives, de conformitat amb els acords del Consell d'Administració, sens perjudici de les funcions reservades a l'òrgan col·legiat i a la persona titular de la Presidència.

2. En particular, el director o la directora gerent té les funcions següents:

- a) Auxiliar el president o la presidenta en l'exercici de les seves funcions.
- b) Fer-se càrrec de la representació ordinària de l'empresa en els judicis, els actes i els contractes.
- c) Exercir la direcció i responsabilitat organitzativa i funcional sobre el personal, la direcció tècnica, la direcció administrativa i la inspecció, vigilància i fiscalització de tots els serveis i les dependències que estan a càrrec seu.¹¹
- d) Elaborar, i elevar al Consell d'Administració, el pla d'actuació anual, el pla financer anual, l'avantprojecte de pressuposts d'explotació i capital, les previsions anuals i pluriennals, el projectes d'inversions reals i d'operacions financeres, la liquidació dels comptes, la memòria explicativa de la gestió anual, els comptes anuals, la relació de llocs de treball i qualsevol acte o acord que requereixi l'aprovació del Consell d'Administració.

⁹ Article afegit pel Decret 2/2016, de 15 de gener, esmentat en la nota 1.

¹⁰ Epígraf modificat pel Decret 2/2016, de 15 de gener, esmentat en la nota 1.

¹¹ Lletre modificada pel Decret 2/2016, de 15 de gener, esmentat en la nota 1.

- e) Elevar al Consell d'Administració l'informe sobre els projectes d'activitat, els pressuposts, les adquisicions, els estudis i els serveis que li atribueixi el Consell d'Administració.
- f) Proposar al Consell d'Administració la formalització d'emprèstits, les operacions de crèdit, els endeutaments i la resta d'operacions financeres que convinguin a l'entitat.
- g) Autoritzar les despeses i els pagaments en sentit ampli, dins els límits pressupostaris, d'acord amb la normativa sobre finances i els límits que acordi el Consell d'Administració.
- h) Proposar al Consell d'Administració les despeses i els pagaments de quantia superior a la que determini el Consell d'Administració.
- i) Proposar al Consell d'Administració l'aprovació dels plecs de condicions generals (plecs de clàusules administratives) i dels plecs de prescripcions tècniques que han de regir la contractació.
- j) Vetllar pel cobrament dels cànon, les taxes i els preus que siguin aplicables.
- k) Aprovar els projectes d'obres, serveis i subministraments.
- l) D'acord amb els instruments de planificació i, si escau, els criteris del Consell d'Administració, atorgar les autoritzacions o emetre els informes pertinents per a l'execució d'obres i activitats en matèria d'habitatge a l'empara de la legislació vigent.
- m) Informar el Consell d'Administració sobre els estudis i les propostes que se li encomanin o s'estableixin reglamentàriament i presentar-los-hi.
- n) Informar el president o la presidenta i el Consell d'Administració de totes les qüestions que afectin la gestió de l'entitat.
- o) Retre comptes detallats de la gestió al Consell d'Administració.
- p) Subministrar a la conselleria a la qual estigui adscrita l'entitat la informació que exigeix l'article 14 de la Llei 7/2010, i donar-ne compte al Consell d'Administració.
- q) Trametre a la conselleria a la qual estigui adscrita l'entitat el pla d'actuació anual aprovat pel Consell d'Administració.
- r) Elaborar l'informe anual d'activitat, presentar-lo davant el Consell d'Administració i la conselleria a la qual estigui adscrita l'entitat, i signar la declaració de garantia i responsabilitat sobre les activitats que exigeix l'article 18 de la Llei 7/2010.
- s) Contractar el personal, amb les autoritzacions o els informes previs que exigeix la legislació vigent, i extingir les relacions laborals. D'ambdós casos, donar-ne compte al Consell d'Administració.
- t) Establir el règim interior dels serveis que en depenguin i proposar l'estructura organitzativa i funcional de l'empresa, com també la seva modificació.¹²
- u) Exercir qualsevol altra facultat que el Consell d'Administració o el president o la presidenta li atribueixin expressament o deleguin.¹³

¹² Ídem nota anterior.

¹³ Lletre afegida pel Decret 2/2016, de 15 de gener, esmentat en la nota 1. El seu contingut anteriorment es corresponia amb la lletra t).

Article 17 bis. Funcions i competències dels òrgans unipersonals de direcció¹⁴

Els òrgans unipersonals de direcció que es nomenin són responsables, davant la Gerència, de la gestió de l'ens en les respectives àrees d'activitat en les quals estigui organitzat, en el marc de les competències que els hagi atribuït la Presidència en el seu nomenament. A més, han d'exercir totes les funcions que els encomanin específicament els òrgans de direcció de l'entitat.

TÍTOL III RÈGIM ECONOMICOFINANCER

Article 18. Règim juridicofinancer

El règim pressupostari, economicofinancer, de comptabilitat, d'intervenció i de control de l'IBAVI és el que preveuen:

- a) El capítol III del títol preliminar de la Llei 7/2010. Especialment el règim de control permanent de l'article 15.2, relatiu a les autoritzacions prèvies del conseller o del Consell de Govern per al cas de despeses que hagin de superar, respectivament, les quanties de 50.000 euros o de 500.000 euros.
- b) Les normes específiques relatives a les entitats públiques empresarials que estableix la legislació economicofinancera.
- c) Els preceptes que contenguin les lleis de pressuposts generals de la Comunitat Autònoma de cada exercici relatius a l'activitat financera de les entitats públiques empresarials.
- d) Les particularitats que preveu aquest títol.

Article 19. Recursos econòmics

L'IBAVI disposa dels recursos econòmics següents:

- a) Els béns i els drets que constitueixen el seu patrimoni.
- b) Els productes i les rendes d'aquest patrimoni.
- c) Els ingressos ordinaris i extraordinaris que la normativa vigent li autoritzi a percebre.
- d) Les transferències, corrents o de capital, que té assignades en els pressuposts generals de la Comunitat Autònoma o en altres administracions o entitats públiques.
- e) Els ingressos procedents de preus públics o privats per la prestació dels serveis relacionats amb les finalitats pròpies, i de les taxes que la Comunitat Autònoma de les Illes Balears estableixi que li pertocuen com a subjecte actiu.
- f) Les participacions o els ingressos que procedeixin de convenis o concerts amb altres organismes, entitats o persones públiques o privades.
- g) Les subvencions, corrents o de capital, d'administracions o entitats públiques.
- h) Les donacions, els llegats i qualsevol altra aportació, dinerària o no dinerària, d'entitats privades o particulars.
- i) Els ingressos derivats de l'endeutament, a curt o a llarg termini, i altres operacions financeres, en els termes que estableix la normativa vigent.

¹⁴ Article afegit pel Decret 2/2016, de 15 de gener, esmentat en la nota 1.

- j) Els ingressos procedents de la recaptació i la inspecció de les fiances de lloguer i subministrament.
- k) Qualsevol altre que se li atribueixi.

Article 20. Comptes anuals i subministrament d'informació

1. Correspon al director o la directora gerent de l'IBAVI formular els comptes anuals de l'entitat dins el termini màxim de tres mesos comptadors des del tancament de l'exercici i elevar-los al Consell d'Administració perquè els aprovi. També li correspon trametre'ls a la Intervenció General dins el termini de deu dies des que s'hagin formulat i, posteriorment, dins el termini de deu dies des que s'hagin aprovat.

2. Correspon al Consell d'Administració de l'IBAVI aprovar els comptes anuals de l'entitat dins el termini màxim de sis mesos comptadors des del tancament de l'exercici, una vegada s'hagi emès i presentat, si escau, l'informe d'auditoria o de control financer corresponent.

3. Així mateix, correspon al director o la directora gerent formular la liquidació del pressupost, elevar-la al Consell d'Administració perquè l'aprovi i trametre-la a la Intervenció General juntament amb els comptes anuals.

4. L'obligació de subministrament d'informació que exigeix l'article 14 de la Llei 7/2010, l'ha de dur a terme el director o la directora gerent de l'entitat.

TÍTOL IV RÈGIM DE PERSONAL

Article 21. Personal de l'entitat

1. El personal al servei de l'IBAVI pot ser:
 - a) Personal laboral.
 - b) Personal funcionari.
2. L'entitat pot disposar de llocs de treball de personal directiu professional, tant de naturalesa laboral com funcionarial, en els termes que estableix la Llei 7/2010.
3. No es pot nomenar personal eventual.

Article 22. Personal funcionari

1. L'IBAVI pot disposar del personal funcionari de l'Administració de la Comunitat Autònoma o dels organismes autònoms que li siguin adscrits, i del personal funcionari de qualsevol administració pública que s'hi incorpori mitjançant qualsevol procediment de provisió i d'ocupació de llocs de treball, d'acord amb la normativa de funció pública de la Comunitat Autònoma.

2. Aquest personal es regeix pel que disposa la normativa de funció pública.

Article 23. Personal laboral

1. El personal laboral propi de l'IBAVI es regeix, a més de fer-ho per les disposicions de l'Estatut bàsic de l'empleat públic que li siguin aplicables i per la resta de normes laborals i convencionals aplicables al personal d'aquesta naturalesa, per la Llei 7/2010, les normes que la despleguin i les normes d'ocupació pública de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears que ho disposin expressament.

2. La selecció d'aquest personal s'ha d'ajustar als sistemes i procediments que estableix la legislació de funció pública de les Illes Balears.

Article 24. Personal directiu professional

1. El règim del personal directiu professional és el que preveu l'article 22 de la Llei 7/2010 i s'ha de sotmetre als límits que s'estableixin reglamentàriament en desplegament d'aquesta Llei.

2. El personal directiu professional de naturalesa laboral està sotmès a la relació laboral especial d'alta direcció.

3. El personal directiu professional ha de tenir naturalesa funcionarial en els casos que tenguin atribuïdes funcions que impliquin la participació en l'exercici de potestats administratives.

4. La contractació de personal directiu professional requereix els informes previs que preveu l'article 20.5 de la Llei 7/2010.

5. Les convocatòries de selecció del personal directiu professional han de ser objecte de l'informe previ de la conselleria competent en matèria de funció pública, d'acord amb el que estableix l'article 22.3 de la Llei 7/2010.

Article 25. Ordenació dels recursos humans

1. L'IBAVI ha de disposar d'una relació de llocs de treball pròpia, com a instrument d'ordenació dels recursos humans, que ha d'incloure tot el personal al servei de l'entitat. El Consell d'Administració, a proposta del director o la directora gerent i d'acord amb la Llei 3/2007, és l'òrgan competent per aprovar la relació de llocs de treball.

2. L'estructura orgànica de l'entitat i les funcions i dependències del personal, les ha de determinar el Consell d'Administració, respectant l'organització bàsica que estableixen aquests Estatuts.

TÍTOL V RÈGIM PATRIMONIAL

Article 26. Patrimoni

1. El règim patrimonial de l'IBAVI és el que preveu la legislació sobre patrimoni de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

2. El patrimoni de l'IBAVI està constituït pels béns següents:

- a) Els béns propis que adquireixi en el curs de la gestió necessaris per acomplir les finalitats pròpies.
- b) Els béns que li cedeixi qualsevol persona jurídica pública o privada.
- c) Els béns que li adscriu l'Administració de la Comunitat Autònoma o qualsevol persona jurídica pública.

3. L'IBAVI ha de formar un inventari de béns propis i trametre'n una còpia íntegra validada a la direcció general competent en matèria de patrimoni. Les variacions que s'hi produeixin s'han de comunicar a la direcció general esmentada.

TÍTOL VI RÈGIM DE CONTRACTACIÓ

Article 27. Règim aplicable

El règim de contractació de l'IBAVI és el que preveuen la normativa bàsica estatal de contractes del sector públic i la normativa autonòmica sobre contractació, juntament amb el que estableix aquest títol.

Article 28. Òrgan de contractació

L'òrgan de contractació de l'IBAVI és el Consell d'Administració, sens perjudici del que estableix la normativa autonòmica en matèria de contractació centralitzada. Les funcions que li corresponen com a òrgan de contractació es poden desconcentrar o delegar en la persona titular de la Presidència o la Gerència, en els termes que estableix la legislació reguladora del règim jurídic de l'Administració de la Comunitat Autònoma.

Article 29. Mesa de Contractació

1. La Mesa de Contractació, en els supòsits que s'hagi de constituir, té la composició següent:

- a) El director o la directora gerent, que la presideix.
- b) La persona responsable de la contractació administrativa de l'entitat, que actua com a secretari o secretària.
- c) Una persona en representació de la Intervenció General, o, si no n'hi ha, un membre del servei de l'IBAVI que tengui assignades les funcions de control econòmic.
- d) Una persona en representació de la Direcció de l'Advocacia de la Comunitat Autònoma, sens perjudici que aquesta delegui un membre del servei que tengui atribuït l'assessorament jurídic de l'entitat.
- e) Una persona en representació del servei promotor de l'expedient.

2. En el cas que el Consell d'Administració desconcentri les funcions que li corresponen com a òrgan de contractació o les delegui en el director o la directora gerent, ha de presidir la Mesa de Contractació qui designi el president o la presidenta de l'IBAVI.

TÍTOL VII REVISIÓ D'ACTES EN VIA ADMINISTRATIVA, RECLAMACIONS PRÈVIES I RESPONSABILITAT PATRIMONIAL

Article 30. Recursos administratius

1. El règim de recursos administratius és el que preveu la legislació reguladora del règim jurídic i del procediment administratiu en l'àmbit de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, sens perjudici del que estableix aquest article.

2. Els actes subjectes a dret administratiu dictats pel Consell d'Administració o pel president o la presidenta de l'IBAVI exhaureixen la via administrativa.

3. Contra els actes dictats pels òrgans de l'entitat en matèria economicoadministrativa, les persones interessades poden interposar una reclamació

economicoadministrativa davant la Junta Superior d'Hisenda o un recurs de reposició davant el mateix òrgan que els va dictar.

Article 31. Revisió d'ofici

1. Els procediments de revisió d'actes nuls de ple dret, els ha d'iniciar l'òrgan autor de l'acte, d'ofici o a sol·licitud de la persona interessada.
2. La competència per resoldre els procediments de revisió d'ofici recau en:
 - a) La persona titular de la conselleria a la qual estigui adscrita l'entitat respecte dels actes dictats pel Consell d'Administració.
 - b) El Consell d'Administració respecte dels actes dictats per la resta d'òrgans de l'entitat.

Article 32. Declaració de lesivitat

1. Els procediments de declaració de lesivitat dels actes anul·lables, els ha d'iniciar l'òrgan autor de l'acte.
2. La competència per resoldre els procediments de declaració de lesivitat recau en:
 - a) La persona titular de la conselleria d'adscripció respecte dels actes dictats pel Consell d'Administració.
 - b) El Consell d'Administració respecte dels actes dictats per la resta d'òrgans de l'entitat.

Article 33. Reclamacions prèvies a la via judicial civil o laboral

Les reclamacions prèvies a la via judicial civil o laboral, les ha de resoldre el Consell d'Administració.

Article 34. Responsabilitat patrimonial

1. Els procediments de reclamació de danys i perjudicis contra l'entitat s'han de tramitar de conformitat amb el que estableix la normativa sobre responsabilitat patrimonial.
2. L'inici i la resolució d'aquests procediments corresponen al Consell d'Administració.

TÍTOL VIII RÈGIM D'ASSESSORAMENT JURÍDIC I DE DEFENSA EN JUDICI

Article 35. Assessorament jurídic

1. L'assessorament jurídic de l'IBAVI correspon, en primer terme, al personal propi que tenguin atribuïda aquesta funció en la relació de llocs de treball, el qual podrà rebre el suport del servei jurídic de la conselleria d'adscripció.
2. Això no obstant, la secretaria general de la conselleria a la qual estigui adscrita l'entitat pot demanar a la Direcció de l'Advocacia de la Comunitat Autònoma que emeti un informe jurídic en els casos d'especial transcendència, amb l'informe previ del servei jurídic de la conselleria, que s'ha de pronunciar sobre la transcendència de l'assumpte i sobre el fons de la qüestió des del punt de vista jurídic.

Article 36. Representació i defensa en judici

1. La representació i la defensa en judici de l'IBAVI correspon a la Direcció de l'Advocacia de la Comunitat Autònoma només si s'ha subscrit el conveni d'assistència jurídica corresponent.

2. A manca de conveni, la representació i la defensa en judici es pot encomanar als lletrats assessors dels serveis jurídics de l'entitat o a lletrats col·legiats externs designats per a casos o àmbits concrets, que han d'actuar conformement a les instruccions que el Consell d'Administració fixi a aquest efecte.

**TÍTOL IX
EXTINCIÓ I LIQUIDACIÓ**

Article 37. Causes d'extinció i liquidació

L'extinció i la liquidació de l'IBAVI es regeixen per l'article 37 de la Llei 7/2010.

ÍNDEX ANALÍTIC

(La numeració remet als articles de les normes)

A

Accessibilitat §7 1.2 a

Ajudes →

Consell per a l' **§7** 66-69

En els espais d'ús públic **§7** 7-11

En les edificacions **§7** 12-16

Manteniment **§7** 33-37

Plans **§7** 8.2, 38-40

Règim sancionador →

Ajudes

Competències →

En matèria d'accessibilitat **§7** 41-46

En matèria d'habitatge **§1** 8.4 c, 27, 33.2 d, 59 **§8** 4 h

En matèria de conservació i rehabilitació **§1** 18, 21, 21 quater, DA 14a

En matèria de rehabilitació i millora de barris **§6** 4-18

Manteniment dels subministraments bàsics **§1** 45.4, 47

Allotjament dotacional

Habitatge de titularitat pública →

Àrea de conservació i rehabilitació

Deure de conservació i rehabilitació →

Àrea declarada d'emergència d'habitatge §1 4 o, 36.2 d **§2** 3 **§5** 3

Àrea residencial de promoció pública §4 12, 13

Avaluació ambiental §4 10.6, 11.1 d, 14.4 d, 15.3 e, 15.4

C

Cèdula d'habitabilitat

Habitabilitat →

Cessió

Habitatge desocupat →

Competències

Administració de la comunitat autònoma **§1** 8, 17.2, 81, DA 1a **§7** 5

Consells insulars **§1** 10, 81 **§7** 6.2
Ens locals **§1** 11, 81 **§7** 6.1
Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI) **§1** 9, 81, DT 4a.3 **§8** 4

Convenis de col·laboració

Competències **§1** 8.1, 9.3, 10.2, DA1a, DT 4a.3 **§8** 4.2, 11.1 *g*, 14.1 *j*, 19 *f*
Garantia del manteniment dels subministraments bàsics **§1** 47
Grans tenidors **§1** 30
Oficina d'habitatge desocupat **§1** 35
Promoció privada **§1** 63.3
Rehabilitació **§1** 21 quater, DA 14a
Servei d'acompanyament en matèria d'habitatge **§1** 34

Cooperatives d'habitatge **§1** 2.1 *p*, DA 8a,9a,10a **§2** DT 1a
Habitatge protegit →

D

Declaració d'utilitat pública **§1** 19.2, 21 bis.2 **§3** 4 *c* **§4** 16 *g*
Deure de conservació i rehabilitació →
Expropiació forçosa →
Urbanisme →

Desnonament **§1** 78, DA 5a
Habitatge protegit →

Deure de conservació i rehabilitació **§1** 17-21 quater
Ajudes →
Àrea de conservació i rehabilitació **§1** 21 bis, 21 ter
Convenis de rehabilitació **§1** 21 quater
Pla de conservació i rehabilitació **§1** 21

Dret de tanteig i retracte **§1** 21 quater, 26 ter, 26 quater, 26 quinquies, 26 sexies, 36.4,
75, 75 bis, 75 ter, 75 quater, 75 quinquies, 75 sexies, 77 **§8** 4.1 *i*
Habitatge protegit →

E

Eficiència energètica **§1** 2.1 *k*, 13, 15 **§6** 7.2,3

Expropiació forçosa **§1** 19, 21 bis.2, 36.3, 79
Habitatge protegit →

F

Foment

Ajudes →

G

Garantia del manteniment dels subministraments bàsics §1 43-48

Ajudes →

Convenis de col·laboració →

Mesa per a la garantia del manteniment dels subministraments bàsics §1 52-54

Grans tenidors §1 4 i, 30, 36, 42 §2 4, 10

Convenis de col·laboració →

Habitatge desocupat →

H

Habitabilitat

Cèdula §1 16, 86 l, 88 n

Condicions §1 14.1

Habitatge sobreocupat →

Infrahabitatge →

Habitatge de titularitat pública §4 2, 5-16

Allotjament dotacional §1 4 l, 7.2 §4 2 b, 7, 11, 12, DA 1a.2,2a

Habitatge protegit §1 62-79, DA 4a,18a, DT 1a,3a §4 2 a, 6, DA 1a.2,6a

Pla especial de desenvolupament d'habitatge de titularitat pública §4 12-16

Projecte d'execució d'habitatge de titularitat pública §4 11

Projecte de desenvolupament d'habitatge de titularitat pública §4 14-16

Situació d'especial vulnerabilitat →

Urbanisme →

Habitatge desocupat §1 4 d, 35-42, DT 2a §2

Cessió §1 28, 42 §2 14-21

conveni de §1 28.2 §2 27, 28

Gestió §2 29-33

Grans tenidors →

Jurat de cessió §2 22-26

Oficina §1 35

Preu →

Registre §2 6-13

Habitatge protegit §1 62-79

Habitatge de titularitat pública →

Obtenció de sòl §3

reserva estratègica §3 1, DA 1a

selecció §3 3, DA 1a

Potestats de l'Administració §1 74-79

desnonament administratiu §1 78

dret d'adquisició preferent §1 74, 75 bis

dret de tanteig i retracte §1 75, 75 bis, 75 ter, 75 quater, 75 quinquies, 75 sexies, 77

expropiació forçosa §1 79

Preu →

Registre d'habitatges protegits de les Illes Balears §1 71, 73

Registre públic de demandants d'habitatges protegits §1 70, 73

Tipus de promoció §1 63

Habitatge sobreocupat §1 4 f

I

Infraccions

Règim sancionador →

Infrahabitatge §1 4 h

Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI) §8

Competències →

Dret de tanteig i retracte →

Funcions §8 4

Habitatge desocupat →

Lloguer →

Organització §8 8-17 bis

Pla especial de desenvolupament d'habitatge de titularitat pública §4 12-16

Projecte de desenvolupament d'habitatge de titularitat pública §4 14-16

Règim de contractació §8 27-29

Règim de personal §8 21-25

Règim economicofinancer §8 18-20

Règim patrimonial §8 26

Servei d'acompanyament en matèria d'habitatge →

J

Jurat de cessió d'habitatges desocupats

Habitatge desocupat →

L

Lloguer

- Contracte §2 31, 33
- Fiança §1 55-61, DA 6a, DT 4a
- Lloguer a preu assequible §1 4 r, 28
- Lloguer social §1 4 s, 26 bis
- Processos hipotecaris §1 26
- Renda §1 DA 5a §2 32

M

Mesa Autònoma de l'Habitatge §1 49-51

N

Normes subsidiàries i complementàries

Urbanisme →

P

Pla Director Sectorial d'Habitatge

Urbanisme →

Pla especial de desenvolupament d'habitatge de titularitat pública

Àrea residencial de promoció pública →

Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI) →

Urbanisme →

Prestacions

Ajudes →

Preu

Just §2 17, 20, 21, 23

Taxat §3 1.4

Projecte de desenvolupament d'habitatge de titularitat pública

Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI) →

Urbanisme →

Protecció en matèria d'habitatge §1 22-26 sexies

Dels consumidors §1 23, 24

Dret de tanteig i retracte →

Lloguer →

Mediació extrajudicial **§1** 25

R

Règim sancionador

En matèria d'accessibilitat **§7** 50-67

En matèria d'habitatge **§1** 80-99

Rehabilitació §1 4 j

Convenis de col·laboració →

De barris **§6**

Deure de conservació i rehabilitació →

Integral **§1** 4 k

Residencial

Àrea residencial de promoció pública →

Intensitat **§1** 63 bis

Ús **§1** 63 bis

S

Sancions

Règim sancionador →

Servei d'acompanyament en matèria d'habitatge §1 32-34

Convenis de col·laboració →

Situació d'especial vulnerabilitat §1 3, 6, 26 bis

Habitatge de titularitat pública →

Subvencions

Ajudes →

U

Urbanisme

Adequació urbanística **§4** 16 f

Avaluació ambiental →

Llicència urbanística **§4** 16 d, DA 7a

Normes subsidiàries i complementàries **§3** 2, 4, 5

Pla Director Sectorial d'Habitatge **§4** 10.5, DA 8a

Pla especial de desenvolupament d'habitatge de titularitat pública **§4** 12-16

Projecte d'execució d'habitatge de titularitat pública **§4 11**

Projecte de desenvolupament d'habitatge de titularitat pública **§4 14-16**

Darrers títols d'aquesta Col·lecció

- *Protecció de dades de caràcter personal* (3a ed.) [núm. 9, 2020]
- *Legislació de transparència i accés a la informació pública* [núm. 12, 2021]
- *Règim jurídic del Govern i de l'Administració* (4a ed.) [núm. 1, 2021]
- *Legislació de subvencions* (3a ed.) [núm. 4, 2021]

