

NOTA SOBRE EL DECRETO LEY 6/2023, DE 2 OCTUBRE, DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA DE LAS ISLAS BALEARES

El Consejo de Gobierno de las Islas Baleares, a propuesta de la Consejera de Vivienda, Territorio y Movilidad, aprobó el pasado 2 de octubre de 2023 el Decreto Ley 6/2023, de 2 de octubre, de medidas urgentes en materia de vivienda, con el fin de aumentar la oferta de vivienda a precio asequible para la ciudadanía de las Islas Baleares.

El texto del Decreto Ley 6/2023 se publicó en el Boletín Oficial de las Islas Baleares el 3 de octubre de 2023 y ha entrado en vigor el 4 de octubre.

Este Decreto Ley se suma a la normativa en materia de vivienda que el Gobierno de las Islas Baleares ha aprobado durante los últimos años. Sin embargo, mientras que la regulación previa se enfocaba en incrementar el parque público de vivienda, este Decreto Ley incorpora medidas extraordinarias y urgentes que pretenden aumentar la oferta de vivienda privada a precio asequible en las Islas Baleares. En concreto, la finalidad de la norma es tratar de resolver la problemática de un gran número de jóvenes y familias numerosas y monoparentales, entre otros, que no cuentan con ingresos suficientes para permitirse el acceso a la vivienda libre, pero que, sin embargo, exceden los ingresos establecidos legalmente para poder optar a una vivienda social. Para alcanzar este objetivo, el Decreto Ley modifica diferentes disposiciones normativas en aras a facilitar la incorporación de viviendas privadas al mercado a un precio asequible para la ciudadanía y sin consumir territorio.

Según los datos recabados por el gobierno balear, se necesitan aproximadamente 16.000 viviendas para dar respuesta a la demanda de vivienda en las Islas Baleares y conseguir así reducir los precios.

Asimismo, el Decreto Ley introduce una nueva tipología en el ámbito de la vivienda denominada *alojamiento con espacios comunes complementarios*, que da respuesta a la demanda de un nuevo modelo de convivencia en el que se combinan espacios privativos con otros de uso comunitario, que permitirán tanto la interrelación entre los diferentes usuarios de un inmueble como la optimización de estos espacios en el conjunto del edificio. Se trata de los popularmente conocidos como convivencia (*coliving*) o covivienda (*cohousing*).

Las principales medidas que recoge el Decreto Ley 6/2023 son las siguientes:

1. CREACIÓN DE UNA NUEVA FIGURA DE VIVIENDA: LAS VIVIENDAS DE PRECIO LIMITADO

- La *vivienda de precio limitado* (“VPL”) se introduce en el Decreto Ley como una nueva figura que se caracteriza por (i) tener limitado el *precio máximo de compraventa y de alquiler*, (ii) tener una superficie útil de, como máximo, 90 m² (con posible plaza de garaje y trastero vinculados, siempre que sean cubiertos) y (iii) constituir el domicilio habitual y permanente de los usuarios o beneficiarios.
- *Las limitaciones impuestas a las VPL serán de aplicación cuando el promotor de dichas VPL se aproveche de los beneficios ofrecidos en las medidas de fomento* previstas en el propio Decreto Ley y que se expondrán en las siguientes secciones de esta nota.
- Los usuarios o beneficiarios deberán ser personas físicas mayores de edad, residentes en las Islas Baleares y no podrán ser titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso y disfrute sobre alguna vivienda, libre o sometida a un régimen de protección, situada en el Estado español. Tampoco podrán tener el dominio parcial o pleno de más de una VPL.
- El cumplimiento de las condiciones de acceso a las VPL se acreditará mediante la presentación de una declaración responsable por el beneficiario, tanto en la primera transmisión como en las posteriores, ante la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, en el plazo de 30 días desde la formalización del contrato.
- Estas viviendas *se pueden destinar al uso propio, a la venta, al alquiler, al alquiler con opción de compra y a otras modalidades* de transmisión de cualquier derecho o cesión de uso.

No obstante, cuando una VPL se destine al alquiler con opción a compra y al finalizar el periodo destinado al alquiler, o previamente por acuerdo de las partes, se ejecute la cláusula de compraventa, se descontará un mínimo del 50% de las rentas arrendaticias satisfechas del precio que tenga la vivienda en el momento de formalizar el contrato, que se mantendrá durante los años que esté vigente el contrato de alquiler. Deberá entenderse que el Decreto Ley quiere referirse al precio que tuviera la vivienda cuando se formalizó el contrato de alquiler con opción a compra, no el correspondiente al momento en que se ejecuta la opción a compra. No se permitirá el cobro de primas por opción a compra.

- El precio máximo unitario por m² de las VPL se obtiene aplicando un coeficiente multiplicador al precio máximo unitario de una vivienda protegida de régimen general situada en el mismo municipio y con la misma calificación energética.

El precio máximo de venta o alquiler por m² útil de los aparcamientos y trasteros vinculados será, como máximo, del 60% del precio unitario por m² útil de la vivienda a la que se vinculan, sin incluir en ningún caso los elementos comunes.

- Las VPL mantendrán esta condición, y estarán sujetas a las limitaciones indicadas, de manera **permanente**. En consecuencia, los precios máximos de venta o arrendamiento serán aplicables en **segundas y posteriores transmisiones**.
- Las VPL pueden ser de dos tipos:
 - Las VPL tipo 1 (VPL-1) son viviendas creadas a partir de intervenciones en edificaciones existentes que no suponen un incremento de edificabilidad. Se aplica un coeficiente multiplicador de 1,1 para fijar el precio máximo unitario.
 - Las VPL tipo 2 (VPL-2) son aquellas viviendas de nueva planta, ya sea por un incremento de la altura de las edificaciones existentes, ya sea por constituir una nueva edificación. En estos casos se permite aplicar un coeficiente multiplicador superior de 1,3, para fijar el precio máximo unitario.
- Como medida adicional de fomento de las VPL, el Decreto Ley **limita el precio máximo de venta del suelo, del edificio o del local donde se implanten dichas VPL**.

El precio de transmisión de estos inmuebles donde implantar VPL irá referenciado al tipo de actuación que se pretenda ejecutar; en concreto, será del 30% del precio del módulo aplicable para actuaciones calificadas con el nuevo precio máximo de venta VPL-1 y del 10% para actuaciones calificadas con el nuevo precio máximo de venta VPL-2.

- Se establece un régimen sancionador que, entre otras, recoge como infracción leve “no hacer constar en la escritura de compraventa o préstamo las limitaciones establecidas en la normativa, relativas a las viviendas de precio limitado”, y como infracciones graves la de “mantener desocupada la vivienda de precio limitado más de tres meses seguidos al año, salvo que exista una causa justificada”, o “transmitir, alquilar o ceder el uso de una vivienda de precio limitado a personas que no cumplan los requisitos exigibles”.
- Asimismo, se crea el Registro autonómico de viviendas de precio limitado.

2. MEDIDAS QUE PERMITEN LA CREACIÓN DE VPL DENTRO DE LA EDIFICABILIDAD PERMITIDA POR EL PLANEAMIENTO

2.1 CREACIÓN DE VPL MEDIANTE LA RECONVERSIÓN DE LOCALES COMERCIALES Y OFICINAS EXISTENTES

- Se permite la reconversión en vivienda de los locales comerciales y oficinas existentes en una edificación, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:
 - que las solicitudes de cambio de uso se presenten antes del 4 de octubre de 2025,
 - que se trate de inmuebles situados en edificaciones existentes en el suelo urbano en los que esté permitido por el planeamiento el uso residencial plurifamiliar, y
 - que las obras se ejecuten en un máximo de tres años, sin perjuicio de las prórrogas que procedan.

- Se exonera del cumplimiento de la reserva obligatoria de aparcamiento y del parámetro de intensidad que determine el planeamiento, hasta una densidad máxima de una vivienda por cada 60 m² de superficie edificable residencial de la parcela permitida por el planeamiento.
- El inicio de obras podrá acogerse al régimen excepcional de declaración responsable, que deberá presentarse con una antelación mínima de 15 días hábiles.
- *Las nuevas viviendas que se creen y que resulten por exceso respecto de las permitidas por el planeamiento tendrán la condición de VPL.*
- No obstante, el Decreto Ley habilita a los Ayuntamientos para no aplicar esta medida en aquellos casos en los que estimen conveniente la mezcla de actividades con prevalencia del uso de locales en las plantas bajas y/o superiores.

2.2 CREACIÓN DE VPL COMO CONSECUENCIA DEL INCREMENTO DE DENSIDAD RESIDENCIAL

- Se permite la *intervención en edificios existentes, así como la ampliación e incluso nueva planta de viviendas, con incremento de la densidad de vivienda*, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:
 - que las solicitudes de autorizaciones de intervención se presenten antes del 4 de octubre de 2025,
 - que se trate de edificaciones existentes en el suelo urbano en las que esté permitido por el planeamiento el uso residencial plurifamiliar, y
 - que las obras se ejecuten en un máximo de tres años, sin perjuicio de las prórrogas que procedan.
- En estos casos se permite un *incremento de la densidad máxima de viviendas* de hasta una vivienda por cada 60 m² de superficie edificable residencial de la parcela permitida por el planeamiento.
- El inicio de obras podrá acogerse al régimen excepcional de declaración responsable, que deberá presentarse con una antelación mínima de 15 días hábiles, siempre que las actuaciones no supongan obras de ampliación o de nueva planta.
- *Las nuevas viviendas que resulten por exceso respecto de las permitidas por el planeamiento urbanístico* quedarán exoneradas del cumplimiento de la reserva obligatoria de aparcamiento y *tendrán la condición de VPL.*
- No obstante, el Decreto Ley habilita igualmente a los Ayuntamientos para no aplicar esta medida cuando estimen conveniente no aumentar las viviendas existentes o por otra motivación que se considere adecuada.

2.3 CREACIÓN DE VPL MEDIANTE LA RECONVERSIÓN DE ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS O PARCELAS NO EDIFICADAS DE USO TURÍSTICO

- Se permite la reconversión en VPL de los establecimientos de alojamiento turístico o parcelas no edificadas de uso turístico por razones de incompatibilidad del uso turístico con la zona en la que se han situado, por tener condiciones o elementos de hecho que justifiquen la inviabilidad turística y económica, especialmente en las zonas definidas en los planes de intervención en ámbitos turísticos, o por su notoria obsolescencia cuando no estén ubicados en zonas turísticas¹.
- Se podrá plantear el cambio de uso de aquellos establecimientos de alojamiento turístico y aquellas parcelas no edificadas de uso turístico, en los que sean igualmente valoradas la oportunidad y la idoneidad de este cambio.
- Una interpretación sistemática nos conduce a concluir que, en este caso, no será imperativo que el uso residencial esté contemplado en el planeamiento urbanístico.
- La densidad máxima será de una vivienda por cada 60 m² de superficie edificable destinada a usos residenciales y la propuesta tiene que prever un mínimo del 10% de la edificación destinada a usos diferentes del residencial, entre los siguientes: establecimiento público, administrativo, comercial, deportivo, docente o sociocultural. Como mínimo, cada una de las viviendas resultantes del cambio de uso tiene que estar dotada de una plaza de aparcamiento en la parcela afectada o como máximo a 200 m. de distancia.
- Cuando por las características técnicas, constructivas o edificatorias de un edificio en situación de inadecuación no resulte viable técnicamente o económicamente la rehabilitación integral del edificio, podrá solicitarse por los titulares y acordarse su demolición para reconstruirlo adaptándose a los parámetros urbanísticos que tenía el edificio sobre el cual procede el cambio de uso.
- Cuando sea procedente el cambio de uso, el titular del establecimiento deberá abonar a la administración municipal competente, en concepto de monetización de la cesión de aprovechamiento, el 5% del presupuesto de ejecución material de la rehabilitación integral o reconstrucción del edificio en el que se haya formalizado el cambio de uso. Este valor de cesión solo se aplicará sobre la superficie construida correspondiente al nuevo uso.

¹ Se entiende por establecimiento obsoleto aquel en el que se puedan acreditar elementos fácticos que pongan de manifiesto la falta de competitividad de este establecimiento en condiciones normales de explotación y mercado.

3. MEDIDAS QUE SUPONEN LA CREACIÓN DE VPL A PARTIR DE UN INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD DE LAS PARCELAS RESPECTO A LA PERMITIDA POR EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

3.1 CREACIÓN DE VPL MEDIANTE EL CAMBIO DE USO EN TERRENOS CALIFICADOS COMO EQUIPAMIENTO PRIVADO²

- Se autoriza el uso residencial destinado a VPL en aquellas parcelas situadas en suelo urbano con una calificación de equipamiento privado y que todavía no haya sido desarrollado.
- Las solicitudes de licencia deberán presentarse antes del 4 de octubre de 2025 y las obras deberán ejecutarse en un plazo máximo de tres años desde su inicio.
- La edificabilidad de las parcelas será la media del ámbito espacial homogéneo³ o la actual que le asigna el planeamiento si esta es superior.
- El índice de intensidad de uso será de una vivienda por cada 60 m² de superficie edificable residencial de la parcela.
- La edificabilidad que se asignará al equipamiento será, como mínimo, de un 10% de la nueva edificabilidad que se le asigne a la parcela.
- El Decreto Ley habilita a los Ayuntamientos para no aplicar esta medida por razones paisajísticas, de procedencia, de movilidad o cualquier otra en que se justifique la no implantación de VPL en aquel ámbito.

3.2 CREACIÓN DE VPL MEDIANTE EL INCREMENTO DE LA ALTURA DE LAS EDIFICACIONES

- Se autoriza armonizar las alturas de las edificaciones de una manzana o, en ausencia de la misma, del tramo de calle correspondiente, en aquellos terrenos de suelo urbano donde el uso residencial plurifamiliar esté permitido.
- El número de viviendas autorizable en cada actuación será el entero por defecto que resulte de dividir por 60 la superficie construida —entendemos que la resultante de la actuación de armonización de alturas—.
- Las solicitudes de licencia deberán presentarse antes del 4 de octubre de 2025 y las obras deberán ejecutarse en un plazo máximo de tres años desde su inicio.

² También se permite en equipamientos públicos para su destino a vivienda protegida en régimen de alquiler.

³ Se considera ámbito espacial homogéneo, (a) en aquellos casos en que este suelo esté delimitado, porque provenga de un planeamiento parcial o esté insertado en una unidad de actuación, el ámbito espacial coincidirá con el de estas delimitaciones; y (b) en los casos restantes, el ámbito espacial será el de las zonas urbanísticas de usos lucrativos limítrofes con este suelo y si todas ellas fueran de uso no lucrativo, el ámbito abarcaría las zonas urbanísticas de usos lucrativos limítrofes con estas.

- El exceso de edificabilidad que resulte como consecuencia de la aplicación de esta medida, respecto de la permitida por el planeamiento urbanístico, será destinada íntegramente a VPL. Las nuevas viviendas quedarán exoneradas del cumplimiento de la reserva obligatoria de aparcamiento y se podrán situar en cualquier planta del edificio que permita el uso residencial.
- El Decreto Ley habilita a los Ayuntamientos para no aplicar esta medida por razones paisajísticas, de proporción de la sección vial urbana, de preservación del entorno o de cualquier otra circunstancia que se acuerde.

4. ACTUACIÓN DE DOTACIÓN

- Si la aplicación de las medidas referidas anteriormente supone una actuación de dotación urbanística, por ejemplo, por suponer un incremento de aprovechamiento urbanístico producido por un aumento de la edificabilidad, de la densidad de viviendas y/o un cambio de uso global, **deberá abonarse una compensación en metálico**.

5. CREACIÓN DE UNA NUEVA MODALIDAD HABITACIONAL: ALOJAMIENTO CON ESPACIOS COMUNES COMPLEMENTARIOS

- El Decreto Ley 6/2023 crea una nueva tipología en el ámbito residencial denominada “alojamiento con espacios comunes complementarios”.
- Estos alojamientos pueden implantarse en parcelas con usos residenciales permitidos (salvo el unifamiliar). Según se desprende del Decreto Ley, **el edificio completo (o parte de este) destinado a los alojamientos con espacios comunes complementarios se configurará como una única unidad registral**. Además, esta modalidad residencial implica el **pago de una renta o canon**, dado que, según el Decreto Ley, está destinada a resolver de forma transitoria la necesidad de este tipo de alojamiento.
- Las dimensiones mínimas de las dependencias serán las que se especifiquen en el desarrollo reglamentario del Decreto Ley —y, transitoriamente, las correspondientes a la normativa de habitabilidad—, y la suma del espacio privativo y la parte proporcional que le corresponde de los espacios comunes complementarios no podrá ser inferior a la superficie mínima establecida para las viviendas completas.

6. FLEXIBILIZACIÓN DE LA CONFIGURACIÓN DE LAS VIVIENDAS

- Se permite que una vivienda esté formada por un baño y una dependencia *todo uso*⁴, entendida como aquella que reúne en un mismo espacio las funciones de estar, cocinar, comer y dormir. La superficie útil mínima será de 30 m², distribuida en 28 m² para la dependencia *todo uso* y 2 m² para el baño. Adicionalmente, entre la dependencia *todo uso*

⁴

Anteriormente la dependencia de *todo uso* estaba reservada para las viviendas existentes.

y el baño tendrá que existir una independencia visual y se tendrá que impedir la visión directa del acceso al baño desde la dependencia *todo uso* mediante la adecuación de un espacio destinado a esta finalidad.

BARCELONA
BILBAO
LISBOA
MADRID
PORTO
VALENCIA
BRUXELLES
LONDON
NEW YORK
BOGOTÁ
LIMA
SANTIAGO DE CHILE

www.uria.com

La información contenida en esta publicación es de carácter general y no constituye asesoramiento jurídico
This newsletter provides general information and does not constitute legal advice