

Illes Balears

Núm. 61
9 de mayo de 2024



VIVIENDA. [Ley 3/2024, de 3 de mayo](#), de medidas urgentes en materia de vivienda.

COMPARATIVO

RESUMEN:

Objetivo de esta Ley: (art. 1)

El incremento de los precios de la vivienda en las Illes Balears, que ha experimentado en esta comunidad autónoma una subida de más del 20,30% en el último año. Por su parte, el alquiler continúa creciendo en tasas interanuales del 22% respecto del año 2022.

En este contexto, un gran número de jóvenes y familias numerosas y monoparentales, entre otros, no cuentan con ingresos suficientes para permitirse el acceso a la vivienda. Sin embargo, los mismos son demasiado altos para poder optar a una vivienda social.

Resulta inaplazable e imprescindible la adopción de una norma con rango de ley que permita la modificación de diferentes disposiciones normativas que facilite la incorporación de viviendas privadas al mercado a un precio asequible para la ciudadanía y sin consumir territorio.

Vivienda de precio limitado: (art. 2)

En primer lugar, esta ley regula una nueva figura, denominada vivienda de precio limitado, de carácter permanente, que pretende dar respuesta a la finalidad mencionada anteriormente, y que, como su nombre indica, tiene como característica más importante **una limitación del precio máximo de compraventa y de alquiler**. Se trata fundamentalmente de una vivienda que, además de la limitación del precio, tiene otras condiciones que la diferencian de una vivienda libre ordinaria, como son la **limitación a una superficie máxima de 90 m² útiles**, el **destino a domicilio habitual** y permanente de los usuarios o beneficiarios, **y que estos no pueden ser titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso y disfrute** sobre alguna vivienda libre o sometida a algún régimen de protección, situada en el Estado español.

Estas viviendas de precio limitado (VPL) serán la gran mayoría de las viviendas creadas a partir de las diferentes medidas que regula esta ley que posibilitan ir más allá de las limitaciones establecidas por el planeamiento urbanístico en referencia a los usos, las densidades residenciales, las edificabilidades y alturas máximas permitidas.

Se plantean dos tipos de VPL: el tipo 1, que corresponde a aquellas viviendas creadas a partir de intervenciones en edificaciones existentes, que no supone un incremento de edificabilidad; y el tipo 2, creado a partir de obras de nueva planta, que supone un incremento de edificabilidad y, por lo tanto, un mayor coste de inversión, por lo que tiene un mayor coeficiente de multiplicidad respecto del módulo de vivienda protegida (VP), que correspondería básicamente al coste de la parte proporcional de los elementos constructivos que ya existen en el tipo 1 (cimientos, estructura y cubierta, entre otros).

Creación del Registro autonómico de viviendas de precio limitado: (art. 3 y DA 12^a)

Se crea el Registro autonómico de viviendas de precio limitado, con la finalidad de que la información que figure en el mismo forme parte de un registro integrado único e informatizado, de carácter administrativo, autonómico y público.

A los efectos de asegurar el correcto cumplimiento de esta ley, los ayuntamientos, cada trimestre, remitirán, a través del trámite telemático que se cree, la relación de solicitudes de licencia y comunicación previa relativas a viviendas de precio limitado que hayan recibido.

Actividad de intermediación: (DA 13ª y DA 14ª)

La actividad de intermediación, como la actividad de los agentes inmobiliarios, responde a un interés general que se concreta en la buena fe en las transacciones comerciales, la lucha contra el fraude, el mantenimiento del orden público, la protección del consumidor y, especialmente, reforzar y garantizar la seguridad pública, aportando seguridad jurídica preventiva en el periodo precontractual o de negociación de los contratos, en definitiva, aportando transparencia al mercado y protección al consumidor.

El **registro obligatorio de intermediarios** no restringe el ejercicio de la actividad. Este registro obligatorio tampoco es considerado como equivalente a una autorización y sus requisitos no son requisitos de acceso a la actividad, sino medidas adoptadas en el marco del derecho a la vivienda para aportar seguridad, transparencia y una mejor y más completa protección del consumidor en la formación de los contratos inmobiliarios.

Modificaciones en la Ley de urbanismo: (DA primera)

La nueva disposición adicional decimoséptima de la mencionada ley configura una norma temporal **para facilitar la reconversión de locales existentes en viviendas**.

La disposición adicional decimoctava de la Ley 12/2017 establece una norma temporal de modificación de **densidad de viviendas y para facilitar la división de grandes viviendas entre medianeras**.

Se introduce una disposición decimonovena a la mencionada ley urbanística que establece un **régimen para la obtención de la cédula de habitabilidad en las viviendas situadas en edificaciones o construcciones implantadas legalmente, pero en situación de inadecuación o fuera de ordenación**.

La nueva disposición adicional vigésima de la Ley 12/2017 establece una **norma temporal de cambio de uso y de aprovechamiento** en los terrenos calificados como equipamientos públicos y privados.

Finalmente, la disposición adicional vigesimoprimera establece la **posibilidad de incrementar las alturas máximas permitidas** por el planeamiento urbanístico, para un mayor aprovechamiento del suelo y armonizar el conjunto edificatorio. Finalmente la vigésima segunda establece la norma de cambio de uso y aprovechamiento en los terrenos con calificaciones que admitan el uso de alojamiento turístico.

Medidas urgentes en materia de vivienda: (DA segunda)

Se prolonga la duración máxima de **concesión del derecho de superficie**, que pasa de cincuenta a **setenta y cinco años**.

Se modifica el régimen especial aplicable a las edificaciones inacabadas con licencia caducada.

Modificación de la Ley de turismo: (DA tercera)

Se regula el régimen de reconversión y cambio de uso a residencial. A la vez, se modifica el artículo 128 para que sea de aplicación la clausura temporal en la vivienda de uso turístico.

Modificación en la Ley de vivienda en relación a los alojamientos dotacionales: (DA cuarta)

Supone la modificación del artículo 4 de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears, con relación a la **definición de los alojamientos dotacionales, a los que se da preferencia, aparte de a los colectivos que se preveían anteriormente, también a los empleados públicos desplazados para cubrir las necesidades sanitarias, docentes y de seguridad**, que actualmente tienen una deficiente cobertura. Modifica la disposición transitoria tercera, apartado 3º y finalmente añade también una disposición transitoria, la séptima, para la regulación de las condiciones de habitabilidad de los alojamientos dotacionales y de los alojamientos con espacios comunes complementarios.

Cédulas de habitabilidad: (DA quinta)

Se añaden dos apartados al artículo 10 que regulan la **obtención de la cédula de renovación y la cédula de carencia** en caso de que deba otorgar al amparo de la disposición adicional decimonovena de la Ley 12/2017, de 29 de noviembre, de urbanismo de las Illes Balears.

Se incluye como composición mínima admisible para las viviendas libres **la formada por una dependencia para todo uso y un baño**, hasta ahora solo permitida en las viviendas existentes.

Programa de alojamiento temporal para determinado personal estatutario sanitario y personal docente de la enseñanza pública no universitaria en las islas de Ibiza y Formentera: (DA 15ª)

Se habilita al Gobierno de las Illes Balears para que realice las actuaciones que sean necesarias para poner a disposición temporal del personal estatutario sanitario y del personal docente de la enseñanza pública no universitaria, que deba prestar servicios públicos en el ámbito de la salud o de la educación en centros públicos ubicados en las islas de Ibiza o de Formentera, unidades de alojamiento en establecimientos de alojamiento turístico, a fin de facilitar la cobertura de los puestos de trabajo del Servicio de Salud de las Illes Balears y de la Consejería de Educación y Universidades catalogados como de difícil o muy difícil cobertura cuando se determine esta circunstancia por medio de las resoluciones a que hace referencia el apartado 4 de esta disposición.

Entrada en vigor: (DF 4ª)

Esta ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*, **esto es el 10 de mayo de 2024**.

Los expedientes en tramitación tienen **régimen transitorio en la DT única**.