



Sección I. Disposiciones generales

PRESIDENCIA DE LAS ILLES BALEARS

8201

Ley 4/2025, de 18 de julio, de actuaciones urgentes destinadas a la obtención de suelo mediante proyectos residenciales estratégicos en las Illes Balears

LA PRESIDENTA DE LAS ILLES BALEARS

Sea notorio a todos los ciudadanos que el Parlamento de las Illes Balears ha aprobado y yo, en nombre del Rey y de acuerdo con lo que se establece en el artículo 48.2 del Estatuto de Autonomía, tengo a bien promulgar la siguiente:

LEY

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, adopten las medidas de ordenación territorial y urbanística que correspondan para asegurar un resultado equilibrado, y favorezcan o contengan, 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 los municipios donde se concentra la mayor población, 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 y dilatan en el tiempo los trámites de forma innecesaria. El ritmo al que se libera suelo y la demanda están desacompañados. La brecha entre la necesidad de vivienda y la tasa a la que se puede construir se agranda cada vez más.

Los precios de adquisición de la vivienda han ido subiendo desde el año 2012 de forma continuada en el archipiélago y, de acuerdo con los datos de la Estadística Registral Inmobiliaria (<https://www.registradores.org>) del cuarto trimestre de 2024, el precio de la vivienda en las Illes Balears es de 3.771 €/m², por lo que se supera el valor máximo de la burbuja inmobiliaria del año 2007 (precio de 2.421,3 €/m²) y se llega a un récord histórico. Los resultados anuales de 2024 posicionan la comunidad autónoma balear como la comunidad autónoma con el precio por metro cuadrado más elevado (3.575 €/m²) del Estado, dejando atrás la comunidad de Madrid (3.527 €/m²), el País Vasco (3.045 €/m²), Cataluña (2.547 €/m²) y las Canarias (2.351 €/m²).

Por otra parte, el precio medio de la vivienda nueva y usada en el municipio de Palma se sitúa en un 10,5% sobre el máximo del boom inmobiliario de 2007. El valor tasado medio de la vivienda libre en dicho municipio, en el cuarto trimestre de 2024 se sitúa en 3.101,06 €/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.

El exceso de demanda es el causante de los incrementos de los precios de la vivienda, y el esfuerzo por comprar una vivienda ha aumentado debido al diferencial entre los salarios y los precios de compra, así como la subida de los tipos de interés. La alternativa a la compra es el alquiler, pero esta tampoco es una opción asumible para muchos ciudadanos de las Illes por los altos precios que se demandan.

El acceso a la vivienda ya no es tan solo un problema para los colectivos más vulnerables, sino que afecta a amplias capas de la sociedad: nuevas familias, jóvenes, personas trabajadoras con salarios bajos y medios, estudiantes, personas jubiladas o todos aquellos colectivos sin recursos económicos suficientes que les permitan el acceso a una vivienda y, con ello, a una vida digna.

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.

La demanda de vivienda en el archipiélago balear, a diferencia de lo que ha pasado en el resto del territorio español, ha crecido considerablemente sobre la oferta, como consecuencia de un aumento de la población por encima del stock de viviendas disponible. Este aumento de la demanda de vivienda de los mismos residentes se ve reforzado por la demanda de los no residentes, lo que ha provocado que los incrementos de oferta no sean suficientes para cubrir el crecimiento de la demanda. En consecuencia, el precio del metro cuadrado en las Baleares es más de un 50% superior a la media estatal, de acuerdo con los últimos datos del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.

De este modo, en la actualidad, las Illes Balears 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 las Illes Balears en materia de vivienda es de emergencia residencial 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.

En esta línea, el recientemente aprobado Dictamen del Comité Europeo de las Regiones -El papel de las ciudades y regiones en el plan europeo de vivienda asequible- subraya que la solución principal al elevado coste de la vivienda radica en edificar nuevas unidades, de manera que se aumente la oferta y, en consecuencia, disminuyan los costes; en este sentido, destaca la necesidad de que los entes locales y regionales garanticen la disponibilidad de normas, infraestructuras y terrenos adecuados para permitir e incentivar la construcción de nuevas viviendas, y que la financiación y el apoyo de la Unión sean fácilmente accesibles.

La emergencia residencial en el municipio de Palma constituye un caso de extraordinaria y urgente necesidad que demanda una respuesta excepcional y urgente de los poderes públicos, lo que dio lugar a la aprobación del 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, 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 la capital de las Illes Balears. Con esta ley, además de incluir el régimen previsto en el decreto ley para el municipio de Palma, se pretende extender las medidas previstas a otros municipios de las Illes Balears que están asimismo en situación de emergencia residencial.

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, así como en los municipios de más de 10.000 habitantes, 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 esta ley se pretende incentivar en el municipio de Palma y en los demás municipios de las Illes Balears de más de 10.000 habitantes, 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 para equipararnos 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 residencial y promover, impulsar y facilitar la construcción de viviendas, la presente norma incorpora 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 viviendas destinadas a algún régimen de protección pública, y entre estas un porcentaje destinado al alquiler, 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, ya que en la actualidad se dispone de 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 residencial 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 esta ley para la nueva figura de los proyectos residenciales estratégicos pretende agilizar y simplificar lo 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 suelo urbano y urbanizable del municipio de Palma y, por extensión, en los municipios de más de 10.000 habitantes, por su contribución a solucionar la emergencia residencial, aun cuando no tengan previsión ni acomodo en el planeamiento urbanístico, así como, en último término, en los municipios de más de 20.000 habitantes, en suelo rústico con la categoría de área de transición, siempre que lo acuerde el pleno del ayuntamiento, sobre la base de razones de interés público prevalente que lo justifiquen, y se apruebe una modificación de planeamiento para clasificar este suelo como urbanizable y fijar las determinaciones urbanísticas que deben cumplir los proyectos residenciales estratégicos.

El municipio de Palma, en virtud de su estatus especial otorgado por la Ley 23/2006, de 20 de diciembre, de capitalidad de Palma, por su condición de capital y su relevancia en el conjunto insular, requiere un marco normativo ad hoc, por lo que se le ha dado un trato diferenciado en un capítulo propio, a pesar de tratarse de un municipio de más de 20.000 habitantes.

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

La ley se estructura en una exposición de motivos, cuatro títulos, seis disposiciones adicionales, dos disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y diecinueve disposiciones finales.

El título I contiene las disposiciones generales y consta de dos artículos en los que se define el objeto de la ley y la declaración de emergencia residencial para la comunidad autónoma de las Illes Balears.

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. Este título se divide en tres capítulos, el primero regula el concepto, la finalidad, las determinaciones y el contenido de los proyectos residenciales estratégicos; el segundo establece los requisitos para la implantación de proyectos residenciales estratégicos en el municipio de Palma y distingue los que se desarrollen en el suelo urbano y urbanizable de Palma y los que se puedan desarrollar en áreas de transición. El último capítulo, el tercero, establece los requisitos para la implantación de proyectos residenciales estratégicos en el resto de municipios de las Illes Balears y contiene dos secciones, la primera regula el caso de los suelos clasificados como urbanos y urbanizables, y la segunda, los suelos clasificados como rústicos con la categoría de área de transición.

El título III regula el procedimiento para la aprobación de los proyectos residenciales estratégicos. En él se prevé la presentación de un estudio preliminar del proyecto y, en caso de que el informe del ayuntamiento sobre este estudio sea favorable, el propietario único o la junta de compensación presentará propiamente el proyecto residencial estratégico.

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

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 adicional tercera exonera a los nuevos sectores de suelo urbanizable de cumplir con los límites de crecimiento previstos en la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y de medidas tributarias, y en los planes territoriales insulares, y con las limitaciones del apartado 1 y la letra a) del apartado 2 del artículo 20 de la Ley 12/2017, de 20 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears.

La disposición adicional cuarta precisa la aplicación de determinaciones del Plan territorial insular de Ibiza respecto a las contenidas en esta ley.

La disposición adicional quinta especifica cómo se calcula la cesión obligatoria del 15% del aprovechamiento urbanístico lucrativo a los efectos de esta ley.

La disposición adicional sexta califica como sistema general en suelo rústico el recinto del Castillo de Alaró con la finalidad de crear un espacio de interpretación histórico y arqueológico.

La disposición transitoria primera determina la aplicación de la ley a los procedimientos ya iniciados al amparo del 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.

La disposición transitoria segunda hace referencia a la constitución y puesta en funcionamiento de los registros municipales de entidades urbanísticas colaboradoras.

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 esta 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. Asimismo, se deroga expresamente el 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.



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, de actuaciones urgentes destinadas a la obtención de suelo para viviendas de protección pública.

La disposición final sexta añade un nuevo artículo, el 27bis, a la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears para limitar el acceso a las convocatorias de subvenciones y ayudas en materia de vivienda a las personas condenadas por delitos de usurpación o violación de domicilio. También modifica el artículo 70 de la misma Ley, para añadir requisitos para poder acceder a una vivienda sometida a cualquier régimen de protección pública en el territorio de las Illes Balears; finalmente añade una disposición final a la Ley de la vivienda de las Illes Balears, sobre el cumplimiento de la reserva mínima obligatoria de aparcamiento para uso residencial en planta subterránea.

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 vigesimoprimeras 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 núm. 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 la disposición adicional séptima de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, para atribuir la gestión del registro de entidades urbanísticas colaboradoras a los ayuntamientos; i el apartado 8 de la disposición adicional decimoséptima de la misma Ley, 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.

La disposición final decimocuarta modifica diversos aspectos sobre la legalización extraordinaria de edificaciones, construcciones, instalaciones y usos existentes en suelo rústico, regulados en la Ley 7/2024, de 11 de diciembre, de medidas urgentes de simplificación y





racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Islas Baleares.

La disposición final decimoquinta modifica el contenido de la letra b) del apartado 3, vivienda unifamiliar aislada, de la norma 19, de las normas de ordenación del Plan Territorial Insular de Mallorca.

La disposición final decimosexta modifica la letra b) del punto 8 del artículo único de Ley 5/2012, de 23 de mayo, de medidas urbanísticas para la ejecución del Centro Internacional de Tenis Rafael Nadal, en cuanto a la localización del sistema general de infraestructura destinado a aparcamiento público, y modifica el ámbito en el Anexo Plan de ordenación internacional de tenis Rafael Nadal en Manacor, a fin de facilitar la implantación y el mantenimiento del futuro drenaje de pluviales de la infraestructura destinada a aparcamiento público en la red de drenaje existente en el Centro Internacional de Tenis Rafael Nadal.

La disposición final decimoséptima modifica la Ley 3/2007, de 27 de marzo, de la función pública de la comunidad autónoma de las Islas Baleares, con respecto al nivel exigido de conocimiento de la lengua catalana.

La disposición final decimoctava modifica el Decreto ley 6/2022, de 13 de junio, de nuevas medidas urgentes para reducir la temporalidad en el empleo público de las Islas Baleares, y establece el plazo de cuatro años para acreditar el conocimiento de catalán exigido una vez se ha conseguido la condición de personal funcionario de carrera o personal laboral fijo en los procesos de estabilización de la Ley 20/2021, de 28 de diciembre.

Por último, la disposición final decimonovena establece la entrada en vigor de la ley el mismo día de su publicación en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*.

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1

Objeto

Esta 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 las Illes Balears, a fin de facilitar el derecho de todos los ciudadanos a tener una vivienda digna, adecuada, accesible y asequible.

Artículo 2

Declaración de emergencia residencial

1. Se declara la comunidad autónoma de las Illes Balears en situación de emergencia residencial, a los efectos de que esta ley prevalezca sobre lo dispuesto en cualquier otra norma autonómica o insular o instrumento de planeamiento municipal, que serán de aplicación, en su caso, en lo no previsto en esta 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 y los demás ayuntamientos de la comunidad autónoma de las Illes Balears que se acojan al régimen establecido en esta ley deberán asignar una dotación de recursos técnicos y humanos suficiente para garantizar la coordinación, la tramitación, el seguimiento y la aprobación de los proyectos residenciales estratégicos.

3. Los ayuntamientos deberán tramitar, de forma preferente, los proyectos residenciales estratégicos, y deberán asumir las responsabilidades y obligaciones derivadas de la tramitación del procedimiento para la aprobación de dichos proyectos de acuerdo con el principio de celeridad y con la preferencia que la presente norma les otorga.

4. La situación de emergencia residencial 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****Capítulo I****Concepto, finalidad, determinaciones y contenido****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, en suelos urbanos y urbanizables. Asimismo, se podrán desarrollar, siempre que respeten la citada legislación, en suelos rústicos con categoría de área de transición, en las condiciones que establece esta ley.
2. 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.
3. 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.
4. 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**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.
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 las personas propietarias 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 personas propietarias constituidas en junta de compensación, y en caso de que las personas propietarias 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.
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.
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 6**Contenido de los proyectos residenciales estratégicos**

Los proyectos residenciales estratégicos contendrán la siguiente documentación:

I) 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.

Capítulo II**Requisitos para la implantación de proyectos residenciales estratégicos en el municipio de Palma****Artículo 7****En suelo urbano y urbanizable**

En suelo urbano y urbanizable del municipio de Palma, los proyectos residenciales estratégicos deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a) El ámbito tendrá que 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.
- b) Reservar, como mínimo, el suelo correspondiente al 50% de la edificabilidad residencial prevista en viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, incluidos las viviendas de precio limitado. De este 50%, al menos el 50% se tendrá que destinar al régimen de alquiler, excepto en casos excepcionales en que el plan de ordenación del proyecto residencial estratégico lo justifique, teniendo en cuenta las características de las personas demandantes de vivienda u otras circunstancias de la realidad económica y social.

El 50% del suelo restante de la reserva se podrá destinar 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 tendrá que destinar a vivienda de protección pública, sin perjuicio del que determinen otras normas sectoriales en relación con la



obligatoriedad de implantación de usos de manera complementaria con el residencial.

c) La densidad residencial máxima bruta que se puede lograr es de 225 habitantes por hectárea. La superficie que hay que tener en cuenta para el cómputo incluye la de los sistemas generales.

Los proyectos residenciales estratégicos tendrán que 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.

d) 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 $1 \text{ m}^2 \text{ st/m}^2 \text{ s}$. Se podrá destinar como máximo una edificabilidad del $0,15 \text{ m}^2 \text{ st/m}^2 \text{ s}$ a usos diferentes del residencial. Se tendrá que 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 $1 \text{ m}^2 \text{ st/m}^2 \text{ s}$ 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%, y se puede destinar como máximo una edificabilidad del $0,15 \text{ m}^2 \text{ st/m}^2 \text{ s}$ a usos diferentes del residencial. Se tendrá que 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%.

e) Los incrementos de aprovechamiento implicarán el incremento de cesión de suelo dotacional para los sistemas locales de acuerdo con el nuevo número de habitantes total que resulte en los ámbitos susceptibles de desarrollo mediante un proyecto residencial estratégico. En todo caso, esta superficie dotacional tendrá que cumplir los estándares que se establecen en los artículos 29.3 y 30.2 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, por lo cual la superficie dotacional de suelo que resulte del nuevo cómputo podrá aumentar o disminuir la que figura a la ficha de las unidades de actuación o de los sectores de suelo urbanizable del instrumento de planeamiento para adaptarla a las nuevas determinaciones del proyecto residencial estratégico de acuerdo con los requisitos de esta ley.

f) 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 aplicable lo que dispone el artículo 53.1.c) del Reglamento general de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, para la isla de Mallorca, aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del Consell Insular de Mallorca el día 29 de marzo de 2023.

g) 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 el que dispone el apartado 2 del artículo 20 de la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética, sin que sea aplicable lo que dispone la norma 6.1.12. del Pla general de Palma.

h) En cuanto a los sistemas generales previstos en el planeamiento urbanístico de Palma dentro de los ámbitos susceptibles de desarrollo mediante 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 consiga la ratio prevista a la norma 9 del Plan Territorial. En todo caso, habrá que justificar el mantenimiento de la ratio de 5 m^2 por habitante de sistema general de espacio libre público. El Ayuntamiento de Palma tendrá que pronunciarse, de forma motivada, en el informe que emita sobre este estudio preliminar.

i) No se admitirá el uso residencial unifamiliar en estos ámbitos.

Artículo 8

En áreas de transición

En las áreas de transición delimitadas en el Plan General del municipio de Palma, se pueden desarrollar proyectos residenciales estratégicos de acuerdo con lo que establece la sección segunda del capítulo III de este título, con las particularidades siguientes:

a) La aprobación definitiva de la modificación puntual del instrumento de planeamiento urbanístico a que hacen referencia los artículos 11 y 12 de esta ley corresponde al Ayuntamiento de Palma.

- b) La densidad residencial máxima bruta a la que hace referencia el apartado c) del artículo 14 de esta ley es de 225 habitantes por hectárea.
- c) El requisito establecido en su punto 2 del artículo 13 de esta ley es el siguiente: tienen que estar en contacto con suelo urbano o urbanizable ejecutado y se tienen que poder enlazar e interconectar con las redes viarias y de servicios existentes que cuenten con capacidad y calidad suficiente para dar servicio al nuevo suelo urbanizable.
- d) El requisito establecido en el punto 3 del artículo 13 de esta ley es el siguiente: no se pueden situar alrededor de un suelo urbano que tenga delimitada un área de transición con una anchura inferior a los 100 metros desde el suelo urbano.

Capítulo III

Requisitos para la implantación de proyectos residenciales estratégicos en el resto de los municipios de las Illes Balears

Sección 1.^a

En suelos clasificados como urbanos y urbanizables

Artículo 9

Municipios donde pueden desarrollarse

Los proyectos residenciales estratégicos podrán desarrollarse en suelo clasificado como urbano o urbanizable en municipios de más de 10.000 habitantes.

Artículo 10

Requisitos de los proyectos residenciales estratégicos

Los proyectos residenciales estratégicos deben cumplir los siguientes requisitos:

- a) El ámbito debe coincidir con alguno de los ámbitos completos delimitados por el planeamiento general como suelo urbanizable o unidad de actuación en suelo urbano.
- b) 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. De este 50%, al menos el 50% se destinará al régimen de alquiler, excepto en casos excepcionales en que el plan de ordenación del proyecto residencial estratégico lo justifique, atendiendo a las características de las personas demandantes de vivienda u otras circunstancias de la realidad económica y social. 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, sin perjuicio de lo que determinen otras normas sectoriales en relación con la obligatoriedad de implantación de usos de forma complementaria con el residencial.
- c) La densidad residencial máxima bruta que se podrá lograr, en los municipios de entre 10.000 y 20.000 habitantes, será de 150 habitantes por hectárea. La densidad residencial máxima bruta que se podrá lograr, en los municipios de más de 20.000 habitantes, será de 180 habitantes por hectárea. En el caso del municipio de Eivissa se podrá lograr una densidad máxima bruta de 225 habitantes por hectárea. La superficie que se tendrá en cuenta para el cómputo incluye la de los sistemas generales. Los proyectos residenciales estratégicos contendrán como mínimo 60 viviendas.
- d) La edificabilidad global máxima permitida es:

— En sectores de suelo urbanizable de uso global residencial delimitados en el instrumento de planeamiento general se permitirá un incremento del coeficiente de edificabilidad global del 45%, sin poder superar el coeficiente de 0,60 m²/m² para los municipios de entre 10.000 y 20.000 habitantes, 0,75 m²/m² para los municipios de más de 20.000 habitantes y 1 m²/m² para el municipio de Eivissa. Podrá destinarse como máximo una edificabilidad del 0,10 m² st/m² s a usos diferentes del residencial en el primer caso y 0,15 m² st/m² s para los otros dos casos. Se destinará como mínimo un 5% de la edificabilidad total del sector a uso comercial.

— En las unidades de actuación en suelo urbano de uso global residencial delimitadas en el instrumento de planeamiento general se permitirá un incremento del coeficiente de edificabilidad global del 20%. Se podrá destinar como máximo una edificabilidad del 0,10 m² st/m² s a usos diferentes del residencial en los municipios de entre 10.000 y 20.000 habitantes y del 0,15 m² st/m² s en los municipios de más de 20.000 habitantes. Se destinará como mínimo un 5% de la edificabilidad total del sector a uso comercial.

- e) Los incrementos de aprovechamiento implicarán el incremento de cesión de suelo dotacional para los sistemas locales de acuerdo con el nuevo número de habitantes total que resulte en los ámbitos susceptibles de desarrollo mediante un proyecto residencial estratégico. En todo caso, esta superficie dotacional debe cumplir con los estándares que se establecen en los artículos 29.3 y 30.2 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, por lo que la superficie dotacional de suelo que resulte del



nuevo cómputo podrá aumentar o disminuir la que figura en la ficha de las unidades de actuación o de los sectores de suelo urbanizable del instrumento de planeamiento para adaptarla a las nuevas determinaciones del proyecto residencial estratégico de acuerdo con los requisitos de esta ley.

f) 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 en la isla de Mallorca sea aplicable lo que dispone el artículo 53.1.c) del Reglamento general de la Ley 12/2017, de 29 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.

g) En cuanto a los sistemas generales previstos en el planeamiento urbanístico de cada municipio dentro de los ámbitos susceptibles de desarrollo mediante un proyecto residencial estratégico, su plan de ordenación los tiene que mantener. Excepcionalmente, el promotor podrá proponer, en el estudio preliminar, la modificación o la reducción de los sistemas generales mencionados, aunque no se cumplan las reservas mínimas para sistemas generales previstas en los planes territoriales. En todo caso, se justificará el mantenimiento de la ratio de 5 m² por habitante de sistema general de espacio libre público. El ayuntamiento se pronunciará, de forma motivada, en el informe que emita sobre el estudio preliminar mencionado.

h) El uso residencial unifamiliar quedará prohibido en estos ámbitos.

Sección 2.ª

En suelo rústico con la categoría de área de transición

Artículo 11

Municipios que pueden acogerse

Los proyectos residenciales estratégicos se podrán desarrollar en municipios de más de 20.000 habitantes, en suelo rústico común con la categoría de área de transición delimitada por el instrumento de planeamiento urbanístico correspondiente o, en el supuesto de que este no esté adaptado al plan territorial insular, delimitada por el plan territorial mencionado, siempre que el ayuntamiento así lo decida mediante acuerdo plenario que se publicará en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears* en el plazo de 12 meses desde la entrada en vigor de esta ley. Transcurrido este plazo, los ayuntamientos no se podrán acoger al régimen previsto en esta sección.

Para la adopción de este acuerdo plenario, el ayuntamiento dispondrá de terrenos que cumplan los requisitos establecidos en el artículo 13 de esta ley y el acuerdo se fundamentará en razones de interés público prevalente y se motivará en virtud de las circunstancias técnicas, económicas, urbanísticas o de emergencia habitacional, que imposibiliten la transformación de los suelos urbanizables existentes en el municipio.

El acuerdo mencionado se condicionará a que en el plazo de 6 meses desde su publicación se inicie la tramitación de la modificación puntual mencionada en el artículo 12 de esta ley. El acto de inicio del procedimiento de modificación se publicará en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*.

Artículo 12

Requisito previo a la presentación de proyectos residenciales estratégicos en áreas de transición

En suelo rústico con la categoría de área de transición, los proyectos residenciales estratégicos podrán presentarse en el plazo establecido en el artículo 16 de esta ley, una vez aprobada definitivamente por el consejo insular una modificación puntual del instrumento de planeamiento general municipal con el objeto de clasificar terrenos incluidos en las áreas de transición mencionadas como suelo urbanizable y, dentro de los límites que establece esta ley, fijar las determinaciones urbanísticas que tienen que cumplir los proyectos residenciales estratégicos.

La modificación puntual mencionada contendrá la documentación gráfica y escrita suficiente para que se puedan desarrollar los proyectos residenciales estratégicos en los nuevos sectores urbanizables que se delimiten y, como mínimo:

1. Memorias: informativa, justificativa e informe de sostenibilidad.
2. Memoria de viabilidad económica de la actuación completa del ámbito que es objeto de la modificación puntual, de acuerdo con lo que determina la legislación estatal y autonómica para los instrumentos de planeamiento. Esta memoria deberá acreditar dicha viabilidad económica para el porcentaje de reserva de viviendas sometidas a algún grado de protección que prevé el artículo 14 de esta ley. No obstante, si del resultado del cálculo obtenido no se acreditara este hecho, se podrá reducir el porcentaje mencionado de forma progresiva hasta garantizar su viabilidad económica, introduciendo uso residencial destinado a vivienda libre, hasta un máximo del 25%.

Los valores de referencia para determinar la prima de riesgo y el margen de beneficio del promotor serán los indicados en la legislación estatal en materia de valoraciones para los ámbitos destinados mayoritariamente a viviendas sujetas a un régimen de protección y a primera residencia, y de forma supletoria, los indicados en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

Estas mismas condiciones registrarán para la memoria de viabilidad económica contenida en el plan de ordenación de los proyectos



residenciales estratégicos que se desarrollen a partir de esta modificación puntual.

3. Planos de información y de ordenación urbanística de los sectores urbanizables.

4. Documentación medioambiental que exige la legislación sectorial.

5. Delimitación del sector o sectores y superficie en metros cuadrados.

6. Definición de los usos compatibles y prohibidos dentro de los nuevos sectores que serán de uso global residencial.

7. Definición de los ámbitos de sistemas generales de espacios libres públicos, equipamientos e infraestructuras que los proyectos residenciales estratégicos preverán y trazado de las conexiones con las redes y centros de los sistemas generales de infraestructuras existentes.

8. Fijación de los estándares que determinan las reservas para los sistemas locales.

9. Normas urbanísticas, volumen, ocupación y altura máximos, número de plantas por sobre y bajo rasante, retranqueos a límites y condiciones de estética y tipología de los edificios. Así mismo se definirán las normas urbanísticas y obras autorizables en las construcciones o edificaciones que puedan quedar inadecuadas dentro de los nuevos sectores urbanizables.

10. Fichas de planeamiento y gestión, que contendrán, como mínimo, las determinaciones de la ordenación estructural y las de la misma modificación puntual, con indicación y ubicación de los sistemas generales en el plano de la ficha, las reservas dotacionales para los sistemas locales e identificación en el plano de la ficha, las condiciones de edificabilidad y densidades y número de viviendas máximo, las condiciones del aprovechamiento urbanístico y cálculo de las unidades de aprovechamiento, la fijación del sistema de actuación, que será el de compensación y cualquier otra determinación de carácter general, territorial y/o ambiental que pueda afectar al sector.

Artículo 13

Requisitos para la delimitación de las áreas de transición susceptibles de clasificarse como suelo urbanizable y desarrollarse mediante proyectos residenciales estratégicos

Los terrenos que, en la modificación puntual que se apruebe, se delimiten dentro del perímetro de las áreas de transición y se clasifiquen como suelo urbanizable, susceptibles de desarrollarse mediante proyectos residenciales estratégicos, respetarán las determinaciones siguientes:

1. Se situarán fuera 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, y fuera de las áreas de prevención de riesgos de inundación, erosión y desprendimiento, fuera de las zonas de alto riesgo de incendio, así como fuera de las áreas incluidas en la Red Natura 2000 y las de suelo rústico protegido por el planeamiento general municipal.

2. Se situarán de manera contigua a tramas urbanas de los núcleos existentes con uso residencial plurifamiliar, por lo que estarán en contacto con suelo urbano o urbanizable ejecutado y se podrán enlazar e interconectar con las redes viarias y de servicios existentes que cuenten con capacidad y calidad suficiente para dar servicio al nuevo suelo urbanizable.

3. No se podrán situar alrededor de un suelo destinado a usos de servicios e industriales, ni alrededor de un suelo urbano que tenga delimitada una área de transición con una anchura inferior a los 100 metros, desde el suelo urbano.

4. Se situarán en las zonas que resulten más adecuadas de acuerdo con el estudio de integración paisajística que contendrá la memoria de la modificación puntual que se redacte.

5. En ningún caso la modificación puntual de planeamiento, por sí misma o por el efecto acumulativo de sucesivas modificaciones, podrá significar una alteración del planeamiento general tal que deba entenderse incluida en los supuestos de revisión especificados en el artículo 58 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears.

Artículo 14

Requisitos de los proyectos residenciales estratégicos en los nuevos suelos urbanizables

Los proyectos residenciales estratégicos cumplirán los siguientes requisitos:

a) El ámbito coincidirá con alguno de los ámbitos completos delimitados por la modificación puntual del instrumento de planeamiento general como suelo urbanizable.

b) Reservar el suelo correspondiente al 100% de la edificabilidad residencial prevista a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, incluidas las viviendas de precio limitado, sin perjuicio del que determina el artículo 12 de esta ley respecto al porcentaje que se justifique en la memoria de viabilidad económica de la modificación puntual de planeamiento. De este porcentaje, al menos el 50% se destinará al régimen de alquiler, excepto en casos excepcionales en los que el plan de ordenación del proyecto residencial estratégico lo justifique, atendiendo las características de las personas demandantes de vivienda u otras circunstancias de la realidad económica y social.

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, sin perjuicio de lo que determinen otras normas sectoriales en relación con la obligatoriedad de implantación de usos de forma complementaria con el residencial.

c) La densidad residencial máxima bruta que podrá lograrse será de 180 habitantes por hectárea. En el caso del municipio de Eivissa, se podrá lograr una densidad máxima bruta de 225 habitantes por hectárea. La superficie que se tendrá en cuenta para el cómputo





incluye la de los sistemas generales.

Los proyectos residenciales estratégicos contendrán como mínimo 60 viviendas.

d) El uso residencial unifamiliar no se permitirá en estos ámbitos.

TÍTULO III

PROCEDIMIENTO PARA LA APROBACIÓN DE LOS PROYECTOS RESIDENCIALES ESTRATÉGICOS

Artículo 15

Presentación del estudio preliminar y del proyecto residencial estratégico

Podrán redactar y elevar al ayuntamiento 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.

Podrán promover proyectos residenciales estratégicos ante el ayuntamiento el propietario único de los terrenos del ámbito del sector urbanizable o de la unidad de actuación, o la junta de compensación.

Artículo 16

Procedimiento de aprobación de los proyectos residenciales estratégicos

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

a) La persona interesada presentará la solicitud ante el ayuntamiento correspondiente en el plazo de 12 meses desde la entrada en vigor de esta ley, excepto en el caso de proyectos residenciales estratégicos que se sitúen en los nuevos suelos urbanizables procedentes de áreas de transición, en cuyo caso la solicitud se presentará en el plazo de 6 meses desde la publicación en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears* de la aprobación definitiva de la modificación puntual a que se refiere el artículo 12 de esta ley. Agotados los citados plazos se inadmitirá a trámite la solicitud. En el segundo caso, además, el ayuntamiento tramitará una modificación puntual a fin de volver a la clasificación y ordenación anteriores a la aprobación de la modificación puntual citada en el artículo 12 o bien mantener la clasificación de los terrenos como urbanizables y establecer una ordenación que se ajuste íntegramente a la normativa territorial y urbanística aplicable.

En el supuesto de que en la modificación puntual se haya delimitado más de un sector urbanizable y no se haya solicitado la aprobación de un proyecto residencial estratégico para todos los sectores delimitados, el ayuntamiento tramitará la modificación puntual citada en el párrafo anterior en relación a los sectores para lo que no se haya solicitado la aprobación de un proyecto residencial estratégico.

La solicitud se presentará junto a 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 las propuestas de movilidad sostenible que posteriormente se desarrollarán en el estudio de movilidad del plan de ordenación, en el que se justifique el cumplimiento de las determinaciones básicas del artículo 4 y los requisitos de los artículos 7, 10 y 14 de esta ley, según proceda.

El ayuntamiento, una vez comprobada la suficiencia de la documentación presentada, emitirá un informe sobre el cumplimiento de las determinaciones básicas y de los citados requisitos, así como sobre las propuestas de movilidad sostenible, en el plazo de 4 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 las personas interesadas a los efectos de que, si se trata de una persona propietaria único, presente, en el plazo de 6 meses, el proyecto residencial estratégico, que deberá contener toda la documentación relacionada en el artículo 6 de esta ley, 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 6 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 ésta la presentación, en el plazo de 6 meses, del proyecto residencial estratégico, que deberá contener toda la documentación relacionada en el artículo 6 de esta, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistida de su solicitud.

En el plazo de 6 meses siguientes a la recepción de la documentación completa del proyecto residencial estratégico, incluido el



documento ambiental que fuera preceptivo, el ayuntamiento 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, éste 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 30 días y se deberá anunciar en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears* y en la sede electrónica del ayuntamiento.

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 someter la modificación o la reducción de los sistemas generales de espacio libre a dictamen del Consejo Consultivo de las Illes Balears y, en el caso de los proyectos residenciales estratégicos del municipio de Palma, no será necesario solicitar informe al órgano del Consejo Insular de Mallorca que ejerce las competencias en materia de urbanismo.

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.

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 3 meses previsto por la Ley del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.

El proyecto residencial estratégico, excepto en el caso de Palma, se entenderá aprobado definitivamente por silencio administrativo positivo si la resolución definitiva no se notifica en el plazo de 6 meses desde la recepción del informe previo del consejo insular o desde el transcurso del plazo de 2 meses de que dispone para emitirlo o, en caso de que sea posterior, desde la recepción del pronunciamiento favorable del órgano ambiental.

El silencio será negativo cuando el informe del consejo insular, en los casos en que sea preceptivo, sea desfavorable en materias de su competencia conforme a lo que establece el apartado 6 del artículo 55 de la Ley de urbanismo de las Illes Balears.

En el caso de los proyectos residenciales estratégicos del municipio de Palma, se entenderán aprobados definitivamente, por silencio administrativo positivo, si la resolución definitiva no se notifica en el plazo de 6 meses desde la recepción del pronunciamiento favorable del órgano ambiental. En ningún caso podrá entenderse 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 esta ley, la Ley de urbanismo de las Illes Balears y su desarrollo reglamentario; ni cuando las determinaciones del proyecto sean contrarias a esta ley, a la Ley de urbanismo de las Illes Balears, a su desarrollo reglamentario, a los instrumentos de ordenación territorial o, en su caso, a un plan urbanístico de jerarquía superior; 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 *Butlletí Oficial de les Illes Balears* y en el tablón de anuncios de la sede electrónica del ayuntamiento y, asimismo, deberá comunicarse a la Consejería de Vivienda, Territorio y Movilidad del Gobierno de las Illes Balears.

El órgano que apruebe definitivamente los proyectos residenciales estratégicos deberá remitir un ejemplar diligenciado al Archivo de urbanismo de las Illes Balears y al consejo insular.

Los proyectos residenciales estratégicos no producirán efectos hasta que no se haya producido la publicación mencionada en esta misma letra y haya transcurrido el plazo de 15 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 esta 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.



En cuanto al municipio de Palma, 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 17

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 18

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 9 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. Las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, excepto las que resulten de la cesión al ayuntamiento, se ejecutarán previa o simultáneamente a las de precio libre, y la licencia de ocupación o de primera utilización de estas últimas no podrá emitirse hasta que no se haya otorgado para igual número de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública de un mismo proyecto residencial estratégico.

Artículo 19

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.

Artículo 20

Reservas de edificabilidad de uso residencial en la parte correspondiente a la cesión del 15%

De la edificabilidad de uso residencial que resulta de la cesión al ayuntamiento del suelo lucrativo libre de cargas de urbanización correspondiente al 15% del aprovechamiento lucrativo que deberá destinarse a vivienda de protección pública de conformidad con lo dispuesto en los artículos 7, 10 y 14 de esta ley, al menos un 20% deberá destinarse a viviendas de promoción pública en régimen de alquiler social, y el resto podrá destinarse a viviendas protegidas, alojamientos dotacionales o cooperativas de viviendas en cesión de uso, que podrán desarrollarse de manera directa o por cualquier modalidad de colaboración público-privada para la ejecución y la gestión de las viviendas o alojamientos prevista en la legislación estatal y autonómica, incluido el establecimiento de derecho de superficie o la concesión administrativa.

Además, en los municipios de más de 20.000 habitantes, de la edificabilidad de uso residencial que resulta de la cesión al ayuntamiento del suelo lucrativo libre de cargas de urbanización correspondiente al 15% del aprovechamiento lucrativo que deberá destinarse a vivienda de protección pública conforme a lo que se dispone en los artículos 7, 10 y 14 de esta ley, los ayuntamientos deberán reservar un mínimo del 10% para alojamientos dotacionales destinados a cubrir las necesidades de los empleados públicos que, con motivo de un nuevo destino deban establecer su residencia en las Illes Balears o en una isla diferente de la isla donde tienen su residencia habitual o, en su defecto, las de otro tipo de colectivos preferentes.

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 en 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 de la presente 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 adicional tercera**Crecimiento de suelo urbanizable o apto para la urbanización destinado a uso residencial, turístico o mixto**

En la aplicación de esta ley, no se tendrá en cuenta la limitación del incremento del suelo clasificado como urbanizable o apto para la urbanización, destinado a uso residencial, turístico o mixto, prevista en la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y de medidas tributarias, y en los planes territoriales insulares, ni tampoco las limitaciones del apartado 1 y la letra a) del apartado 2, ambos del artículo 20 de la Ley de urbanismo de las Illes Balears.

Disposición adicional cuarta**Aplicación de determinaciones específicas del Plan territorial insular de Eivissa**

En relación con lo que dispone el apartado 1 del artículo 2 de esta ley, continuarán siendo aplicables las determinaciones del anexo I del Plan territorial insular de Eivissa, excepto las que afecten los suelos situados en áreas residenciales no turísticas que, además, estén en contacto con suelo urbano o urbanizable en más de un 50% de su perímetro.

A los únicos efectos de esta disposición, se entenderán por áreas residenciales no turísticas aquellas que no están incluidas en la delimitación del POOT de la cartografía del plan territorial.

Disposición adicional quinta**Cálculo de la cesión obligatoria del 15% del aprovechamiento urbanístico lucrativo a los efectos de esta ley**

La cesión obligatoria del 15% del aprovechamiento urbanístico lucrativo a los efectos de esta ley será el resultado de la suma de los productos entre la edificabilidad total de cada uno de los usos lucrativos multiplicado por su coeficiente de ponderación respectivo según el uso, que dará como resultado el aprovechamiento lucrativo del sector. Este, multiplicado por 0.15, determinará el total de unidades de aprovechamiento que son objeto de cesión.



A los efectos de transformar estas unidades de aprovechamiento que se ceden a la administración en una edificabilidad determinada para los usos residenciales que ejecutará la administración, se considerará para todo el uso residencial un único coeficiente de aprovechamiento, el más alto resultante de todos los regímenes de protección, de forma que no suponga una disminución de las viviendas sometidas a algún régimen de protección que deban ejecutarse en los terrenos de titularidad privada, independientemente de los diferentes regímenes que acabe ejecutando la administración.

Disposición adicional sexta

Creación de un espacio de interpretación histórico y arqueológico en el Castell de Alaró

Dado el carácter de bien de interés cultural, además de su ubicación en el ámbito del Patrimonio Mundial de UNESCO y su vinculación con las rutas de interés cultural y paisajístico del Plan Territorial Insular de Mallorca, el recinto del Castell de Alaró, con la delimitación del Anexo I de esta ley, se califica como sistema general en suelo rústico, calificación que lleva implícita la declaración de utilidad pública prevista en el artículo 16 de la Ley 14/2000, de 21 de diciembre, de ordenación territorial, y la urgente ocupación del bien al amparo del artículo 52 de la Ley de 16 de diciembre de 1954, sobre expropiación forzosa.

Este sistema general tendrá como finalidad la protección y la divulgación del valor patrimonial, histórico, arqueológico, cultural, religioso, artístico, científico, natural y paisajístico del lugar, y deberá destinarse a la conservación, la restauración, la interpretación y el disfrute de sus valores, garantizando su acceso público con una gestión adecuada al interés general conforme a su destino.

Disposición transitoria primera

Expedientes en tramitación a la entrada en vigor de esta ley

Los expedientes que se estén tramitando en virtud del 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, continuarán su tramitación al amparo de lo que dispone esta ley, y los proyectos presentados deberán adaptarse a ella, si procede.

Disposición transitoria segunda

Constitución y puesta en funcionamiento de los registros municipales de entidades urbanísticas colaboradoras

1. Al efecto de lo que establece la disposición adicional séptima de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, los registros de entidades urbanísticas colaboradoras que hasta el día de hoy gestionan los consejos insulares de Eivissa, Mallorca y Menorca, remitirán a cada ayuntamiento una copia autenticada de las inscripciones e incidencias de las entidades inscritas que actúen en su término municipal y que no hayan sido disueltas, así como una copia del expediente digital de que dispongan. No se requiere la remisión de copia autenticada de las inscripciones e incidencias en el supuesto de que ya se hayan comunicado formalmente al ayuntamiento con anterioridad.

2. Las entidades urbanísticas colaboradoras inscritas en los registros de los consejos insulares de Eivissa, Mallorca y Menorca que estén en funcionamiento y no hayan sido disueltas, se incorporan de forma automática al Registro municipal de entidades urbanísticas colaboradoras. Los municipios y los consejos insulares adoptarán las medidas de coordinación adecuadas para garantizar la continuidad entre los registros respectivos.

3. Las referencias al Registro de entidades urbanísticas colaboradoras del Consejo Insular de Mallorca que contiene el Reglamento general de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, para la isla de Mallorca, aprobado el 29 de marzo de 2023, así como las referencias a los Registros de entidades urbanísticas colaboradoras de las Comisiones Provinciales de Urbanismo que contiene el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, de aprobación del Reglamento de gestión urbanística para el desarrollo de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana, se entienden hechas al Registro municipal que corresponda por razón del ámbito territorial de actuación de la entidad.

Disposición derogatoria única

Normas que se derogan

1. Quedan derogadas todas las disposiciones de igual o inferior rango que se opongan, contradigan o resulten incompatibles con lo que dispone esta ley y, concretamente:

- 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.
- El artículo 7 del Decreto ley 5/2024, de 13 de diciembre, por el que se modifican varias normas del ordenamiento jurídico de las Illes Balears en materia de espacios naturales, fomento, agricultura, educación, ocupación pública, turismo, urbanismo y vivienda.
- La letra d) de la disposición derogatoria única del Decreto ley 5/2024, de 13 de diciembre, por el que se modifican varias normas del ordenamiento jurídico de las Illes Balears en materia de espacios naturales, fomento, agricultura, educación, ocupación pública, turismo, urbanismo y vivienda.



d) Las disposiciones finales primera y segunda del Decreto ley 5/2025, de 16 de mayo, de medidas extraordinarias y urgentes en materia de capitalidad de Palma e Eivissa, de Menorca Reserva de Biosfera y de transporte interinsular de residuos de Formentera a Eivissa.

e) Las disposiciones finales cuarta y quinta de la Ley 2/2025, de 18 de junio, de medidas urgentes para la protección de las personas y el medio natural en el ámbito de la comunidad autónoma de las Illes Balears en cuanto a determinadas explotaciones ganaderas intensivas de aves de corral.

2. Queda derogado el 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.

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 *inter 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 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**

1. Se añade un nuevo artículo, el artículo 27bis, a la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears, con la siguiente redacción:

"Artículo 27 bis

Las convocatorias de subvenciones y ayudas en materia de vivienda podrán incluir, como requisito para tener la condición de beneficiario, no haber sido condenado por delitos penales de violación de domicilio y/o usurpación en los últimos 5 años a la fecha de la convocatoria. La forma de acreditar que cumplen con este requisito será mediante un certificado de antecedentes penales actualizado en la fecha que se determine en la convocatoria."

2. Se añade un apartado, el apartado 8, al 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 acreditará la residencia en el territorio de las Illes Balears, por un plazo mínimo de 5 años inmediatamente anterior, en el caso de promociones de titularidad pública, a la fecha en que se adopte el acuerdo de inicio del procedimiento de adjudicación. En caso de promociones privadas, este plazo será inmediatamente anterior al momento de la oferta formal de las viviendas.

Tendrán preferencia, en el caso de promociones de titularidad pública, los que acrediten la residencia por este plazo en el municipio donde se encuentre la vivienda.

En caso de quedar viviendas sin adjudicar por carencia de cumplimiento de los requisitos anteriores, se podrán ofrecer a personas que acrediten un plazo de residencia inferior a los 5 años. Y, en este caso, la mayor duración del plazo de residencia podrá ser uno de los criterios para determinar la preferencia de acceso."

3. Se añade un apartado, el apartado 9, al artículo 70 de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears, con la siguiente redacción:

"9. No se podrán inscribir en el Registro las personas que hayan sido condenadas por delitos penales de violación de domicilio y/o usurpación en los 5 años anteriores a la fecha de inscripción. Este requisito se acreditará mediante un certificado de antecedentes penales."

4. Se añade una disposición final (3ªbis) a la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears, con la siguiente redacción:

"En las promociones de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, tanto de titularidad pública como privada, en las



que sea necesaria la construcción de más de una planta sótano para cumplir con la reserva mínima obligatoria de aparcamiento para uso residencial exigida por el planeamiento, el ayuntamiento podrá exonerar la necesidad de ejecución de más de una planta sótano, por razones de viabilidad económica, naturaleza del subsuelo u otras que debidamente queden justificadas, habiendo en todo caso de destinar el mayor número de plazas de aparcamiento que sea posible en esta única planta.”

Disposición final séptima

Régimen de las viviendas en aplicación de las disposiciones adicionales decimoséptima, decimoctava y vigesimoprimeras 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 vigesimoprimeras 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 siguientes aspectos:

- a) La determinación exacta de los bienes sobre los que 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 las 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 4/2010, 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 instrumental 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 correspondiente.

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 su ejecución.

El incumplimiento de cualquiera de los 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 anterior 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 registrará de oficio la actividad y lo notificará 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**

1. La disposición adicional séptima de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, queda redactada de la siguiente manera:

“Disposición adicional séptima

Registro de entidades urbanísticas colaboradoras

Los ayuntamientos gestionan el Registro de entidades urbanísticas colaboradoras, que tiene carácter público y en el que se inscriben las juntas de compensación y las asociaciones administrativas de cooperación, en las modalidades respectivas del sistema de parcelación; así como las entidades de conservación. Los ayuntamientos comunicarán las inscripciones al Registro del Archivo de Urbanismo de las Illes Balears y al consejo insular correspondiente.”

2. 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, afectadas 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

Modificaciones 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

1. El apartado 1 de la disposición adicional séptima 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, queda modificado de la siguiente manera:

“1. Las edificaciones, las construcciones, las instalaciones y los usos existentes en suelo rústico respecto de los cuales, en el momento de la presentación de la solicitud a que se refiere el primer párrafo del apartado 2 de esta disposición, ya no sea exigible adoptar las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística, se pueden legalizar con carácter extraordinario en el plazo máximo de tres años, sin que sean de aplicación las condiciones y los parámetros de habitabilidad, urbanísticos, incluido el número máximo de viviendas por parcela y de ordenación territorial aplicables con carácter general a las edificaciones, construcciones, instalaciones y usos en suelo rústico, con todos los derechos y deberes inherentes a las obras llevadas a cabo con licencia, con excepción de lo que dispone el párrafo cuarto del apartado 8 siguiente, salvo que, en este último caso, sea aplicable lo que establece la disposición transitoria cuarta de esta ley.

En los procedimientos de legalización a que se refiere el párrafo anterior, el órgano municipal competente para su resolución aplicará las siguientes reglas particulares:

a) Al efecto de determinar si ha prescrito o no la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística, se tendrá en cuenta el momento en que finalizaron las obras, la clasificación y la calificación del suelo en aquel momento y la normativa entonces vigente o la normativa posterior más favorable, incluidas en todo caso las modificaciones de la letra a) del apartado 2 y del apartado 3 del artículo 196 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, en la redacción de estos preceptos que resulta del artículo 54 de esta ley; sin que, en ningún caso, las eventuales regulaciones posteriores más restrictivas resulten relevantes a estos efectos.

b) En cualquier categoría de suelo rústico protegido, se entiende que ha prescrito la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística si, además del transcurso ininterrumpido del plazo de ocho años o del plazo concreto aplicable en cada caso desde la finalización de la edificación, la construcción o la instalación o la implantación del uso, se acredita la finalización con anterioridad a la fecha en que el acto o el uso, en su caso, haya acontecido expresamente prohibido para la categoría de suelo de que se trate; sin que a tal efecto se entienda prohibido un acto o un uso cuya autorización quede condicionada al cumplimiento de determinados parámetros.

c) En cualquier categoría de suelo rústico, común o protegido, se entiende que las infracciones relativas a los actos de uso prescriben en la misma fecha en que lo hacen las infracciones referentes a los actos de edificación, construcción o instalación que les sirven de apoyo material, siempre que el uso existente en la fecha de la prescripción sea el mismo que el implantado en el momento de la finalización de la edificación, construcción o instalación mencionadas.

En caso contrario, el uso solo se puede legalizar si ha prescrito la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística en relación con el uso ilegal, teniendo en cuenta, en todo caso, que, respecto de los usos o los cambios de uso implantados antes del 29 de mayo de 2014, fecha de la entrada en vigor de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, el cómputo del plazo de prescripción se entiende iniciado en la fecha en que se implantaron.

d) En cuanto a las infracciones cometidas en el ámbito territorial a que se refiere el Decreto 984/1972, de 24 de marzo, por el que se declara paraje pintoresco la costa noroeste de la isla de Mallorca, y a efectos de determinar si es exigible adoptar las medidas de restablecimiento de la legalidad a que se refiere este apartado 1, se aplicarán las reglas que contienen las letras anteriores según la categoría de suelo de que se trate en cada caso, atendiendo en todo caso al hecho de que las áreas clasificadas como zonas de exclusión en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Serra de Tramuntana aprobado por el Decreto 19/2007, de 16 de marzo, tienen la categoría de suelo rústico protegido de acuerdo con lo que establece el artículo 19.1.a) de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y de medidas tributarias.

Para la aplicación de las citadas reglas, el carácter eventualmente prohibido del acto o el uso se considerará a partir de las normas que contiene el citado plan; y ello sin perjuicio de que, en la medida en que los suelos incluidos en este ámbito territorial coincidan también con espacios declarados bienes de interés cultural, se deba tener en cuenta, en la tramitación del procedimiento de



legalización, aquello que puedan establecer, en su caso, los planes especiales o los instrumentos urbanísticos de protección que prevén el artículo 36.2 de la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, del patrimonio histórico de las Illes Balears, y el artículo 20 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del patrimonio histórico español.”

2. El primer párrafo del apartado 2 de la disposición adicional séptima de la citada Ley 7/2024 queda modificado de la siguiente manera:

“2. El procedimiento lo iniciará la persona interesada, ante el ayuntamiento correspondiente, con la solicitud de licencia de legalización extraordinaria, que comprenderá todas las obras y los usos existentes en la misma unidad predial que se encuentren en situación de fuera de ordenación, ya sea para legalizarlos, ya sea para legalizar una parte y demoler la parte respecto de la que, en el momento de presentación de la solicitud, todavía se puedan adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística. A tal efecto es aplicable por identidad de razón lo que establece el artículo 189.4 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, y las obras de demolición o restablecimiento, así como las adicionales que deban realizarse para cumplir con el proyecto técnico de legalización a que hace referencia el párrafo siguiente de este apartado, se iniciarán una vez emitidos los informes técnico y jurídico favorables a la concesión de la licencia extraordinaria de legalización.”

3. La letra e) del apartado 5 de la disposición adicional séptima de la citada Ley 7/2024 queda modificada de la siguiente manera:

“e) Las edificaciones, las construcciones, las instalaciones o los usos en que se desarrollen actividades vinculadas a un uso prohibido, de acuerdo con lo que establece la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Illes Balears, y el resto de la normativa aplicable, excepto las actividades relacionadas con el uso de vivienda unifamiliar a que se refiere el artículo 25.1 de la Ley 6/1997 mencionada. Todo ello, salvo que el ayuntamiento haya adoptado el acuerdo plenario a que se refiere el último párrafo del apartado 2 de esta disposición adicional, en cuyo caso deberán considerarse únicamente las actividades y los usos expresamente prohibidos en virtud del citado acuerdo plenario.”

Disposición final decimoquinta

Modificación del contenido de la letra b) del apartado 3, vivienda unifamiliar aislada, de la norma 19, de las normas de ordenación del Plan Territorial Insular de Mallorca

Queda modificado el contenido de la letra b) del apartado 3, vivienda unifamiliar aislada, de la norma 19, de las normas de ordenación del Plan Territorial Insular de Mallorca, con la siguiente redacción:

“b. No se pueden situar nuevas viviendas unifamiliares aisladas ni implantar este uso en edificaciones existentes en las Áreas de Prevención de Riesgos de inundación. No obstante, se considera uso condicionado en aquellas parcelas incluidas parcialmente en las citadas Áreas de Prevención de Riesgos de inundación, siempre que la edificación no se emplace en la superficie de la parcela incluida dentro de la citada área y que se cumplan los requisitos adicionales establecidos en la norma 20. Al efecto de parcela mínima, edificabilidad, ocupación, volumen máximo y otros parámetros edificatorios, la superficie a considerar será la totalidad de la parcela.

Los usos de vivienda unifamiliar en las Áreas de Prevención de Riesgos de erosión, de desprendimiento, de incendios, y de contaminación o de vulnerabilidad de acuíferos, se sujetan a las normas específicas establecidas en la Matriz de ordenación del suelo rústico de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y de medidas tributarias, y al cumplimiento de los requisitos adicionales establecidos en la norma 20.”

Disposición final decimosexta

Modificación de la Ley 5/2012, de 23 de mayo, de medidas urbanísticas para la ejecución del Centro Internacional de Tenis Rafael Nadal

1. Se modifica el punto 8.b) del artículo único de la Ley 5/2012, de 23 de mayo, de medidas urbanísticas para la ejecución del Centro Internacional de Tenis Rafael Nadal, en los siguientes términos:

“b) Aparcamiento con una superficie aproximada de 3.500 m² en superficie y sin cubierta, en terreno colindante al centro, que adquiera el Consejo Insular de Mallorca, cuyo único uso será el de aparcamiento. El coste de la adquisición de los terrenos por parte del Consejo Insular de Mallorca y la ejecución del aparcamiento por parte del centro corresponderán al Centro Internacional de Tenis Rafael Nadal. La aprobación del proyecto y la expedición del certificado de innecesaridad de obtención de licencia de división de los terrenos corresponde al Consejo Insular de Mallorca.”

2. Se modifica el punto 2, ámbito del Anexo Máster Plan de Ordenación Internacional de Tenis Rafael Nadal en Manacor, en los siguientes términos:

“El ámbito de actuación está integrado por las fincas catastrales que se relacionan más adelante y que quedan incluidas en el plano siguiente. La parte grafiada como ampliación del sistema general no tiene aprovechamiento urbanístico y no implica ningún incremento de edificabilidad ni de ocupación respecto a los parámetros urbanísticos determinados en el punto 5 de la memoria



justificativa del Anexo.

(Imagen adjunta número 1 del Anexo 2).

El ámbito de actuación está integrado por las fincas catastrales siguientes:

(Imagen adjunta número 2 del Anexo 2)

La superficie catastral total de las fincas es de 83.197,39 m². En este ámbito se incluye una zona verde pública de cesión gratuita al Ayuntamiento de Manacor, paralela a la carretera de Son Fortesa, con una profundidad de 14 metros, lo que supone una superficie de 3.126,45 m², y un aparcamiento de superficie aproximada de 3.500 m², y queda para el desarrollo del Centro Internacional de Tenis Rafael Nadal una superficie de 76.570,94 m².”

Disposición final decimoséptima

Modificación de la Ley 3/2007, de 27 de marzo, de la función pública de la comunidad autónoma de las Illes Balears

1. La letra d) del artículo 30 de la Ley 3/2007, de 27 de marzo, de la función pública de la comunidad autónoma de las Illes Balears, queda modificada de la siguiente manera:

“d) Nivel exigido de conocimiento de la lengua catalana, en los términos establecidos reglamentariamente.

Se exceptúa de esta exigencia al personal estatutario y laboral sanitario del Servicio de Salud de las Illes Balears y de los entes públicos adscritos a este servicio, cuyo requisito de acceso sea una titulación de la rama sanitaria. Respecto a este personal, el conocimiento de la lengua catalana no tendrá en ningún caso el carácter o la condición de requisito para el ingreso, la provisión o la ocupación de puestos de trabajo o desempeño de funciones en aquel servicio o en los entes públicos adscritos al mismo. Así, en relación con este personal, el conocimiento de la lengua catalana tendrá la condición de mérito, en los términos que se determinen reglamentariamente.”

2. La letra f) del apartado 1 del artículo 50 de la citada Ley 3/2007 queda modificada de la siguiente manera:

“f) Acreditar el conocimiento de la lengua catalana que se determine reglamentariamente, respetando el principio de proporcionalidad y adecuación entre el nivel de exigencia y las funciones correspondientes, y sin perjuicio de lo que dispone la letra d) del artículo 30 de esta ley.”

3. La letra b) del apartado 1 del artículo 80 de la citada Ley 3/2007 queda modificada de la siguiente manera:

“b) Los requisitos exigidos para su ocupación, incluido el nivel de conocimientos de la lengua catalana, en su caso.”

4. El apartado 3 del artículo 96 de la citada Ley 3/2007 queda modificado de la siguiente manera:

“3. El personal funcionario a que se refiere el apartado anterior que no pueda acreditar el nivel mínimo exigido de conocimiento de la lengua catalana quedará obligado a conseguirlo y acreditarlo en los términos que se establezcan reglamentariamente.”

5. El apartado 2 del artículo 113 de la citada Ley 3/2007 queda modificado de la siguiente manera:

“2. El reingreso podrá efectuarse por adjudicación de un puesto de trabajo con carácter provisional, condicionado a las necesidades del servicio y en los términos que se establezcan reglamentariamente, siempre y cuando la persona interesada cumpla con los requisitos de ocupación del puesto, salvo, en su caso, el nivel de conocimientos de la lengua catalana del puesto de trabajo.”

6. La disposición adicional decimocuarta de la citada Ley 3/2007 queda modificada de la siguiente manera:

“Disposición adicional decimocuarta

Capacitación lingüística para el reingreso en adscripción provisional del personal funcionario de carrera

Para el reingreso en adscripción provisional, el personal funcionario de carrera que no tenga reserva de un puesto de trabajo, previsto en el artículo 113.2 de esta ley, deberá acreditar el nivel de conocimiento de la lengua catalana exigido en el momento del ingreso al cuerpo, escala o especialidad en el que reingrese.”

7. La disposición adicional decimoquinta de la citada Ley 3/2007 queda modificada de la siguiente manera:

“Disposición adicional decimoquinta

Conocimientos de lengua catalana del personal estatutario de gestión y servicios del Servicio de Salud de las Illes Balears y del personal laboral no sanitario de los entes públicos adscritos a este servicio

1. El conocimiento de la lengua catalana será un requisito para acceder a la condición de personal estatutario y laboral no sanitario del Servicio de Salud de las Illes Balears y de los entes adscritos a este servicio.

Así mismo, será un requisito exigible para ocupar plazas en puestos de trabajo en estos organismos.





De acuerdo con ello, para el ingreso y la ocupación de las plazas y los puestos de trabajo del Servicio de Salud o de sus entes adscritos, este personal deberá acreditar los siguientes conocimientos de la lengua catalana:

a) Personal estatutario de gestión y servicios:

Grupo	Conocimientos de lengua catalana
A1	B2
A2	B2
C1	B2
C2	B1
Agrupaciones profesionales	A2

Con carácter particular, las normas de creación de categorías profesionales de personal estatutario de gestión y servicios podrán establecer como requisito para el ingreso y la ocupación un nivel de conocimientos de la lengua catalana superior a los establecidos con carácter general en este apartado cuando las características especiales de sus funciones así lo demanden.

b) Respecto al personal laboral no sanitario del Servicio de Salud de las Illes Balears y de los entes públicos adscritos a este servicio, los niveles de conocimientos de la lengua catalana exigibles serán los establecidos en la normativa de la Administración de la comunidad autónoma de las Illes Balears que resulte de aplicación al personal laboral de esta administración.

2. La acreditación de niveles de conocimientos de la lengua catalana superiores a los exigidos en el apartado anterior será mérito de necesaria consideración, de conformidad con el baremo que se establezca en las bases y en las convocatorias de todos los procedimientos de selección y provisión.

3. Excepcionalmente, cuando la prestación del servicio pueda resultar afectada por la carencia o insuficiencia de profesionales, las convocatorias de selección y movilidad de determinadas categorías de personal estatutario o laboral podrán eximir de los requisitos de conocimientos de la lengua catalana exigidos por esta disposición, oído el órgano competente en materia de planificación de recursos humanos del Servicio de Salud de las Illes Balears o de la entidad correspondiente, que emitirá un informe preceptivo sobre la vigencia y la extensión de la citada exención.”

8. La disposición transitoria novena de la citada Ley 3/2007 queda modificada de la siguiente manera:

“Disposición transitoria novena

Previsiones específicas para la acreditación de la capacitación lingüística en los procedimientos de movilidad

1. El personal estatutario fijo de gestión y servicios que no proceda del Servicio de Salud de las Illes Balears y que participe en un procedimiento de movilidad, si no puede acreditar el nivel de conocimientos de la lengua catalana correspondiente a la plaza o puesto de trabajo al que opte, quedará obligado a obtenerlo y acreditarlo en un plazo máximo de dos años a contar a partir de la fecha de ocupación de la plaza o puesto de trabajo en el Servicio de Salud de las Illes Balears.

2. Igualmente, el personal estatutario de gestión y servicios que se vea obligado a participar en un proceso de movilidad, por encontrarse en situación de reingreso provisional, si no puede acreditar el nivel mínimo de conocimientos de la lengua catalana que se regula en esta ley, quedará obligado a obtenerlo y acreditarlo en un plazo máximo de dos años a contar a partir de la fecha en que ocupe la plaza o puesto de trabajo en el Servicio de Salud de las Illes Balears.”

Disposición final decimotercera

Modificación del Decreto Ley 6/2022, de 13 de junio, de nuevas medidas urgentes para reducir la temporalidad en la ocupación pública de las Illes Balears

Los apartados 1, 2 y 3 de la disposición adicional decimotercera del Decreto ley 6/2022, de 13 de junio, de nuevas medidas urgentes para reducir la temporalidad en la ocupación pública de las Illes Balears, quedan modificados de la siguiente manera:

“1. Excepcionalmente, las convocatorias de desarrollo de los procesos de estabilización de la Ley 20/2021, de 28 de diciembre, deberán prever la exención del requisito de acreditación del conocimiento de la lengua catalana exigido para el ingreso en el cuerpo o escala, especialidad, o escala, subescala, clase o categoría, o categoría profesional, para aquellas personas aspirantes que estén en servicio activo, en el momento de finalización del plazo de presentación de solicitudes, en la misma administración o ente público, en el mismo cuerpo, escala o especialidad, o escala, subescala, clase o categoría, o categoría profesional, objeto de la convocatoria, y no puedan acreditar el requisito exigido para el ingreso.

2. En el supuesto de que estas personas, mediante la participación en estos procesos de estabilización, consigan la condición de personal funcionario de carrera o personal laboral fijo, quedarán obligadas, en el plazo de cuatro años a contar a partir de la fecha límite de



finalización de los procesos selectivos derivados de las ofertas públicas de estabilización, prevista en el inciso final del artículo 2.3 de este decreto ley, a acreditar el nivel de conocimiento de la lengua catalana exigido para el acceso al cuerpo o escala, subescala, clase o categoría, o categoría profesional.

3. La carencia de acreditación del nivel de conocimientos de la lengua catalana exigidos para el acceso en el citado plazo de cuatro años supondrá la imposibilidad de participar en los procedimientos de promoción interna o de provisión, ordinarios o extraordinarios, hasta que se obtenga el nivel de catalán exigido, sin perjuicio de lo que prevé el artículo 6 del Decreto 11/2017, de 24 de marzo, de exigencia del conocimiento de la lengua catalana en los procedimientos de acceso a la función pública y para ocupar puestos de trabajo de la Administración de la comunidad autónoma de las Illes Balears.”

Disposición final decimonovena

Entrada en vigor

Esta ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*.

Por tanto, ordeno que todos los ciudadanos guarden esta Ley y que los Tribunales y las Autoridades a los que corresponda la hagan guardar.

Palma, 18 de julio de 2025

La presidenta

Margarita Prohens Rigo





La presidenta
de les Illes Balears

ANNEX I





La presidenta
de les Illes Balears

ANNEX II

ADJUNTO IMAGEN 1



ADJUNTO IMAGEN 2

Núm.	Polígono	Parcel·la	Referència cadastral	Superfície (m²)
1	34	36	07033A034000360000AB	17.045,01
2	34	39	07033A034000390000AQ	10.294,15
3	34	40	07033A034000400000AY	3.945
4	34	41	07033A034000410000AG	1.893
5	34	42	07033A034000420000AQ	5.253
6	34	43	07033A034000430000AP	3.576
7	34	44	07033A034000440000AL	1.925
8	34	45	07033A034000450000AT	1.861
9	34	46	07033A034000460000AF	4.174
10	34	60	07033A034000600000AJ	1.241,53
11	34	48	07033A034000480000AQ	7.760,00
12	34	49	07033A034000490000AK	8.789,00
13	34	50	07033A034000500000AM	8.878,00
14	34	47	07033A034000470000AM	4.370,00
15	34	1065	07033A034010650000AZ	2.193,00
TOTAL				83.197,39