



LEGISLACIÓN CONSOLIDADA

Decreto-ley 3/2025, de 14 de marzo, de actuaciones urgentes destinadas a la obtención de suelo mediante proyectos residenciales estratégicos en el municipio de Palma.

Comunidad Autónoma de las Illes Balears
«BOIB» núm. 33, de 15 de marzo de 2025
«BOE» núm. 124, de 23 de mayo de 2025
Referencia: BOE-A-2025-10211

ÍNDICE

<i>Preámbulo</i>	3
TÍTULO I. Disposiciones generales	9
Artículo 1. Objeto.	9
Artículo 2. Declaración de emergencia habitacional.	9
TÍTULO II. Concepto, determinaciones y requisitos de los proyectos residenciales estratégicos	9
Artículo 3. Concepto y finalidad.	9
Artículo 4. Determinaciones básicas.	9
Artículo 5. Requisitos.	10
Artículo 6. Otras determinaciones.	11
Artículo 7. Contenido de los proyectos residenciales estratégicos.	11
TÍTULO III. Procedimiento para la aprobación de los proyectos residenciales estratégicos	12
Artículo 8. Presentación del estudio preliminar y del proyecto residencial estratégico.	12
Artículo 9. Procedimiento de aprobación de los proyectos residenciales estratégicos.	12
TÍTULO IV. Actuaciones posteriores a la aprobación de los proyectos residenciales estratégicos	14
Artículo 10. Incumplimiento en la ejecución de los proyectos residenciales estratégicos.	14
Artículo 11. Determinaciones relativas a los futuros proyectos de edificación.	14
Artículo 12. Edificación simultánea a la urbanización.	15

BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO
LEGISLACIÓN CONSOLIDADA

<i>Disposiciones adicionales</i>	15
Disposición adicional primera. Modificación del texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Illes Balears, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2020, de 28 de agosto.	15
Disposición adicional segunda. Delimitación de la superficie del Distrito de Innovación de Nou Llevant y declaración como inversión de interés autonómico de los equipamientos, proyectos y/o actuaciones que tienen que ejecutarse dentro de dicha superficie.	15
<i>Disposiciones derogatorias</i>	16
Disposición derogatoria única. Normas que se derogan.	16
<i>Disposiciones finales</i>	16
Disposición final primera. Reserva destinada a generación de energía renovable en nuevos desarrollos urbanísticos de Palma.. . . .	16
Disposición final segunda. Cómputo del crecimiento de los terrenos sometidos a actuaciones urbanísticas en suelo urbano.. . . .	16
Disposición final tercera. Modificaciones de la Ley 3/2024, de 3 de mayo, de medidas urgentes en materia de vivienda.. . . .	16
Disposición final cuarta. Carácter de urgencia de los proyectos de edificación derivados de la Ley 5/2008, de 14 de mayo, de actuaciones urgentes destinadas a la obtención de suelo para viviendas de protección pública.	17
Disposición final quinta. Cómputo de intensidad poblacional aplicable a las reservas estratégicas de suelo de la Ley 5/2008, de 14 de mayo, de actuaciones urgentes destinadas a la obtención de suelo para viviendas de protección pública.	17
Disposición final sexta. Modificación de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears.	17
Disposición final séptima. Régimen de las viviendas en aplicación de las disposiciones adicionales decimoséptima, decimoctava y vigesimoprimera de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears.	17
Disposición final octava. Modificación de la disposición adicional segunda del Decreto-ley 3/2020, de 28 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda.	18
Disposición final novena. Medidas de agilización y simplificación en promociones de viviendas de titularidad pública declaradas como inversión de interés autonómico de las Illes Balears.	18
Disposición final décima. Modificación de la Ley 1/2022, de 8 de marzo, de educación de las Illes Balears.. . . .	21
Disposición final undécima. Modificación de la Ley 9/2022, de 23 de noviembre, de régimen jurídico y de procedimiento de las actividades sujetas a autorización ambiental integrada.	21
Disposición final duodécima. Modificación de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears.	21
Disposición final decimotercera. Modificaciones del Decreto-ley 1/2018, de 19 de enero, de medidas urgentes para la mejora y/o la ampliación de la red de equipamientos públicos de usos educativos, de investigación, sanitarios o sociales de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears.	21
Disposición final decimocuarta. Entrada en vigor.. . . .	22

TEXTO CONSOLIDADO
Última modificación: sin modificaciones

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

La Constitución Española ordena a los poderes públicos promover las condiciones necesarias y dictar las normas precisas para hacer efectivo el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada consagrado en el artículo 47 del citado cuerpo legal.

El artículo 2 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, dispone que constituyen fines comunes de la acción de los poderes públicos en materia de vivienda, en el ámbito de sus respectivas competencias: «a) La efectividad de los derechos de acceso en condiciones asequibles a una vivienda digna y adecuada de acuerdo con la Constitución Española y las recomendaciones de los instrumentos internacionales ratificados por España».

Por su parte, el título I del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, referido a los derechos y deberes de la ciudadanía, contiene un mandato dirigido a los poderes públicos a fin de que dichos derechos y obligaciones sean reales y efectivos, adoptando las medidas de ordenación territorial y urbanística que correspondan para asegurar un resultado equilibrado, y favoreciendo o conteniendo, según proceda, los procesos de obtención, ocupación y transformación del suelo.

El acceso a una vivienda digna y adecuada en las Illes Balears, especialmente en Palma tras la crisis económica y el estallido de la burbuja inmobiliaria, se caracteriza fundamentalmente por la falta de oferta suficiente, tanto de vivienda libre como de vivienda protegida, para atender una demanda en crecimiento constante tanto en régimen de propiedad como en régimen de alquiler, problemática que se ve acrecentada por el impacto sobre el mercado de alquiler de las viviendas vacacionales y por la falta de disposición de suelo urbanizado necesario para atender la demanda.

Existe una escasez de disponibilidad de suelo urbanizado por motivos de lentitud en la tramitación necesaria para su transformación. Tanto la legislación urbanística como las afecciones al urbanismo de la legislación sectorial diversa (tanto estatal como autonómica) imponen un número elevado y creciente de informes sectoriales durante la elaboración de planes urbanísticos. Los procesos urbanísticos son excesivamente complejos, dilatando en el tiempo los trámites de forma innecesaria. El ritmo al que se libera suelo y la demanda está desacompañado. La brecha entre la necesidad de vivienda y la tasa a la que se puede construir se agranda cada vez más.

A lo anterior debe unirse el considerable incremento de los precios de la vivienda en las Illes Balears, que, en el año 2023, experimentó una subida de más del 20,30 % y continúan creciendo exponencialmente según los datos proporcionados por el Instituto Nacional de Estadística, por delante de otras comunidades autónomas como Madrid, Cataluña o el País Vasco. El precio medio de la vivienda nueva y usada en el municipio de Palma está un 10,1 % por encima del máximo del boom inmobiliario de 2007. El valor tasado medio de la vivienda libre en dicho municipio, en el tercer trimestre de 2024 se sitúa en 3.003,7 euros/m², según fuentes del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, muy por encima de la media nacional. Respecto del porcentaje de renta disponible que un hogar medio tiene que dedicar al pago de la primera cuota de una hipoteca que cubra el 80 % del valor de una vivienda media a los precios actuales (esfuerzo teórico anual), en Palma está por encima del 50 %, junto a Barcelona, Cádiz, San Sebastián, Málaga y Madrid.

Por su parte, el importe del alquiler continúa creciendo, lo que provoca que un gran número de jóvenes, así como familias —entre otros colectivos— no dispongan de ingresos suficientes para permitirse el acceso a la vivienda, ni en régimen de propiedad, ni en régimen de alquiler. Según los datos aportados por el sector, en las Illes Balears se necesitan cerca de 30.000 viviendas para dar respuesta a la demanda y conseguir reducir los precios.

De este modo, en la actualidad, las Illes Balears y, en particular, el municipio de Palma, su capital, como eje fundamental del desarrollo de las islas, se encuentran en una situación crítica con una elevada demanda de vivienda, especialmente de vivienda protegida, y una manifiesta incapacidad de la oferta, tanto pública como privada, para atender esa demanda. Según la Dirección General de Planificación y Evaluación del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, se estima que para el período 2024-2027, la necesidad de vivienda en las Illes Balears para cubrir el déficit existente es de 27.662 viviendas.

Por tanto, la realidad de Palma en materia de vivienda es de emergencia habitacional en la medida que el déficit acumulado y la demanda estimada para el horizonte no pueden ser cubiertos únicamente mediante la utilización de los mecanismos urbanísticos ordinarios de transformación urbanística del suelo, sino que requieren una actuación decidida de todas las partes implicadas, tanto públicas como privadas.

La emergencia habitacional en el municipio de Palma constituye un caso de extraordinaria y urgente necesidad que demanda una respuesta excepcional y urgente de los poderes públicos, con el fin de hacer frente al mandato constitucional consagrado en el artículo 47 de la Constitución Española de promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

En el ámbito autonómico, el artículo 12.3 del Estatuto de Autonomía de las Illes Balears, aprobado por la Ley Orgánica 1/2007, de 28 de febrero, de reforma del Estatuto de Autonomía de las Illes Balears, dispone que las instituciones propias de la comunidad autónoma de las Illes Balears, para cumplir las finalidades que les son propias y en el marco de las competencias que les atribuye el Estatuto, promoverán, como principios rectores de la política económica y social, el desarrollo sostenible encaminado al pleno empleo, la cohesión social y el progreso científico y técnico, de manera que se asegure a toda la ciudadanía el acceso a los servicios públicos y el derecho a la vivienda, entre otros derechos.

Por su parte, el artículo 22 del Estatuto de Autonomía dispone que las administraciones públicas de las Illes Balears garantizarán el derecho de acceso a una vivienda digna de los ciudadanos de las Illes Balears.

Conforme al artículo 2 de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears, son principios rectores de la política de vivienda de la comunidad autónoma de las Illes Balears, entre otros: hacer efectivo el derecho de acceso de los ciudadanos de las Illes Balears al disfrute de una vivienda digna, adecuada, accesible y asequible, con la adopción de las medidas necesarias para favorecer la equidad social y para eliminar los obstáculos que lo impiden, así como para garantizar la dimensión social que hay que otorgar a las políticas de vivienda.

La situación actual impone la adopción de medidas que faciliten el ofrecimiento del mayor número de viviendas posible en el municipio de Palma, donde se concentra casi un tercio de la población de las Illes Balears, con el fin de contrapesar aquella demanda, sentando las bases para reequilibrar el mercado de vivienda, y con ello hacer posible el ejercicio por la ciudadanía del derecho de acceder a una vivienda digna y adecuada a sus necesidades, en condiciones asequibles.

Por todo ello, en el marco de los objetivos inicialmente planteados por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana para las comunidades autónomas de cara al próximo Plan Estatal de Vivienda 2026-2029, con este Decreto-ley se pretende incentivar en el municipio de Palma el desarrollo de suelo para lograr una rápida puesta a disposición para la edificación de viviendas asequible, aumentando el ritmo actual de licencias de construcción. Asimismo, se pretende cubrir el déficit de construcción privada actual y recuperar ritmos de construcción acorde con la demanda, aumentando la oferta de vivienda asequible e incrementando la inversión en vivienda pública en Palma, para ponernos a ritmos europeos. Del mismo modo, se persigue aumentar la disponibilidad y eficiencia de los recursos públicos para reducir el tiempo medio de resolución de expedientes urbanísticos.

Para hacer frente a la emergencia habitacional en la capital de las Illes Balears y promover, impulsar y facilitar la construcción de viviendas, la presente norma incorpora, para el municipio de Palma, la figura de los proyectos residenciales estratégicos, cuyo objeto es agilizar los trámites administrativos fusionando en una única tramitación el plan de ordenación y los proyectos de reparcelación y urbanización, para desarrollar ámbitos de suelo urbanizable y urbano destinados a uso residencial en los que se reserve un porcentaje

de vivienda destinado a algún régimen de protección pública, de modo que se pueda producir con celeridad y en la cantidad requerida el suelo urbanizado necesario para atender el déficit actual de viviendas y las demandas previstas.

La incorporación de este tipo de figuras en el ordenamiento jurídico no es desconocida en la normativa de las Illes Balears, contando en la actualidad con los proyectos industriales estratégicos regulados en la Ley 14/2019, de 29 de marzo, de proyectos industriales estratégicos de las Illes Balears, que ha conseguido agilizar y simplificar los procedimientos administrativos. Consecuentemente, la emergencia habitacional hace necesario regular una figura análoga para los usos residenciales.

También como antecedente se encuentra la figura de las reservas estratégicas de suelo (RES) de la Ley 5/2008, de 14 de mayo, de actuaciones urgentes destinadas a la obtención de suelo para viviendas de protección pública. En la exposición de motivos de dicha ley se indicaba que el déficit acumulado y la demanda estimada para el horizonte de la legislatura en curso no podían ser cubiertos únicamente mediante la utilización de los mecanismos urbanísticos ordinarios de transformación urbanística del suelo, sino que requerían de una actuación decidida del Gobierno de las Illes Balears en conjunción con la iniciativa privada y con las entidades y los organismos competentes en materia de urbanismo y vivienda.

No obstante, dos factores fueron determinantes para la baja incidencia que tuvo en la construcción de nueva vivienda en esta comunidad autónoma: por un lado, el impacto de la crisis económica (la ley se aprueba a mediados de 2008, en pleno estallido de la burbuja inmobiliaria), cosa que retrae a numerosos promotores de iniciar nuevas actuaciones, dado que el problema que existía era el de un exceso de oferta; y por otro lado, una larga tramitación de las normas subsidiarias y complementarias (el instrumento de ordenación elegido), y posteriores proyectos de urbanización y compensación para poder dar inicio a las obras. Los efectos finales de la aplicación de esta Ley 5/2008 fueron la aprobación de seis ámbitos, todos ellos en Mallorca, de los que a día de hoy se han ejecutado únicamente tres. Por tanto, se trata de un antecedente que nació con una buena declaración de intenciones pero que, a efectos prácticos, no ha tenido la incidencia ni los resultados esperados. El procedimiento de aprobación que plantea este Decreto-ley para la nueva figura de los proyectos residenciales estratégicos pretende agilizar y simplificar el que la Ley 5/2008 estableció para las reservas estratégicas de suelo.

De este modo, los proyectos residenciales estratégicos se configuran como instrumentos de intervención directa que tienen por objeto proyectar la ejecución inmediata de actuaciones de interés general que se desarrollen en el municipio de Palma, por su contribución a solucionar la emergencia habitacional, aun cuando no tengan previsión ni acomodo en el planeamiento urbanístico.

La finalidad de esta norma es facilitar y posibilitar el derecho de acceso de todos los ciudadanos a una vivienda digna, adecuada, accesible y asequible, partiendo de una política de colaboración público-privada en la transformación, sin demoras innecesarias, del suelo urbanizable y urbano delimitado en unidades de actuación necesario para solventar la crisis de vivienda, aunando el interés general y el desarrollo sostenible.

Con este nuevo instrumento se trata de agilizar los trámites para que el suelo sea óptimo para albergar la construcción de viviendas –debiendo estar un porcentaje destinado a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública–, más allá de los desarrollos tradicionales de suelos urbanizables o urbanos no consolidados con destino residencial.

Con la pretensión de que las diferentes medidas contempladas en la presente norma tengan una eficacia directa, se dispone que su regulación prevalece y se impone sobre cualquier otra norma autonómica o insular o instrumento de planeamiento aprobado que sea disconforme, sin necesidad de llevar a cabo procesos de modificación o adaptación que retrasen su efectividad.

II

El municipio de Palma, en virtud de su estatus especial otorgado por la Ley 23/2006, de 20 de diciembre, de capitalidad de Palma, goza de un reconocimiento específico y de una asignación de competencias que lo distinguen del resto de los municipios de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears. Este Decreto-ley viene a reconocer y poner en práctica su singularidad como capital autonómica y las competencias específicas en materia de

ordenación territorial y vivienda de las que es titular, tal como se desprende de los artículos 64 y 71 de la mencionada Ley de capitalidad.

En particular, el artículo 64 de la Ley de capitalidad establece que el municipio de Palma tiene las competencias atribuidas por dicha ley, las que le atribuyen las demás normas legales y las que le sean delegadas por otras administraciones públicas, reconociendo así un marco amplio de atribuciones en diversas materias. Asimismo, el artículo 71 dispone la participación del Ayuntamiento de Palma en la ordenación del territorio, de acuerdo con la legislación vigente, mediante su intervención en la elaboración de las directrices de ordenación territorial, el Plan Territorial de Mallorca y los otros instrumentos de ordenación y planeamiento. Esta facultad de participación es esencial en la adopción de medidas que afectan directamente al desarrollo urbano, la ordenación del suelo y, en especial, a la política habitacional del municipio.

Adicionalmente, en virtud del capítulo IV del título VII de la Ley de capitalidad, que regula las competencias del Ayuntamiento en materia de vivienda, y considerando el marco legal vigente, se justifica la necesidad del presente Decreto-ley diseñado para dar respuesta a la emergencia habitacional existente en dicho municipio.

La creación de una normativa específica responde a la urgencia de atender la emergencia habitacional en Palma, en un contexto donde la legislación ordinaria resulta insuficiente para abordar las particularidades de este municipio, que, por su condición de capital y su relevancia dentro del conjunto insular, requiere de un marco normativo *ad hoc*.

Con ello, se pretende garantizar que el Ayuntamiento de Palma pueda desplegar todo su potencial normativo y operativo para hacer frente a la crisis habitacional, en coordinación con las restantes administraciones y conforme a los principios de justicia social y equidad que deben presidir la actuación pública.

III

El Decreto-ley se estructura en una exposición de motivos, cuatro títulos, dos disposiciones adicionales, una disposición derogatoria y catorce disposiciones finales.

El título I contiene las disposiciones generales y consta de dos artículos en los que se define el objeto del Decreto-ley y la declaración de emergencia habitacional para el municipio de Palma.

El título II establece el concepto y la finalidad de los proyectos residenciales estratégicos, las determinaciones a las que han de sujetarse, los requisitos que han de cumplir y la documentación que han de contener para que sean aprobados, y contiene cinco artículos.

El título III regula el procedimiento para la aprobación de los proyectos residenciales estratégicos y consta de dos artículos.

El título IV regula las actuaciones posteriores a la aprobación de los proyectos residenciales estratégicos, en tres artículos.

La disposición adicional primera modifica el texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Illes Balears, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2020, de 28 de agosto, e incorpora los proyectos residenciales estratégicos, con sus particularidades, en la legislación de evaluación ambiental, a los efectos de la preceptiva evaluación de los mismos.

La disposición adicional segunda incluye la delimitación de la superficie del Distrito de Innovación de Nou Llevant y la declaración como inversión de interés autonómico de los equipamientos, proyectos y actuaciones que tienen que ejecutarse en esta superficie.

La disposición derogatoria única incluye la cláusula habitual de estilo por la que se dispone la derogación de todas las normas de rango igual o inferior que se opongan a las normas que se aprueban mediante este Decreto-ley y también la derogación expresa de la letra c) del apartado 4 del artículo 12 del Texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Illes Balears, puesto que la Ley 7/2024, de 11 de diciembre, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Illes Balears, introdujo un apartado 6 en el artículo 12 mencionado de contenido similar.

La disposición final primera regula la reserva de suelo destinada a la generación de energía renovable en los nuevos desarrollos urbanísticos previstos en el planeamiento de Palma.

La disposición final segunda establece que la superficie de los terrenos sometidos a actuaciones urbanísticas en suelo urbano no computará como crecimiento.

La disposición final tercera modifica algunos apartados de la actual regulación de la vivienda de precio limitado de la Ley 3/2024, de 3 de mayo, de medidas urgentes en materia de vivienda, con el fin de garantizar que el 30 % de las viviendas de precio limitado de una promoción se reserven a menores de 35 años. También se prevé que haya una inscripción provisional en el Registro de viviendas de precio limitado, previa a la inscripción definitiva que se regula en la disposición adicional decimosegunda de la Ley 3/2024, de 3 de mayo.

La disposición final cuarta establece la aplicación del procedimiento de urgencia a los expedientes de licencias urbanísticas municipales relativas a los proyectos de edificación derivados de la Ley 5/2008, de 14 de mayo, de actuaciones urgentes destinadas a la obtención de suelo para viviendas de protección pública.

La disposición final quinta hace referencia al cálculo de densidad aplicable a los ámbitos de las reservas estratégicas de suelo de la Ley 5/2008, de 14 de mayo.

La disposición final sexta incorpora un requisito en el artículo 70 de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears, consistente en acreditar la residencia por un tiempo mínimo en el municipio donde se encuentre la vivienda.

La disposición final séptima establece un régimen para las nuevas viviendas que resulten de las actuaciones previstas en aplicación de las disposiciones adicionales decimoséptima, decimoctava y vigesimoprimera de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears.

La disposición final octava modifica la disposición adicional segunda del Decreto-ley 3/2020, de 28 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, facilitando la aplicación del procedimiento de establecimiento del derecho de superficie a las viviendas sometidas a algún régimen de protección con destino exclusivo al alquiler, con fijación de precios máximos y para la construcción y gestión de alojamientos dotacionales.

La disposición final novena introduce medidas de agilización y simplificación para promociones de viviendas de titularidad pública declaradas como inversión de interés autonómico de las Illes Balears.

La disposición final décima modifica el apartado 7 del artículo 7 de la Ley 1/2022, de 8 de marzo, de educación de las Illes Balears, de forma que tenga el tenor literal que figura en el Acuerdo de la Comisión Bilateral de Cooperación Administración General del Estado-Comunidad Autónoma de las Illes Balears en relación con el Decreto-ley 3/2024, de 24 de mayo, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Illes Balears (BOIB n.º 17, de 6 de febrero de 2025).

Mediante la disposición final undécima se da cumplimiento al Acuerdo de la Comisión Bilateral de Cooperación Administración General del Estado-Comunidad Autónoma de las Illes Balears en relación con la Ley autonómica 9/2022, de 23 de noviembre, de régimen jurídico y de procedimiento de las actividades sujetas a autorización ambiental integrada, de acuerdo con el cual el Gobierno de las Illes Balears asume el compromiso de modificar los apartados 7 y 8 del artículo 9 de esta ley en el sentido que recoge la disposición final mencionada.

La disposición final duodécima modifica el apartado 8 de la disposición adicional decimoséptima de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, a fin de permitir la reconversión de locales existentes en viviendas cuando se ubican por encima de la cota de inundación, aunque se hallen dentro de la delimitación de las zonas de flujo preferente o del resto de zonas inundables que resulte de los estudios hidrológicos o hidráulicos aprobados o validados por la Administración hidráulica.

La disposición final decimotercera modifica el Decreto-ley 1/2018, de 19 de enero, de medidas urgentes para la mejora y/o la ampliación de la red de equipamientos públicos de usos educativos, de investigación, sanitarios o sociales de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, con el objeto de permitir la mejora y/o ampliación de equipamientos públicos de uso educativo afectados por la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, del Patrimonio Histórico de las Illes Balears, que se sitúen en un conjunto histórico, en los casos de ausencia de plan especial o instrumento urbanístico de protección. Asimismo, modifica el citado Decreto-ley 1/2018 para permitir la mejora y/o ampliación de equipamientos públicos de uso educativo afectados por una zona de reserva viaria de carreteras.

Por último, la disposición final decimocuarta establece la entrada en vigor del Decreto-ley el mismo día de su publicación en el «Boletín Oficial de las Illes Balears».

IV

Este Decreto-ley tiene habilitación expresa en el artículo 49 del Estatuto de Autonomía y se dicta al amparo de las competencias exclusivas que ejerce la Comunidad Autónoma de las Illes Balears de acuerdo con el artículo 30 del Estatuto, en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda (apartado 3), y también en materia de políticas de atención a las personas y a los colectivos en situación de pobreza o necesidad social (apartado 15) y en materia de procedimiento administrativo derivado de las especialidades de la organización propia (apartado 36).

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

Desde la Sentencia 137/2011, de 14 de septiembre, el Tribunal Constitucional ha reconocido que la valoración de la extraordinaria y urgente necesidad puede ser independiente de su imprevisibilidad e, incluso, puede tener origen en la inactividad previa de la administración competente, siempre que concorra efectivamente la excepcionalidad de la situación. Asimismo, el Tribunal Constitucional, en la misma línea que la anterior Sentencia 29/1986, de 20 de febrero, en la Sentencia 237/2012, de 13 de diciembre, razona que no se tiene que confundir la eficacia inmediata de la norma provisional con su ejecución instantánea y, por lo tanto, tiene que permitirse que las medidas adoptadas con carácter de urgencia incluyan un posterior desarrollo normativo y de actuaciones administrativas de ejecución de aquellas.

Las medidas que se adoptan en este Decreto-ley tienen como finalidad última aumentar la oferta de vivienda a un precio asequible a la ciudadanía. Dados los datos que se han expuesto, es necesario y urgente simplificar y abreviar tanto como sea posible el proceso para alcanzar el mencionado objetivo en un plazo mínimo y, así, satisfacer las necesidades básicas e imperiosas de la ciudadanía. La imperiosa necesidad en el ámbito de la vivienda no permite esperar al régimen ordinario de adaptación del planeamiento municipal a la nueva regulación.

La importancia de cubrir esta necesidad básica y esencial de la población determina la urgencia de las medidas que se tienen que adoptar, que exigen un plazo más breve que el que requiere la tramitación parlamentaria de las leyes, tanto por el procedimiento ordinario como por el de urgencia, y, en consecuencia, justifica la utilización del instrumento del Decreto-ley previsto en el artículo 49 del Estatuto de Autonomía de las Illes Balears.

Este Decreto-ley cumple los requisitos exigidos por la jurisprudencia constitucional para hacer uso de esta figura, puesto que las medidas que comprende pretenden producir con celeridad el suelo urbanizado necesario para facilitar el acceso a la vivienda a un precio asequible para dar una respuesta urgente a la emergencia habitacional existente.

Las medidas establecidas mediante este Decreto-ley son concretas y se consideran idóneas para la grave situación de falta de vivienda a precio asequible que padece el municipio de Palma. Las medidas que se adoptan introducen una serie de modificaciones legales que pretende resolver problemas muy concretos, y que se requieren para poder en el futuro aumentar la oferta de vivienda disponible. El nuevo régimen jurídico, en la medida que responde a los objetivos expuestos y que se adecua a los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad y no discriminación, se ha diseñado en sintonía con los principios del derecho autonómico y constitucional.

Por todo ello, a propuesta del consejero de Vivienda, Territorio y Movilidad, y habiéndolo considerado el Consejo de Gobierno en la sesión del día 14 de marzo de 2025, se dicta el siguiente Decreto-ley:

TÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

Este Decreto-ley tiene por objeto regular la figura de los proyectos residenciales estratégicos, como medida extraordinaria y urgente para aumentar la oferta de suelo con destino a vivienda en el municipio de Palma, a fin de facilitar el derecho de todos los ciudadanos a tener una vivienda digna, adecuada, accesible y asequible.

Artículo 2. *Declaración de emergencia habitacional.*

1. Se declara el municipio de Palma en situación de emergencia habitacional, a los efectos de que este Decreto-ley prevalezca sobre lo dispuesto en cualquier otra norma autonómica o insular o instrumento de planeamiento municipal, los cuales serán de aplicación, en su caso, en lo no previsto en este Decreto-ley.

2. Esta declaración implica que la Administración pública local y autonómica de las Illes Balears deberá promover proactivamente cuantas actuaciones sean necesarias para la consecución de los objetivos de esta norma.

Para ello, el Ayuntamiento de Palma y sus organismos autónomos deberán asignar una dotación de recursos técnicos y humanos suficiente para garantizar la coordinación, tramitación, seguimiento y aprobación de los proyectos residenciales estratégicos.

3. El Ayuntamiento de Palma tramitará, de forma preferente, los proyectos residenciales estratégicos, y la Gerencia de Urbanismo de la corporación municipal asumirá las responsabilidades y obligaciones derivadas de la tramitación del procedimiento para la aprobación de dichos proyectos de acuerdo con el principio de celeridad y a la preferencia que la presente norma otorga a los mismos.

4. La situación de emergencia habitacional implica, asimismo, la necesidad de someter los proyectos residenciales estratégicos a un procedimiento simplificado, tal y como se desarrolla en el título III de la presente norma, y también comporta que los expedientes de licencias urbanísticas relativas a los proyectos de edificación derivados de los proyectos residenciales estratégicos aprobados se tengan que tramitar por el procedimiento de urgencia, con los efectos previstos en el artículo 33 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

TÍTULO II

Concepto, determinaciones y requisitos de los proyectos residenciales estratégicos

Artículo 3. *Concepto y finalidad.*

Los proyectos residenciales estratégicos reúnen en un único instrumento el contenido del plan de ordenación y los proyectos de reparcelación y de urbanización, a fin de obtener suelo urbanizado con uso residencial en el menor tiempo posible mediante una única tramitación urbanística y ambiental.

Artículo 4. *Determinaciones básicas.*

1. Los proyectos residenciales estratégicos podrán desarrollarse, siempre que respeten la legislación ambiental y sectorial de aplicación, únicamente en suelos urbanos y urbanizables.

2. El ámbito de los proyectos residenciales estratégicos deberá coincidir con alguno de los ámbitos completos delimitados por el Plan General de Palma como SUB (suelo urbanizable), o ARU o ARI (suelo urbano), o bien con las unidades de actuación delimitadas en el Plan General de Ordenación Urbana o en el Plan de Reconversión Integral de la Playa de Palma.

3. Los proyectos residenciales estratégicos podrán promoverse sin tener en cuenta la programación prevista en el planeamiento vigente y contarán con su propio plan de etapas.

4. Los proyectos residenciales estratégicos podrán modificar las condiciones establecidas para el desarrollo del sector de suelo urbanizable o del suelo urbano por el planeamiento general municipal vigente, y establecerán la ordenación detallada del suelo con el nivel propio de un plan urbanístico derivado, en todo aquello regulado expresamente en la presente norma.

5. Los proyectos residenciales estratégicos no podrán desarrollarse en los ámbitos declarados reserva estratégica de suelo de la Ley 5/2008, de 14 de mayo, de actuaciones urgentes destinadas a la obtención de suelo para viviendas de protección pública.

Artículo 5. Requisitos.

Los proyectos residenciales estratégicos deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) Reservar, como mínimo, el suelo correspondiente al 50 % de la edificabilidad residencial prevista a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, incluidas las viviendas de precio limitado.

El 50 % del suelo restante de la reserva podrá destinarse a la edificación de viviendas de precio libre.

La cesión al Ayuntamiento del suelo lucrativo libre de cargas de urbanización correspondiente al 15 % del aprovechamiento lucrativo se destinará a vivienda de protección pública.

b) La densidad residencial máxima que podrá alcanzarse es de 225 habitantes por hectárea.

Los proyectos residenciales estratégicos deberán contener como mínimo 100 viviendas en los sectores de suelo urbanizable (SUB), en las áreas de renovación urbana (ARU), en las áreas de reforma interior (ARI) del Plan General y en las unidades de actuación del Plan General de Ordenación Urbana y del Plan de Reconversión Integral de la Playa de Palma que desarrollen.

c) La edificabilidad global máxima permitida será:

– En sectores de suelo urbanizable delimitados en el Plan General:

- De uso global residencial, se permite un incremento del coeficiente de edificabilidad global del 45 % sin poder superar el coeficiente de $1 \text{ m}^2 \text{ t/m}^2 \text{ s}$. Se podrá destinar como máximo una edificabilidad del $0,15 \text{ m}^2 \text{ t/m}^2 \text{ s}$ a usos diferentes del residencial. Se deberá destinar como mínimo un 5 % de la edificabilidad total del sector a uso comercial.

- De uso global terciario o secundario y donde el Plan General prevé edificabilidad de uso residencial, se permite un incremento del 45 % de la edificabilidad destinada a uso residencial sin poder superar el coeficiente de $1 \text{ m}^2 \text{ t/m}^2 \text{ s}$ del sector.

– En áreas de renovación urbana y áreas de reforma interior en suelo urbano delimitadas en el Plan General:

- De uso global residencial, se permite un incremento del coeficiente de edificabilidad global del 45 %, pudiéndose destinar como máximo una edificabilidad del $0,15 \text{ m}^2 \text{ t/m}^2 \text{ s}$ a usos diferentes del residencial. Se debe destinar como mínimo un 5 % de la edificabilidad total del sector a uso comercial.

- De uso global terciario o secundario y donde el Plan General prevé edificabilidad de uso residencial, se permite un incremento del 45 % de la edificabilidad destinada a uso residencial.

– En unidades de actuación en suelo urbano delimitadas en el Plan General de Ordenación Urbana o en el Plan de Reconversión Integral de la Playa de Palma, se permite un incremento del coeficiente de edificabilidad de uso residencial hasta un máximo del 20 %.

d) Los incrementos de aprovechamiento implicarán el cumplimiento de la cesión de suelo dotacional, según regulan los artículos 29 y 30 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears.

e) La reserva de plazas de aparcamiento en suelo de dominio público será la regulada en el artículo 43.4.c) de la Ley de urbanismo de las Illes Balears, sin que sea de aplicación lo dispuesto en el artículo 53.1.c) del Reglamento general de la Ley 12/2017, de 20 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, para la isla de Mallorca, aprobado

definitivamente por acuerdo del Pleno del Consejo Insular de Mallorca el día 29 de marzo de 2023.

f) En los nuevos desarrollos urbanísticos que prevean los proyectos residenciales estratégicos, se reservará un área de suelo destinada a la generación de energía renovable, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 20 de la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética, sin que sea de aplicación lo dispuesto en la norma 6.1.12 del Plan General de Palma.

g) En cuanto a los sistemas generales previstos en el planeamiento urbanístico de Palma dentro de los ámbitos susceptibles de desarrollo a través de un proyecto residencial estratégico, su plan de ordenación los tendrá que mantener. Excepcionalmente, el promotor podrá proponer, en el estudio preliminar, la modificación o reducción de los sistemas generales mencionados, aunque no se logre la ratio prevista en la norma 9 del Plan Territorial. En todo caso, se tendrá que justificar el mantenimiento de la ratio de 5 m² por habitante de sistema general de espacio libre público. El Ayuntamiento de Palma deberá pronunciarse, de forma motivada, en el informe que emita sobre dicho estudio preliminar.

Artículo 6. Otras determinaciones.

1. Podrán formular el proyecto residencial estratégico el propietario único o las personas propietarias interesadas que representen más del 60 % de la superficie del ámbito, constituidas en junta de compensación, en el momento de la presentación del proyecto residencial estratégico ante el Ayuntamiento de Palma.

2. En caso de no ser propietario único, las personas propietarias promotoras del proyecto residencial estratégico deberán constituirse en junta de compensación, que actuará como interlocutor único y promotor responsable de la ordenación, la urbanización y la reparcelación de los terrenos. La incorporación de los propietarios a la Junta no presupone, salvo que sus estatutos dispongan otra cosa, la transmisión a aquella de los inmuebles afectados a los resultados de la gestión común; en todo caso, la Junta actuará como fiduciaria con poder dispositivo pleno sobre las fincas pertenecientes a las personas propietarias miembros, sin más limitaciones que las que se establezcan en los estatutos.

3. En el supuesto de pluralidad de propietarios constituidos en junta de compensación, y en caso de propietarios que no se incorporen a la misma y no garanticen su participación en el desarrollo del proyecto residencial estratégico, sus fincas serán objeto de reparcelación, y se podrá prever el pago de los gastos de urbanización mediante la adjudicación de fincas de resultado, en los términos previstos en el artículo 127 del Reglamento de la Ley 12/2017, de 20 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, para la isla de Mallorca.

4. Cuando las personas propietarias, pese a haberse incorporado a la Junta de Compensación o haber garantizado su participación, incumpliesen la obligación de pago de las cuotas de urbanización, la Junta de Compensación podrá solicitar de la Administración la aprobación de una operación jurídica complementaria al proyecto de reparcelación a los efectos de prever la cesión de fincas de resultado en pago de cuotas de urbanización.

5. Para la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto residencial estratégico deberá prestarse garantía en alguna de las formas y con los requisitos previstos en la legislación reguladora de la contratación del sector público.

El importe total de esta garantía será del 20 % del coste de ejecución de las obras de urbanización y cualquier variación al alza que se produzca de este coste determinará la obligación de ampliar el importe de la garantía, que deberá llevarse a cabo en el momento en que la administración así lo requiera, sea de oficio o a instancia de personas interesadas.

La garantía se cancelará previa resolución expresa de la administración actuante una vez transcurridos dos años de garantía de las obras de urbanización desde la recepción de la urbanización, según lo regulado en la legislación urbanística vigente.

Artículo 7. Contenido de los proyectos residenciales estratégicos.

Los proyectos residenciales estratégicos contendrán la siguiente documentación:

l) Plan de ordenación.

- Memorias informativa, justificativa y social, y estudios justificativos y complementarios.
- Planos de información y de ordenación.

- Normas reguladoras de los parámetros de parcelación, usos y edificación del suelo.
- Ficha normativa de parámetros del proyecto residencial estratégico, que indique que el sistema de actuación de reparcelación en modalidad de compensación es el que ha de regir la ejecución del proyecto mencionado y previsión sobre la futura conservación de las obras de urbanización.
- Informe de sostenibilidad económica y memoria de viabilidad económica.
- Presupuesto de las obras y los servicios.
- Plan de etapas y plazos para comenzar y acabar la ejecución de las actuaciones (para iniciar y acabar las obras de urbanización y para la edificación a partir de la recepción de las obras de urbanización, en los términos del artículo 114 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears).
- División en unidades de actuación, en su caso, en función del resultado del informe de sostenibilidad económica.
- Nombre, apellidos y dirección de las personas propietarias afectadas.
- Estudio de evaluación de la movilidad generada y definición de las medidas que se han de adoptar respecto de los grandes centros generadores de movilidad que se prevean. Justificación de que se cumplen las determinaciones sobre movilidad sostenible.
- Estudios que garanticen el cumplimiento del derecho a la accesibilidad universal.
- Documento de catálogo (en su caso).
- Plan de realojamiento y retorno (en su caso).
- Estudio paisajístico.
- Documentación ambiental que proceda.
- Compromisos que se han de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquel y los futuros propietarios de solares.
- Garantías del exacto cumplimiento de los compromisos.
- Medios económicos de todo tipo con justificación de la viabilidad económica de la promoción.

II) Proyecto de reparcelación (modalidad compensación).

Deberá incluir todos los documentos exigidos para este proyecto en la legislación aplicable en el momento de su tramitación.

III) Proyecto de urbanización.

Deberá incluir todos los documentos exigidos para este proyecto en la legislación aplicable en el momento de su tramitación.

TÍTULO III

Procedimiento para la aprobación de los proyectos residenciales estratégicos

Artículo 8. *Presentación del estudio preliminar y del proyecto residencial estratégico.*

1. Podrán redactar y elevar al Ayuntamiento de Palma el estudio preliminar del proyecto residencial estratégico, sin perjuicio de lo que dispone el artículo 53.3 de la Ley de urbanismo de las Illes Balears, las entidades públicas y las personas particulares.

2. Podrán promover proyectos residenciales estratégicos ante el Ayuntamiento de Palma el propietario único de los terrenos del ámbito del sector urbanizable o de la unidad de actuación, o la Junta de Compensación.

Artículo 9. *Procedimiento de aprobación de los proyectos residenciales estratégicos.*

1. La aprobación de los proyectos residenciales estratégicos se ajustará al siguiente procedimiento:

- a) Solicitud de la persona interesada ante el Ayuntamiento de Palma.

La persona interesada presentará la solicitud ante el Ayuntamiento de Palma acompañada de un estudio preliminar del proyecto residencial estratégico, que constará de los documentos expresivos de la identificación y acreditación de los propietarios-promotores y de la propuesta escrita y gráfica de ordenación, incluyendo los parámetros urbanísticos

aplicables y en el que se justifique el cumplimiento de las determinaciones básicas del artículo 4 y los requisitos del artículo 5.

El Ayuntamiento de Palma, una vez comprobada la suficiencia de la documentación presentada, emitirá un informe sobre el cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 4 y 5, en el plazo de cuatro meses desde la recepción de la documentación completa. Tanto la solicitud de la persona interesada como el informe deberán comunicarse a la Consejería de Vivienda, Territorio y Movilidad del Gobierno de las Illes Balears, para su conocimiento.

En el procedimiento para la aprobación de los proyectos residenciales estratégicos no se formulará avance del documento de ordenación, y la participación ciudadana y acceso a la información en relación a dicho documento será lo previsto en el artículo 12.2 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears.

b) En el supuesto de que el informe municipal sobre el estudio preliminar sea favorable, se notificará a los interesados a los efectos de que, si se trata de una persona propietaria única, presente, en el plazo de seis meses, el proyecto residencial estratégico, que deberá contener toda la documentación relacionada en el artículo 7, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistida de su solicitud.

En caso de pluralidad de propietarios, se notificará el informe municipal a quienes presentaron el estudio preliminar, y se les requerirá para que, en un plazo de seis meses, se constituyan en junta de compensación. La inactividad de los interesados en el procedimiento de constitución de la Junta de Compensación permitirá la terminación del procedimiento, en los términos de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Una vez que se acredite la constitución de la Junta de Compensación y su inscripción en el Registro de entidades urbanísticas colaboradoras, se requerirá a esta la presentación, en el plazo de seis meses, del proyecto residencial estratégico, que deberá contener toda la documentación relacionada en el artículo 7, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistida de su solicitud.

En el plazo de seis meses siguiente a la recepción de la documentación completa del proyecto residencial estratégico, incluido el documento ambiental que fuera preceptivo, el Ayuntamiento de Palma analizará el contenido de la misma, procediéndose, previo requerimiento de subsanación de deficiencias, en su caso, a su aprobación inicial.

Cuando haya transcurrido el plazo establecido para adoptar la resolución relativa a la aprobación inicial del proyecto residencial estratégico, este se tiene que entender aprobado inicialmente por silencio administrativo positivo, siempre que la documentación esté completa al inicio del cómputo, incluida la ambiental preceptiva.

c) Una vez aprobado inicialmente el proyecto residencial estratégico, junto con el documento ambiental se someterá a información pública y se iniciará el procedimiento de evaluación ambiental. El trámite de información pública tendrá un plazo de treinta días y se deberá anunciar en el «Boletín Oficial de las Illes Balears» y en la sede electrónica del Ayuntamiento de Palma.

Durante el plazo de información pública se concederá audiencia por el mismo plazo a las personas interesadas mediante citación personal y se solicitará informe a las administraciones públicas afectadas, para su emisión en los plazos que determine la normativa aplicable. Asimismo, se solicitará a las empresas de suministro de servicios que se pronuncien sobre la parte del proyecto residencial estratégico relativa al proyecto de urbanización.

No será necesario solicitar informe al órgano del Consejo Insular de Mallorca que ejerce las competencias en materia de urbanismo, ni someter la modificación o reducción de los sistemas generales de espacio libre a dictamen del Consejo Consultivo de las Illes Balears.

Todas las administraciones públicas deberán aplicar criterios de preferencia, celeridad y concentración de trámites en la emisión de los informes. En particular, en el supuesto en que un mismo órgano administrativo deba emitir más de un informe en el seno de la tramitación de un proyecto residencial estratégico, se procurará la emisión coordinada de dichos informes, tanto en términos temporales como en términos sustantivos o de fondo.

d) A la vista de las alegaciones presentadas en el período de información pública y de los informes emitidos, se procederá, en su caso, a la aprobación definitiva por el Ayuntamiento de Palma.

El transcurso del plazo de resolución se interrumpirá cuando una norma con rango de ley exija preceptivamente que un órgano de una administración diferente de la municipal emita

un informe sobre las partes integrantes del proyecto residencial estratégico, durante el período de tiempo comprendido entre la petición y la recepción del informe. El plazo máximo de suspensión será el que determina la legislación sectorial que impone la emisión del informe para expresar el punto de vista de la administración titular de la competencia sectorial, o, si no está determinado, el plazo de tres meses previsto por la Ley del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

El proyecto residencial estratégico se entenderá aprobado definitivamente por silencio administrativo positivo si la resolución definitiva no se notifica en el plazo de seis meses desde la recepción del pronunciamiento favorable del órgano ambiental.

En ningún caso se puede entender que se produce la aprobación definitiva por silencio administrativo positivo si el proyecto residencial estratégico no dispone de la documentación y las determinaciones establecidas por este Decreto-ley, la Ley de urbanismo de las Illes Balears y su desarrollo reglamentario, ni cuando las determinaciones del proyecto sean contrarias a este Decreto-ley, a la Ley mencionada, a su desarrollo reglamentario, a los instrumentos de ordenación territorial o al Plan General de Palma, o cuando la aprobación del proyecto residencial estratégico esté sometida a requisitos especiales de acuerdo con la legislación sectorial.

e) El acuerdo de aprobación definitiva del proyecto residencial estratégico, junto con el contenido normativo de su plan de ordenación, deberá publicarse íntegramente en el «Boletín Oficial de las Illes Balears» y en el tablón de anuncios de la sede electrónica del Ayuntamiento de Palma y, asimismo, deberá comunicarse a la Consejería de Vivienda, Territorio y Movilidad del Gobierno de las Illes Balears.

Los proyectos residenciales estratégicos no producirán efectos hasta que no se haya producido la publicación mencionada en el párrafo anterior y haya transcurrido el plazo de quince días hábiles a que alude la legislación de régimen local para la entrada en vigor del contenido normativo de los planes urbanísticos.

2. Los proyectos residenciales estratégicos deberán ser sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada, de acuerdo con lo dispuesto en la disposición adicional primera de este Decreto-ley, que añade un artículo 20 bis al Decreto Legislativo 1/2020, de 28 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Illes Balears.

El pronunciamiento favorable del órgano ambiental sobre un proyecto residencial estratégico substituirá, para este ámbito, a la declaración ambiental del Plan General de Palma, y no serán de aplicación las normas del Plan General de Palma que sean consecuencia directa de dicha declaración ambiental.

3. Para la ejecución de los proyectos residenciales estratégicos será necesaria la constatación, mediante un informe técnico municipal, del cumplimiento de las condiciones impuestas, en su caso, para el inicio de las obras de urbanización en el acuerdo de aprobación definitiva del proyecto.

4. En la ejecución y recepción de las obras de urbanización, se estará a lo establecido en la legislación urbanística aplicable.

TÍTULO IV

Actuaciones posteriores a la aprobación de los proyectos residenciales estratégicos

Artículo 10. *Incumplimiento en la ejecución de los proyectos residenciales estratégicos.*

En caso de incumplimiento en la ejecución de los proyectos residenciales estratégicos se estará a lo establecido en la legislación urbanística aplicable.

Artículo 11. *Determinaciones relativas a los futuros proyectos de edificación.*

1. Las licencias urbanísticas relativas a los proyectos de edificación derivados de los proyectos residenciales estratégicos aprobados deberán solicitarse en el plazo de nueve meses desde la recepción de las obras de urbanización.

2. Las viviendas sometidas a un régimen de protección pública, incluidas las viviendas de precio limitado, que resulten de las actuaciones previstas en esta norma, deberán ajustarse en todo caso a los requisitos y a las características que establezca la normativa vigente sobre viviendas de protección pública.

3. En el supuesto de que la urbanización y la ejecución de todas las viviendas de un determinado proyecto residencial estratégico se realice por un mismo promotor, las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública se ejecutarán simultáneamente con las de precio libre, y el certificado final de obra de estas últimas no podrá ser emitido hasta que no se haya otorgado para igual número de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

Artículo 12. *Edificación simultánea a la urbanización.*

En caso de solicitarse licencia de edificación simultánea a las obras de urbanización, se estará a lo establecido en la legislación urbanística de aplicación. No obstante, la garantía que proceda se podrá prestar en cualquiera de las formas previstas en la legislación reguladora de la contratación del sector público.

Disposición adicional primera. *Modificación del texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Illes Balears, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2020, de 28 de agosto.*

Se añade un artículo, el artículo 20 bis, al texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Illes Balears, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2020, de 28 de agosto, con la siguiente redacción:

«Artículo 20 bis. *Particularidades de la evaluación ambiental estratégica de los proyectos residenciales estratégicos.*

Los proyectos residenciales estratégicos estarán sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada. No obstante, dado que estos proyectos incluyen tanto la parte de planificación como la parte de proyecto, con la evaluación ambiental estratégica se evaluarán conjuntamente también los aspectos propios del proyecto.

A estos efectos, el contenido del documento ambiental que deberá elaborar el promotor, además de la información especificada en el artículo 29.1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, deberá incorporar también el contenido especificado en el artículo 45.1 de dicha ley.»

Disposición adicional segunda. *Delimitación de la superficie del Distrito de Innovación de Nou Llevant y declaración como inversión de interés autonómico de los equipamientos, proyectos y/o actuaciones que tienen que ejecutarse dentro de dicha superficie.*

1. La superficie del Distrito de Innovación de Nou Llevant, en el término municipal de Palma, se delimitará por acuerdo de la Junta de Gobierno.

2. Con el propósito de crear un área complementaria al actual ecosistema de creatividad, conocimiento e innovación en el municipio mediante la implantación de actividades de alto valor y competitividad con repercusión en la isla de Mallorca y en el conjunto de las Illes Balears, potenciar los sistemas generales de espacios libres públicos de la zona, así como promover la revitalización del barrio de La Soledat sur, el Gobierno de las Illes Balears, en colaboración con el Consejo Insular de Mallorca, llevarán a cabo programas plurianuales de inversiones, fomento y/o actuaciones públicas dentro de la superficie especificada en el párrafo anterior.

3. Los equipamientos, proyectos y/o actuaciones ubicados dentro de la superficie del Distrito de Innovación de Nou Llevant serán declarados inversiones de interés autonómico a partir de la entrada en vigor del presente Decreto-ley. Para la tramitación de la ejecución de estos equipamientos, proyectos y/o actuaciones, serán aplicables las disposiciones de la Ley 4/2010, de 16 de junio, de medidas urgentes para el impulso de la inversión en las Illes Balears, y del Decreto-ley 1/2018, de 19 de enero, de medidas urgentes para la mejora y/o la ampliación de la red de equipamientos públicos de usos educativos, de investigación, sanitarios o sociales de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears.

Disposición derogatoria única. *Normas que se derogan.*

Quedan derogadas todas las normas de rango igual o inferior que se opongan a lo que dispone este Decreto-ley y, en particular, la letra c) del apartado 4 del artículo 12 del texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Illes Balears, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2020, de 28 de agosto.

Disposición final primera. *Reserva destinada a generación de energía renovable en nuevos desarrollos urbanísticos de Palma.*

En los nuevos desarrollos urbanísticos previstos en el planeamiento de Palma se reservará un área de suelo destinada a la generación de energía renovable, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 20 de la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética, sin que sea de aplicación lo dispuesto en la norma 6.1.12 del Plan General de Palma.

Disposición final segunda. *Cómputo del crecimiento de los terrenos sometidos a actuaciones urbanísticas en suelo urbano.*

En ningún caso la superficie de los terrenos sometidos a actuaciones urbanísticas en suelo urbano computará como crecimiento a los efectos de lo previsto en el artículo 33 de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y de Medidas Tributarias, y las disposiciones correspondientes que fijen los planes territoriales en desarrollo de este artículo.

Disposición final tercera. *Modificaciones de la Ley 3/2024, de 3 de mayo, de medidas urgentes en materia de vivienda.*

1. El apartado 7 del artículo 2 de la Ley 3/2024, de 3 de mayo, de medidas urgentes en materia de vivienda, queda modificado de la siguiente manera:

«7. El plazo durante el cual estas viviendas estarán sujetas a las limitaciones establecidas y mantendrán la condición de vivienda de precio limitado será permanente. Se permiten las transmisiones de propiedad y uso entre vivos en cualquier momento mientras se cumplan las condiciones de acceso exigidas a los beneficiarios. Los cambios en cualquiera de las condiciones de uso, modalidades de acceso, situaciones personales de los beneficiarios u otras circunstancias sobrevenidas que afecten a las limitaciones en la facultad de disposición de estas viviendas deberán comunicarse por escrito a la Dirección General de Vivienda y Arquitectura en el plazo de treinta días desde su efectiva realización.

Los titulares o promotores de diez o más viviendas de precio limitado deberán reservar, durante un plazo de dos años a contar desde la inscripción de la obra nueva, un mínimo del 30 % para personas jóvenes de hasta 35 años. Esta reserva tendrá que constar en toda la publicidad de la promoción de las viviendas.»

2. La letra a) del apartado 2 de la disposición adicional decimosegunda de la Ley 3/2024 mencionada, queda modificada de la siguiente manera:

«a) El beneficiario de una vivienda de precio limitado sea una persona física mayor de edad y que no podrá ser titular del pleno dominio o de un derecho real de uso y disfrute de más del 50 % sobre alguna vivienda libre o sometida a algún régimen de protección, salvo que la vivienda resulte sobrevenidamente inadecuada por circunstancias personales o familiares, u otras circunstancias objetivas debidamente acreditadas.»

3. Se añade un apartado, el apartado 11, a la disposición adicional decimosegunda de la mencionada Ley 3/2024, con la siguiente redacción:

«11. El promotor podrá solicitar la inscripción provisional de las viviendas en el Registro autonómico de viviendas de precio limitado antes de la obtención de la licencia de ocupación o de primera utilización, a los efectos de poder inscribir la declaración de obra nueva de las viviendas en el Registro de la Propiedad. Junto con

la solicitud de inscripción se tendrá que adjuntar copia de la licencia urbanística municipal concedida o declaración responsable presentada.

En estos casos, la Dirección General de Vivienda y Arquitectura emitirá un justificante de la inscripción provisional en el cual figurará el número de registro de cada una de las viviendas de precio limitado para las que se solicite la inscripción provisional. Una vez finalizada la obra y emitida la licencia de ocupación o de primera utilización, la inscripción provisional quedará sin efecto y se tendrá que solicitar la correspondiente primera inscripción en el Registro autonómico para cada una de las viviendas.»

Disposición final cuarta. *Carácter de urgencia de los proyectos de edificación derivados de la Ley 5/2008, de 14 de mayo, de actuaciones urgentes destinadas a la obtención de suelo para viviendas de protección pública.*

Los expedientes de licencias urbanísticas relativas a los proyectos de edificación derivados de la Ley 5/2008, de 14 de mayo, de actuaciones urgentes destinadas a la obtención de suelo para viviendas de protección pública, se tramitarán por el procedimiento de urgencia, con los efectos previstos en el artículo 33 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Disposición final quinta. *Cómputo de intensidad poblacional aplicable a las reservas estratégicas de suelo de la Ley 5/2008, de 14 de mayo, de actuaciones urgentes destinadas a la obtención de suelo para viviendas de protección pública.*

La intensidad poblacional aplicada tanto para viviendas de precio tasado, como para viviendas de protección pública y viviendas libres situadas en los ámbitos de las reservas estratégicas de suelo de la Ley 5/2008, de 14 de mayo, de actuaciones urgentes destinadas a la obtención de suelo para viviendas de protección pública, podrá ser de 2,5 habitantes por vivienda.

En caso de aplicación, se respetará la densidad máxima poblacional y la edificabilidad máxima aprobada en las respectivas normas subsidiarias y complementarias aprobadas para cada ámbito, y el nuevo cómputo de viviendas se distribuirá entre los diferentes tipos de viviendas de manera proporcional a la establecida en las mismas normas.

La estructura general de la actuación se mantendrá, incluyendo el sistema viario, el sistema de espacios verdes y el sistema de equipamientos.

Se aportarán los cuadros de datos y parámetros edificables afectados por la aplicación del nuevo cómputo para incorporarlos como documentación anexa a las normas subsidiarias y complementarias.

Disposición final sexta. *Modificación de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears.*

Se añade un apartado, el apartado 8, en el artículo 70 de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears, con la siguiente redacción:

«8. Para poder acceder a una vivienda protegida o sometida a cualquier régimen de protección pública, el beneficiario tendrá que acreditar la residencia por un plazo mínimo de cinco años inmediatamente anterior, en el municipio donde se encuentre la vivienda.»

Disposición final séptima. *Régimen de las viviendas en aplicación de las disposiciones adicionales decimoséptima, decimoctava y vigesimoprimera de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears.*

Las nuevas viviendas que resulten de las actuaciones previstas en aplicación de las disposiciones adicionales decimoséptima, decimoctava y vigesimoprimera de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, que se ejecuten en viviendas protegidas o edificios de viviendas protegidas, tendrán la condición de viviendas protegidas mientras esté vigente el régimen de protección al cual esté sometido el edificio. Una vez finalizado el régimen de protección determinado en la calificación definitiva, la vivienda

pasará a tener la condición de vivienda de precio limitado y se tendrá que inscribir en el Registro autonómico de viviendas de precio limitado.

Disposición final octava. *Modificación de la disposición adicional segunda del Decreto-ley 3/2020, de 28 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda.*

La disposición adicional segunda del Decreto-ley 3/2020, de 28 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, queda modificada de la siguiente manera:

«Disposición adicional segunda. *Establecimiento del derecho de superficie a favor de personas físicas o jurídicas para la construcción y gestión de viviendas sometidas a algún régimen de protección con destino exclusivo al alquiler, con fijación de precios máximos y para la construcción y gestión de alojamientos dotacionales.*

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

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

a) La determinación exacta de los bienes sobre los cuales se constituye el derecho de superficie.

b) La duración máxima de la concesión, incluidas las prórrogas, que no podrá superar el límite de 75 años.

c) El canon anual que se debe satisfacer, en su caso.

d) El número mínimo de viviendas por construir y sus características básicas.

e) Las condiciones de acceso a las viviendas sometidas a algún régimen de protección y los criterios de selección de los demandantes, de conformidad con el artículo 70.7 de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears.

f) El precio máximo mensual de alquiler asequible por metro cuadrado útil, que no puede ser superior al módulo de alquiler de vivienda del régimen de protección aplicable.

g) El plazo máximo de ejecución de estas obras, que en caso de incumplimiento puede suponer la reversión de la concesión, y el resto de condiciones resolutorias que se prevean.

h) Los mecanismos de colaboración y fiscalización que tiene que ejercer la administración pública concedente.

i) La forma en que se tiene que ejecutar la reversión a favor de la administración pública concedente una vez que se ha agotado el plazo de concesión o que se ha resuelto esta.

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

Disposición final novena. *Medidas de agilización y simplificación en promociones de viviendas de titularidad pública declaradas como inversión de interés autonómico de las Illes Balears.*

Una promoción de viviendas de titularidad pública se considera como una inversión de interés autonómico cuando así lo declare expresamente el Consejo de Gobierno de las Illes Balears, en cumplimiento del artículo 5 de la Ley 4/2020, de 16 de junio, de medidas

urgentes para el impulso de la inversión en las Illes Balears, y en las condiciones que el Consejo de Gobierno determine para ejecutarla.

A los efectos de esta disposición se consideran viviendas de titularidad pública aquellas que se desarrollen sobre suelo de titularidad pública y se destinen a alquiler, cesión o cualquier otra fórmula de tenencia temporal sujeta a limitaciones de renta o venta y dirigidas a personas u hogares con dificultades para acceder a una vivienda en el mercado.

Atendiendo al régimen especial de los municipios de Palma y Eivissa establecido por la Ley 23/2006, de 20 de diciembre, de capitalidad de Palma, en el marco de la legislación básica estatal, del Estatuto de Autonomía de las Illes Balears, y de la legislación sobre régimen local de las Illes Balears, así como la Ley 16/2019, de 8 de abril, del estatuto especial de capitalidad de la ciudad de Eivissa, los ayuntamientos respectivos, mediante un acuerdo de la Junta de Gobierno local, podrán solicitar directamente al Gobierno de las Illes Balears, a través de la consejería competente en materia de vivienda, que una promoción de vivienda de titularidad pública sea declarada como inversión de interés autonómico.

La declaración de una promoción de viviendas de titularidad pública como inversión de interés autonómico, además de las determinaciones aplicables de la Ley 4/2010, de 16 de junio, de medidas urgentes para el impulso de la inversión en las Illes Balears, comporta lo siguiente:

1. Redacción y aprobación de proyectos de obras para ejecutar en terrenos propiedad de otra administración.

Para actuaciones que se lleven a cabo para la ejecución de promoción de viviendas de titularidad pública de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears situadas en terrenos que sean propiedad de otra administración, la consejería o ente correspondiente podrá tramitar la redacción y aprobar el proyecto de obras, una vez que haya recibido la comunicación de la voluntad de aquella administración para proceder a la puesta a disposición de los terrenos a favor de la Administración de la Comunidad Autónoma o de un ente de su sector público, sin perjuicio de la necesidad de instrumentar posteriormente la cesión de la titularidad de los terrenos o el otorgamiento del título habilitante para ejecutar las obras de la promoción de viviendas de titularidad pública.

Para la ejecución de las obras de la actuación, la Comunidad Autónoma de las Illes Balears o el ente instrumental que ejecute el proyecto deberá disponer de la cesión formal de los terrenos donde se ubicará la promoción de viviendas de titularidad pública o del correspondiente título habilitante.

2. Condiciones de los terrenos y calificación del suelo.

La promoción de viviendas de titularidad pública se podrá situar en suelo urbano, urbanizable y rústico común de titularidad pública. En este último caso deberá estar situada de manera continua en tramas urbanas existentes y con posibilidad de enlazarse e interconectarse con las redes viaria y de servicios existentes sin dificultades.

Los terrenos donde se acuerde la ubicación de la promoción de viviendas de titularidad pública se calificarán automáticamente como sistema general dotacional de vivienda pública.

3. Determinaciones urbanísticas.

Las determinaciones urbanísticas de la promoción corresponderán a las requeridas para el proyecto necesario para llevar a cabo la actuación y, por tanto, no deberán depender del desarrollo territorial o urbanístico previo ni de los instrumentos de planeamiento correspondientes, y deberán ser efectivas de forma inmediata.

Si la actuación se sitúa en terrenos clasificados como suelo urbanizable o rústico común, deberá contemplar las reservas correspondientes a espacios libres públicos y equipamientos, de acuerdo con los estándares mínimos que determina la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, para los suelos urbanizables.

4. Condiciones del proyecto de construcción y de dotación de servicios o de urbanización de la promoción de viviendas.

El proyecto de edificación, firmado por el técnico o técnica competente, responderá a las necesidades funcionales y edificatorias de la promoción propuesta, y dará cumplimiento a las normativas de habitabilidad, accesibilidad, seguridad y actividades, así como respetará las

normas de aplicación directa previstas en el artículo 68 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y del Código Técnico de la Edificación.

El proyecto, en su caso, se someterá a la evaluación ambiental de acuerdo con la legislación aplicable, si bien se aplicará el artículo 8 de la Ley 4/2010, de 16 de junio, de medidas urgentes para el impulso de la inversión en las Illes Balears, sin perjuicio de lo que establece la legislación básica del Estado.

El proyecto de edificación podrá complementarse con los proyectos de dotación de servicios o de urbanización necesarios para completar la conexión a las redes existentes.

5. Aprobación del proyecto de construcción y de dotación de servicios o de urbanización de la promoción de viviendas.

Corresponderá al Consejo de Gobierno la autorización del proyecto a propuesta de la consejería competente en materia de vivienda, con el trámite previo de información pública de quince días naturales y el informe favorable del ayuntamiento donde se ubique la promoción, que deberá emitirse en el mismo plazo. Transcurrido este plazo sin que el órgano municipal competente notifique una resolución en contra, el informe se entenderá favorable.

Asimismo, visto el régimen jurídico especial de los municipios de Palma y Eivissa establecido por la Ley 23/2006, de 20 de diciembre, de capitalidad de Palma, en el marco de la legislación básica estatal, del Estatuto de Autonomía de las Illes Balears y de la legislación sobre régimen local de las Illes Balears, y por la Ley 16/2019, de 8 de abril, del estatuto especial de capitalidad de la ciudad de Eivissa, los ayuntamientos respectivos, mediante un acuerdo de la Junta de Gobierno, podrán autorizar directamente el proyecto una vez que el Consejo de Gobierno haya aprobado la correspondiente declaración de inversión de interés autonómico.

6. Ejecución de las obras de construcción y de dotación de servicios o de urbanización de la promoción de viviendas.

Las viviendas de titularidad pública deberán tramitar la correspondiente calificación, de acuerdo con la normativa autonómica en materia de vivienda.

Para la ejecución de las obras de las viviendas de titularidad pública que se acojan al procedimiento de esta disposición no será necesaria la obtención de ningún tipo de licencia o autorización insular o municipal.

7. Plazos de ejecución de la actuación.

La administración o el ente instrumental público promotor cuenta, desde la declaración de una promoción de viviendas como inversión de interés autonómico de las Illes Balears, con un plazo máximo de dos años para presentar el proyecto y de dos años más a continuación para iniciar la ejecución.

El incumplimiento de cualquiera de los dos plazos indicados en este apartado determinará la caducidad de la declaración. No obstante, en los casos en que se considere oportuno tramitar de nuevo la declaración de inversión de interés autonómico se podrán incorporar al procedimiento los actos y trámites cuyo contenido se hubiera mantenido igual si no se hubiera producido la caducidad. A estos efectos, si el proyecto de construcción de la promoción de viviendas no ha sufrido ningún cambio, se incorporará en todo caso al nuevo procedimiento la autorización del proyecto prevista en el apartado 5 junto, en su caso, al informe emitido por el ayuntamiento del municipio donde se ubique la promoción. La administración o el ente público instrumental promotor contará, desde la nueva declaración de interés autonómico, con el plazo de ejecución de la actuación establecido en el primer párrafo de este apartado.

8. Finalización de las obras y utilización de las viviendas.

Una vez acreditada la finalización de las obras previstas y la adecuación de estas a los proyectos autorizados, corresponderá al órgano promotor de las obras presentar ante el ayuntamiento competente la solicitud de licencia de ocupación o de primera utilización de las viviendas, así como, en los casos que corresponda, la declaración responsable de inicio y ejercicio de la actividad junto con el proyecto de actividades ejecutado a los efectos previstos

en la Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Illes Balears.

Corresponderá al ayuntamiento donde se ubique la promoción de viviendas dictar los actos de intervención administrativa, inspección, control y sanción, de acuerdo con lo que, con carácter general, regula la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears.

9. Adecuación urbanística.

Asimismo, el ayuntamiento deberá incorporar a su planeamiento, cuando se lleve a cabo su revisión o modificación, la regularización urbanística de la promoción de viviendas de titularidad pública ejecutadas, sin perjuicio de su efectividad inmediata.

Disposición final décima. *Modificación de la Ley 1/2022, de 8 de marzo, de educación de las Illes Balears.*

El apartado 7 del artículo 7 de la Ley 1/2022, de 8 de marzo, de educación de las Illes Balears, queda modificado de la siguiente manera:

«7. Adicionalmente se podrán formalizar convenios de colaboración en los términos que dispone el apartado 1 del artículo 15 de la Ley Orgánica 2/2006, de 3 de mayo, de educación.»

Disposición final undécima. *Modificación de la Ley 9/2022, de 23 de noviembre, de régimen jurídico y de procedimiento de las actividades sujetas a autorización ambiental integrada.*

Los apartados 7 y 8 del artículo 9 de la Ley 9/2022, de 23 de noviembre, de régimen jurídico y de procedimiento de las actividades sujetas a autorización ambiental integrada, quedan modificados de la siguiente manera:

«7. Una vez emitido el informe favorable de cumplimiento de las condiciones de la autorización ambiental integrada, el órgano competente tiene que registrar de oficio la actividad y lo tiene que notificar a la persona interesada.

8. [Sin contenido].»

Disposición final duodécima. *Modificación de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears.*

El apartado 8 de la disposición adicional decimoséptima de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, queda modificado de la siguiente manera:

«8. La reconversión de locales existentes en viviendas prevista en esta norma temporal no será de aplicación en los casos en que los locales se ubiquen por debajo de la cota de inundación, dentro de la delimitación de las zonas de flujo preferente o del resto de zonas inundables que resulte de los estudios hidrológicos o hidráulicos aprobados o validados por la Administración hidráulica, de acuerdo con el procedimiento establecido por el artículo 17 de la Ley 7/2024, de 11 de diciembre, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Illes Balears.»

Disposición final decimotercera. *Modificaciones del Decreto-ley 1/2018, de 19 de enero, de medidas urgentes para la mejora y/o la ampliación de la red de equipamientos públicos de usos educativos, de investigación, sanitarios o sociales de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears.*

1. Se añade una nueva disposición adicional, la disposición adicional cuarta, al Decreto-ley 1/2018, de 19 de enero, de medidas urgentes para la mejora y/o la ampliación de la red de equipamientos públicos de usos educativos, de investigación, sanitarios o sociales de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, con la siguiente redacción:

«Disposición adicional cuarta. *Autorización de obras de mejora y/o ampliación de equipamientos públicos de uso educativo afectados por la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, del Patrimonio Histórico de las Illes Balears.*

1. El Consejo de Gobierno de las Illes Balears, a propuesta de la Consejería de Educación y Universidades, mediante la declaración de inversión de interés autonómico, podrá autorizar las obras o actuaciones en equipamientos públicos de uso educativo situados dentro de un conjunto histórico, mientras no se apruebe definitivamente la normativa urbanística de protección a que hace referencia el artículo 36 de la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, del Patrimonio Histórico de las Illes Balears, siempre que cuente con la autorización previa de la Comisión Insular del Patrimonio Histórico, además de dar cumplimiento a las normas de aplicación directa previstas en el artículo 68 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, y demás previsiones del artículo 8.3 de este Decreto-ley.

2. Estas obras o actuaciones deberán procurar mantener la estructura urbana y arquitectónica del conjunto y las características generales del ambiente y de la silueta paisajística, evitando los impactos visuales. Se permitirá la instalación de energías renovables compatibles con la preservación de los valores culturales del conjunto.

3. Se permitirán de forma excepcional las sustituciones de inmuebles, si esta sustitución contribuye a la conservación general del conjunto. En cualquier caso, se mantendrán las alineaciones urbanas existentes.»

2. Se añade una nueva disposición adicional, la disposición adicional quinta, al Decreto-ley 1/2018, de 19 de enero, de medidas urgentes para la mejora y/o la ampliación de la red de equipamientos públicos de usos educativos, de investigación, sanitarios o sociales de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, con la siguiente redacción:

«Disposición adicional quinta. *Mejora y/o ampliación de equipamientos públicos de uso educativo existentes.*

El Consejo de Gobierno de las Illes Balears, a propuesta de la Consejería de Educación y Universidades, podrá declarar como inversión de interés autonómico, en las condiciones que determine, de acuerdo con el artículo 8 de este Decreto-ley, las actuaciones de mejora y/o ampliación de equipamientos públicos de uso educativo existentes y en funcionamiento, afectados por una zona de reserva viaria de carreteras a que se refiere el artículo 30 de la Ley 5/1990, de 24 de mayo, de carreteras de la comunidad autónoma de las Illes Balears, y excepcionarlos de la prohibición que establece el mencionado artículo, con la autorización previa del organismo titular de la carretera, que se podrá otorgar por razones de interés general, vistas las circunstancias concretas, la existencia de un proyecto de trazado viario o el planeamiento urbanístico.»

Disposición final decimocuarta. *Entrada en vigor.*

Este Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el «Boletín Oficial de las Illes Balears».

Palma, 14 de marzo de 2025.–La Presidenta, Margarita Prohens Rigo.–El Consejero de Vivienda, Territorio y Movilidad, José Luis Mateo Hernández.

Información relacionada

- El Decreto-ley 3/2025, de 14 de marzo, ha sido convalidado por Acuerdo del Parlamento de las Illes Balears, publicado por Resolución de 23 de abril de 2025. [Ref. BOIB-i-2025-90093](#)

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico.