

Llei 3/2024 de mesures urgents en matèria d'habitatge

Aplicació al municipi de Binissalem
Regidoria d'Urbanisme
9 agost 2024



AJUNTAMENT DE
BINISSALEM
ILLES BALEARS



Conceptes llei 3/2024



AJUNTAMENT DE
BINISSALEM
ILLES BALEARS

- Habitatges preu limitat (HPL)
 - Tipo 1 – Sense obra.
 - Tipo 2 – Amb obra.

- Condicions dels habitatges de preu limitat.
 - Lloguer limitat.
 - Preu de venda limitat.
 - Inscripció al registre autonòmic de HPL.
 - Qui hi pot accedir-hi?
 - Altres condicions.

Conceptes Llei 3/2024



AJUNTAMENT DE
BINISSALEM
ILLES BALEARS

- Mesures de la llei
 - Conversió locals comercials i oficines en habitatge.
 - Bucs inacabats.
 - Excepcions.
 - Cèdula d'habitabilitat.
- Procediment administratiu.
- Dubtes i preguntes.

Condicions a aplicar als HPL



AJUNTAMENT DE
BINISSALEM
ILLES BALEARS

► Què es un HPL?

- Article 2. Es un habitatge creat arrel de la llei 3/2024 amb un màxim útil de 90 m², amb un preu màxim tant de lloguer com de venda.
 - Poden tenir vinculats un aparcament i un traster com a màxim
 - La qualificació com a HPL té caràcter permanent, perdurant al llarg del temps.
-
- **Tipo 1** => Creats a partir de canvi d'ús, es a dir, convertir locals o oficines en habitatge.
 - **Tipo 2** => Creats de bell nou a partir de bucs.

Condicions a aplicar als HPL



AJUNTAMENT DE
BINISSALEM
ILLES BALEARS

- **Lloguer limitat** => La comunitat autònoma marcarà cada any el preu màxim en funció de:
 - Municipi, Binissalem pertany al grup B.
 - els metros quadrats útils.
 - La certificació energètica.
 - El tipus de habitatge (1 o 2)

2022

EJEMPLOS DE PRECIOS MÁXIMOS DE ALQUILER MENSUAL DE VIVIENDAS VPL TIPO 1 - MUNICIPIO B				
	ETIQUETA ENERGÉTICA A	ETIQUETA ENERGÉTICA B	ETIQUETA ENERGÉTICA C-D	ETIQUETA ENERGÉTICA E
VIVIENDA 45 m2	424,80 €	406,80 €	367,20 €	331,20 €
VIVIENDA 60 m2	566,40 €	542,40 €	489,60 €	441,60 €
VIVIENDA 80 m2	755,20 €	723,20 €	652,80 €	588,80 €

Condicions a aplicar als HPL



AJUNTAMENT DE
BINISSALEM
ILLES BALEARS

- **Preu venda limitat** => La comunitat autònoma marcarà cada any el preu màxim de venda en funció de:
 - Municipi, Binissalem pertany al grup B.
 - els metros quadrats útils
 - La certificació energètica.
 - El tipus d'habitatge (1 o 2)

2022

EJEMPLOS DE PRECIOS MÁXIMOS DE VENTA DE VIVIENDAS VPL TIPO 1 - MUNICIPIO B				
	ETIQUETA ENERGÉTICA A	ETIQUETA ENERGÉTICA B	ETIQUETA ENERGÉTICA C-D	ETIQUETA ENERGÉTICA E
VIVIENDA 45 m2	113.229,90 €	108.437,85 €	97.914,15 €	88.337,25 €
VIVIENDA 60 m2	150.973,20 €	144.583,80 €	130.552,20 €	117.783,00 €
VIVIENDA 80 m2	201.297,60 €	192.778,40 €	174.069,60 €	157.044,00 €

Condicions a aplicar als HPL



AJUNTAMENT DE
BINISSALEM
ILLES BALEARS

► Aparcaments i trasters (Son opcionals).

- ✓ Els aparcaments poden estar a l'aire lliure, en aquest cas han d'estar coberts amb plaques fotovoltaiques.
- ✓ La superfície màxima computable de l'aparcament serà de 15 m², encara que la superfície de l'aparcament sigui major.
- ✓ La superfície màxima computable del traster no pot superar el 15% de la superfície de l'habitatge i com a màxim serà de 8 m².
 - ✓ Exemple: Habitatge de 80 m², 15% superfície = 12 m², Supera 8m², aplicar 8m²
- ✓ Aquesta superfície de aparcament i trasters es pot incloure dins el preu de lloguer o de venda amb un màxim del 60% del preu del m² de lloguer o venda de la casa. Exemple lloguer:
 - ✓ Casa de 80m², lloguer 723,20 euros = 9,04 eur/m².
 - ✓ Aparcament de 15 m² => Preu aplicable = 60% de 9,04 eur = 5,42 euros m².
 - ✓ Lloguer seria 723,20 + 15m² x 5,42 eur = 804,26 euros.

Condicions a aplicar als HPL



AJUNTAMENT DE
BINISSALEM
ILLES BALEARS

- **Registre autonòmic de HPL** => La llei crea el Registre autonòmic d'habitatge de preu limitat amb la finalitat de garantir l'efectivitat, el control i la informació pública de la nova figura
 - Tot HPL creat ha de ser inscrit al Registre Autonòmic.
- **Qui hi pot accedir?**
 - Qualsevol persona amb domicili habitual i permanent al dit HPL
 - El beneficiari ha de ser una persona amb residència permanent a les Illes Balears i major d'edat.
 - El beneficiari no pot ser titular del ple domini (propietari) O usdefruit (usufructo) de més de un 50% de un altre habitatge.



AJUNTAMENT DE
BINISSALEM
ILLES BALEARS

Condicions a aplicar als HPL

► **Altres condicions**

- Superfície útil màxima de 90 m².
- Es poden destinar a ús propi, a la venda, al lloguer i al lloguer amb opció de compra.
- Permeses les transmissions de propietat i ús en qualsevol moment, mentre es compleixin les condicions.
- NO es poden destinar a ETV ni a segona residència.

► **Sol·licitud de llicència** => **MÀXIM 2 ANYS** (fins 3 octubre 2025)

► **Execució de les actuacions** => **FINS A 3 ANYS**

Mesures de la Llei



AJUNTAMENT DE
BINISSALEM
ILLES BALEARS

► Reconversió de locals existents

- Canvi d'ús de locals existents (comercial, administratiu...), tant de plantes baixes com d'altres plantes d'un edifici, a ús residencial per crear nous habitatges de preu limitat (HPL).
- Sempre que sigui possible calculant una densitat de 60 m² de superfície edificable (m de façana X m de profunditat X plantes).
 - La profunditat es de:
 - 14 m a zona eixample.
 - 12 m a zona centre històric.
 - El nombre de plantes es de:
 - Planta baixa + 2 a eixample
 - Planta baixa + 1 a centre històric.

Conversió de locals



AJUNTAMENT DE
BINISSALEM
ILLES BALEARS



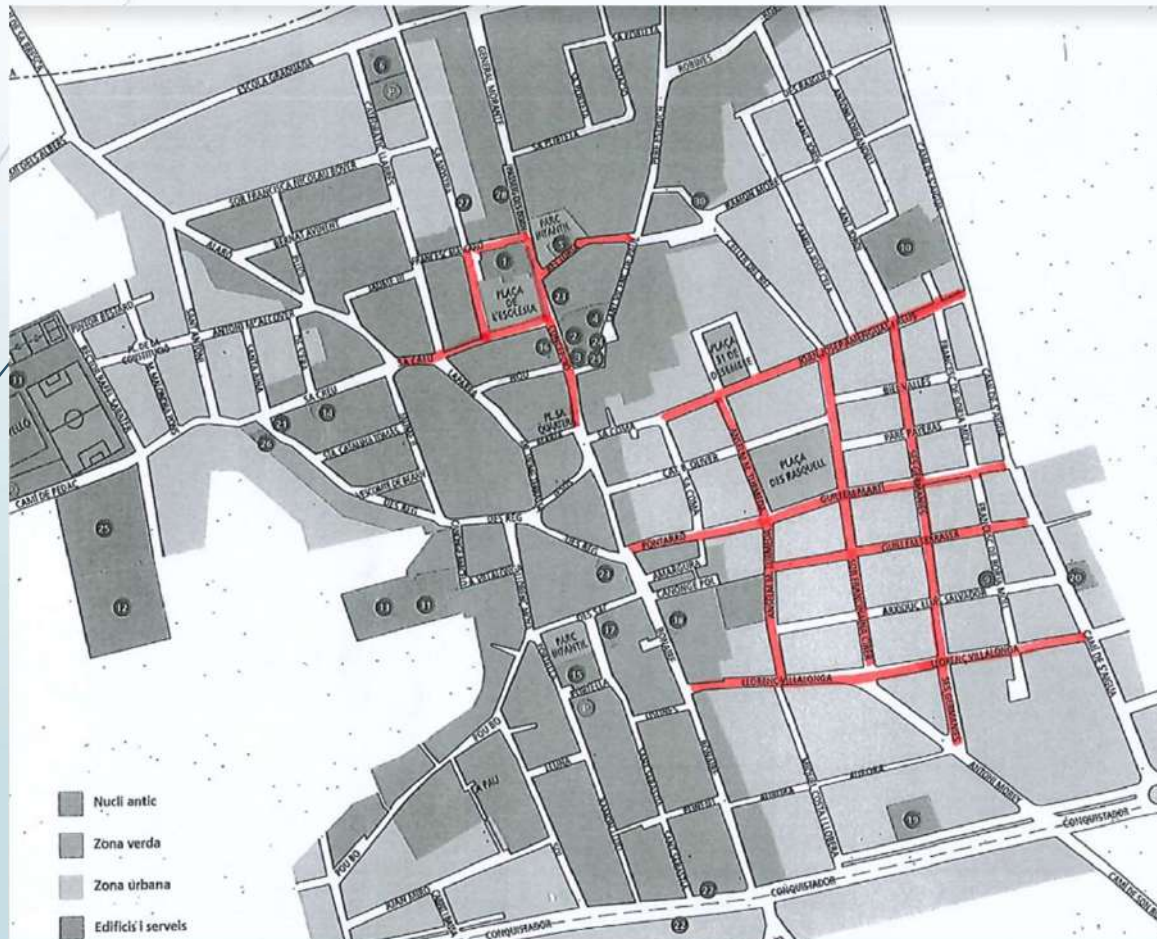
Condicions particulars a Binissalem

- El local existent ha de ser una unitat registral independent.
- Que el local (cotxeria) no estigui vinculat a la llicència de l'habitatge.
- Si el local està a planta baixa NO es podrà convertir en habitatge si està a un dels següents carrers.

Reconversió de locals EXCEPCIONS A PLANTES BAIXES



AJUNTAMENT DE
BINISSALEM
ILLES BALEARS



- Plaça de l'Església
- Concepció
- Creu fins a cantonada c/Alaró
- Rectoria
- Joan Josep Amengual i Reus
- Pontarró
- Guillem Martí i coll
- Guillem terrassa
- Llorenç Villalonga
- Germanies
- Anselm Turmeda
- Sor Francinaina Cirer

Reconversió de locals



AJUNTAMENT DE
BINISSALEM
ILLES BALEARS

► Exemple

- Solar de 10 m de façana a zona Eixample
- Profunditat edificable 14 m.
- Superfície edificable = $10 \times 14 \times 3$ plantes = 420 m² edificables
- Actualment hi ha 2 habitatges i un local a planta baixa
- NOVA intensitat => 1 habitatge x 60 m²
 - $420 / 60 = 7$ habitatges
- **Es pot convertir** local en habitatge.

Reconversió de locals



AJUNTAMENT DE
BINISSALEM
ILLES BALEARS

► Exemple:

- Solar de 10 m de façana a zona centre històric
- Profunditat edificable 12 m.
- Superfície edificable = $10 \times 12 \times 2$ plantes = 240 m² edificables.
- Actualment hi ha 2 habitatges i un local a planta baixa.
- NOVA intensitat => 1 habitatge x 60 m²
 - $240 / 60 = 4$ habitatges
- **Es podria convertir** el local de planta baixa.

Mesures de la Llei



AJUNTAMENT DE
BINISSALEM
ILLES BALEARS

► Edificacions inacabades en sòl urbà (bucs)

- Es podran crear habitatges protegits a edificacions inacabades amb llicència caducada. SEMPRE QUE:
 - Les obres ho son de conformitat a una llicencia atorgada en el seu moment.
 - Es tracta d'edificacions amb l'estructura finalitzada totalment.
 - No es poden finalitzar d'acord amb el planejament actual.
 - No està previst que siguin objecte d'expropiació, cessió gratuïta o obligatòria ni enderrocament.
 - S'han d'adaptar a la normativa tècnica vigent en matèria d'edificació i habitabilitat.

Mesures de la Llei



AJUNTAMENT DE
BINISSALEM
ILLES BALEARS

- **Desvinculació de la situació urbanística de les condicions d'habilitat**
 - Es facilita la concessió de cèdules d'habilitat als habitatges que compleixin aquestes condicions amb independència de la situació urbanística que seguirà el règim establert en la Llei d'urbanisme de les Illes Balears.

Procediment administratiu



AJUNTAMENT DE
BINISSALEM
ILLES BALEARS

CANVI D'ÚS LOCAL/OFICINA A RESIDENCIAL (HPL)



- Permís de la comunitat de propietaris si s'han de fer obres a elements comunitaris.
- Redacció de projecte tècnic.
- Declaració responsable a l'ajuntament. (1)
- Execució de les obres.
- **Final d'obra.**
- **Llicència primera ocupació** i declaració cadastral. Equival a la cèdula d'habitabilitat
- Inscripció al registre autonòmic de HPL.
- Inscripció al registre de la propietat.

1. Llicència obligatòria si es BIC o element catalogat. De manera opcional per part de l'interessat es pot demanar llicència.



Procediment administratiu



AJUNTAMENT DE
BINISSALEM
ILLES BALEARS



- Projecte tècnic
- **Llicència d'obres** 🖐️ Tramitació per via urgència, màxim 6 mesos.
- Execució de les obres.
- **Final d'obra.**
- **Llicència primera ocupació** i declaració cadastral. Equival a la cèdula habitabilitat.
- Inscripció al registre autonòmic de HPL.
- Inscripció al registre de la propietat.



AJUNTAMENT DE
BINISSALEM
ILLES BALEARS

Dubtes i preguntes

- Tenc un local de 180 m² en planta baixa. Puc fer dos habitatges?
 - Si, sempre que el càlcul d'intensitat ho permeti i no estigui a un dels carrers exclosos. I el projecte tècnic ho permeti.
- Tenc una oficina que vaig fer a un terrat, el puc convertir amb habitatge?,
 - NO, tots els locals, oficines, etc. han de ser legals al moment de sol·licitar la llicència.
- Tenc una cotxeria als baixos del meu pis, puc fer un habitatge?
 - Si, sempre i quan aquesta cotxeria NO estigui vinculada al pis, no estigui als carrers indicats abans i el càlcul d'intensitat ho permeti.
- Tenc un buc fet els anys 80 amb base a una llicència que ja ha caducat per fer una casa de 150m², el puc acabar ara?
 - Si, però els habitatges NO poden superar els 90m². I sempre que es compleixin la resta de condicions que marca la llei.
- Tenc un local a planta baixa al carrer Joan Josep Amengual, el puc convertir?
 - NO, a aquest carrer no es poden convertir si estan a planta baixa.

Gràcies per la vostra assistència



AJUNTAMENT DE
BINISSALEM
ILLES BALEARS

► Més informació a:

► https://www.caib.es/sites/habitatge_de_preu_limitat/ca/inici/



1. Document emès a títol informatiu, sense validesa legal. La informació continguda no pot ser empleada o referenciada com a justificació o prova.