

QUIN ÉS L'HABITATGE QUE VOLEM?

DOCUMENT FINAL DE PROPOSTES

II Congrés de la Societat Civil

20 de juny de 2025, Estudi General Lullia, Palma



II CONGRÉS
DE LA SOCIETAT CIVIL
HABITATGE

Organitza:



Col·labora:



COMITÈ ORGANITZADOR

Comissió executiva del Fòrum

Josep Benedicto
David Abril
Carme Alomar
Jaume Garau
Juan Calvo
Sandra Espeja

Grup d'habitatge del Fòrum

David Abril
Maria Gómez
Biel Horrach
Josep Lluís Mádico
Mateu Carrió
Cristina Llorente
Sebastián Lora
Carlos García
Joseba Dañobeitia
Andreu Grimalt

Secretaria tècnica

Alfonso de Oleza
Juan José Suárez
Maria Reyero
David López

*Palma, Mallorca, Illes Balears
Juliol 2025*

ÍNDEX

Presentació	4
Introduccio: breu diagnosi	5
PRIMERA PART: El II Congrés de la Societat Civil.....	8
SEGONA PART: Propostes aprovades.....	15
Aclariments conceptuals	16
1.Habitatge públic i sòl disponible	16
2.Respostes a les situacions d'emergència, desnonaments i habitatge inadequat	20
3.Desmercantilització d'habitatges i col·laboració publicoprivada	21
4.Governança de les polítiques d'habitatge. Fiscalitat.	22
ANNEX 1. Propostes per facilitar la tramitació d'habitatges públics i protegits i atorgament de llicències urbanístiques	26
ANNEX 2. Accions urgents i a curt termini	32

PRESENTACIÓ

Aquest document és el resultat del grup de treball d'Habitatge del Fòrum¹, del procés d'al·legacions obert a la ciutadania i del debat al II Congrés de la Societat Civil - HABITATGE, celebrat a l'Estudi General Lul·lià el passat 20 de juny de 2025.

No parteix de zero, sinó que ho fa dels estudis i propostes prèvies d'organitzacions socials, i del mateix Fòrum, així com de la Universitat i persones expertes.

Malgrat la magnitud de la problemàtica de l'habitatge, les respostes fins ara per part de les diferents administracions han estat del tot tímides i insuficients. Tal com es recull a l'estudi realitzat per l'Observatori Social de la UIB el 2023, les dificultats d'accés a l'habitatge i els elevats preus que es paguen a les Illes Balears constitueixen ja el dia d'avui el principal factor d'exclusió social a la nostra comunitat. A més de pocs habitatges disponibles, ja som el territori de tot l'estat amb els preus més elevats, per damunt els 3.000 euros/m² i duplicant gairebé la mitjana espanyola, com a resultat de la nova bombolla immobiliària i les inversions estrangeres.

¹ El 2021 ja vàrem elaborar el document Agenda d'Objectius per a l'Habitatge: <https://forumsocietatcivil.org/wp-content/uploads/2021/09/Documents-Forum-Habitatge.pdf>

INTRODUCCIÓ

BREU DIAGNOSI DE LA SITUACIÓ D'HABITATGE A BALEARS

Les Balears són al bell mig d'una tempesta perfecta on hi conflueixen diversos factors que alimenten el problema, com són, entre altres:

- Unes polítiques públiques que, com a bona part de l'estat i el sud d'Europa, no han considerat de forma prioritària les polítiques d'habitatge, fins que ha esclatat el problema, quan l'habitatge ha deixat de ser un dret constitucional per convertir-se en un bé per a l'especulació i la mercantilització.
- El creixement demogràfic més important del país, amb més d'un 40% de població amb relació a l'any 2000, vinculat a un model turístic que tal com està plantejat, requereix la incorporació permanent de mà d'obra per mantenir el creixement econòmic i el model de benestar europeu. Equilibrar els fluxos exigeix que la mobilitat social dels residents compti amb una educació adequada a les nostres mancances professionals.
- Unes illes on l'"escassetat" d'habitatges contrasta amb la gran quantitat d'immobles destinats a segones residències i turisme vacacional, amb més d'una quinzena de municipis amb més habitatges turístics que residencials. De fet, les Illes són la sisena regió de la UE i la primera d'Espanya amb major intensitat turística (Eurostat).
- Les dades del Cens de Població i Habitatge de l'INE de 2021 aporten un nombre d'habitatges buits, sense consum d'aigua i electricitat els darrers dos anys, al voltant dels cent mil a les quatre Illes. Un de cada tres habitatges a les Balears és buit o només s'utilitza uns dies a l'any.
- Un major percentatge de població amb habitatges en règim de lloguer que altres comunitats (al voltant d'un terç de la població viu en lloguer), la qual cosa esdevé un factor d'inseguretat atès el creixement exponencial dels preus en els darrers anys. Això es vincula també a una pitjor qualitat del parc per falta de manteniment i renovació, a més d'una dificultat i barreres que enfronten aquestes llars per accedir a ajudes a la renovació, sobretot dels vulnerables. Això és fonamental per a l'accés a un habitatge digne i adequat per a totes les persones, i es fa crític davant els nous escenaris climàtics.
- Un increment substancial del sensellarisme, però també de les situacions d'habitatge insegur o habitatge inadequat (persones que potser tenen un sostre, però en cap cas un habitatge que pugui ser considerat digne), amb la proliferació de situacions d'amuntegament i infrahabitatge, amb persones abocades a viure per exemple en caravanes, vehicles o tendes de campanya.
- Uns preus que no deixen de créixer, empesos no sols per l'elevada demanda i escassa oferta d'habitatges, sinó per la manca de regulació de l'activitat immobiliària, amb el doble d'agències operant el dia d'avui a les Balears amb relació a la crisi de 2008, i una important pressió de la inversió internacional.
- Uns instruments normatius que han arribat tard (tant pel que fa a la Llei autonòmica com l'estatal, d'habitatge), però que no s'estan aplicant en qüestions clau, com ara la intervenció dels preus, i només tindran incidència en el mitjà i llarg termini. Com tampoc no ha existit voluntat política d'aplicar altres normes existents des dels anys 60. En el mateix sentit, les darreres modificacions legislatives autonòmiques (Llei 3/2024 d'emergència habitacional i Decret Llei 3/2025 d'obtenció de sòl al municipi de Palma) apunten a un efecte contrari i incrementen la pressió especulativa sobre el sòl.

Som, per tant, davant una qüestió que ha suposat la pèrdua del poder adquisitiu de la classe treballadora per l'increment del preu de l'habitatge a les Illes Balears, amb l'empobriment d'aquelles persones i famílies que han de destinar la major part dels seus ingressos a les despeses relacionades amb l'habitatge i la cronificació de les situacions de pobresa i exclusió social, atès que s'ha aplicat una visió i actuació ultraliberal de la propietat per damunt de la funció social de l'habitatge.

A Balears el preu de compra d'habitatge ha pujat el 2024 una mitjana del 8,65, superior a la mitjana estatal de 8,4%. A més, els preus del lloguer no han deixat de pujar des de 2015, essent la segona Comunitat on més ha pujat, només després de Madrid. Els preus de l'habitatge han crescut un 62% en els darrers vuit anys, mentre els salaris ho han fet en només un 28%. A les Illes s'hi han executat 880 desnonaments, 96 hipotecaris i 745 de lloguers (Observatori d'Habitatge Assequible, Provivienda).

La falta de planificació i els preus de l'habitatge fan que a les Balears cada any hi hagi més persones que es veuen abocades a viure en infrahabitatges, caravanes i tendes de campanya. Tot i tenir un salari, cada vegada hi ha més treballadors pobres.

Garantir l'accés a un habitatge digne, amb preus protegits de l'especulació tant pel lloguer com per a la compra, ha de ser una prioritat tant per al present com sobretot de cara a una transició econòmica, ecològica i social justa, atès que parlem d'una de les dimensions del benestar imprescindibles per a la construcció de qualsevol projecte de vida. Les polítiques d'habitatge poden i han de ser eines per millorar la cohesió social i cultural, als nuclis urbans més grans i als municipis més petits, per reduir la casuística de la fragmentació de la trama urbana amb guetos o "colònies" tancades i aïllades dels seus veïnats del seu poble o ciutat.



Totes les administracions i el conjunt de la societat han de prendre consciència de la situació, però sobretot han de destinar tots els seus esforços i col·laborar per fer front al problema de forma decidida, assumint que no es pot delegar en el mercat la solució al principal problema que avui dia pateixen els ciutadans i ciutadanes de les Illes Balears.

Atesa la magnitud i complexitat del problema, les actuacions han de respondre a una planificació a curt, mitjà i llarg termini, amb garanties legislatives i urbanístiques que aportin seguretat a les iniciatives públiques i privades i puguin crear una perspectiva de solucions reals i factibles a les persones que demanen un habitatge assequible, digne i adient a les seves necessitats. Per això, s'han de comprometre el conjunt de les institucions i agents socials i econòmics, en especial els partits polítics. Aquesta planificació exigeix un compromís de governança multinivell amb els actors local, regional i estatal, i fins i tot, de la UE.

De la mateixa manera, s'han de fer actuacions transversals, que tinguin en compte el context turístic, la forta pressió demogràfica i inversionista a nivell internacional, i en definitiva, la connexió d'aquesta problemàtica amb la planificació urbanística i territorial. L'activitat turística s'intensifica, i això fa que manquin treballadors per cobrir les plantilles de les empreses del sector, i aquest problema s'agreuja: l'efecte crida i la sobrepoblació generen problemes de convivència, pressió urbanística i especulació. En els darrers 10 anys el creixement poblacional ha estat de 19.000 habitants/any. No sols no és sostenible construir 4.500 habitatges cada any a un espai limitat, sinó que no es pot destriar el debat sobre el model turístic actual del creixement poblacional i del problema d'accés a l'habitatge.

La crisi habitacional no es pot reduir a un problema d'oferta i demanda, sinó com la conseqüència d'un esquema d'incentius que condueix la inversió disponible cap a la seva major rendibilitat. Això ha sobredimensionat el pes del sector de la construcció i serveis immobiliaris a les Balears, el segon després del turisme. Revertir aquesta situació passa tant per desincentivar aquest model, com per un major lideratge de les administracions públiques en la gestió de l'economia i en les polítiques públiques d'habitatge.

Atès que el problema de l'habitatge no és exclusiu de les Illes Balears, sinó que té un abast internacional, apuntem finalment a l'oportunitat i necessitat de plantejar aquí solucions i propostes connectades amb altres indrets a nivell internacional, per tal que aquestes tinguin major repercussió i abast global, si més no a nivell europeu. Parlem de llocs i escenaris amb els quals compartim pressió turística i immobiliària, però també organització i mobilització social amb l'objectiu de transformar una mateixa realitat.

PRIMERA PART:

EL II CONGRÉS DE LA SOCIETAT CIVIL



QUÈ ÉS EL FÒRUM DE LA SOCIETAT CIVIL?

El Fòrum de la Societat Civil per a la Transformació de les Illes Balears és una associació de segon nivell conformada actualment per 28 entitats sense afany de lucre referents en diversos àmbits com la cultura, l'economia, l'ecologisme, el treball o en la defensa dels drets de la ciutadania.

El Fòrum es va fundar el mes d'octubre de 2020, en un context de crisi sanitària, social i econòmica, que se sumaven a la crisi climàtica i ecològica. En aquell moment, les entitats posaren de manifest com fa dècades que a les Illes Balears es parla de la necessitat de canviar el model econòmic, social, ambiental i cultural, intrínsecament lligats al sector turístic, per a garantir la sostenibilitat futura del nostre territori i la nostra societat. Amb l'objectiu de participar activament d'aquest canvi, el Fòrum es constitueix amb l'objectiu d'impulsar la transició del model econòmic, ecològic i social de les Balears. Aquesta transició té la finalitat d'aconseguir que s'asseguri una economia equilibrada que permeti el benestar social de la població i una major equitat en la redistribució de la riquesa i els recursos disponibles en un marc de respecte dels drets humans, de convivència pacífica i de respecte al patrimoni natural i cultural de les Illes Balears.

Des del Fòrum es vetlla perquè la societat civil participi activament en el diàleg amb les institucions, que ha d'anar dirigit a afavorir un clima de desenvolupament polític, econòmic i social coherent amb les necessitats i demandes de la població local. Amb aquesta finalitat, el Fòrum facilita els espais de debat i la formulació de propostes consensuades, amb idees i accions positives per tal d'aconseguir una societat més forta, resilient i equilibrada, més justa i pròspera.



II CONGRÉS DE LA SOCIETAT CIVIL - HABITATGE

El II Congrés de la Societat Civil sobre Habitatge, organitzat pel Fòrum de la Societat Civil amb la col·laboració de CaixaColonya, es va celebrar el 20 de juny de 2025 a l'Estudi General Lul·lià de Palma. Aquesta trobada va constituir un espai de reflexió col·lectiva davant la greu crisi d'accés a l'habitatge que viuen les Illes Balears i va permetre consolidar un procés participatiu orientat a construir propostes transformadores des de la societat civil.

La jornada es va iniciar amb la sessió inaugural, amb les intervencions de Josep Benedicto, president del Fòrum, José Luis Mateo, conseller d'Habitatge, Territori i Mobilitat del Govern de les Illes Balears i Francina Armengol, presidenta del Congrés dels Diputats. Acte seguit, Antònia Salas, vicepresidenta del Consell de la Joventut, va posar en relleu la mirada juvenil sobre el repte de l'habitatge.



La conversa inaugural va comptar amb Javier Burón, expert en polítiques públiques d'habitatge, entrevistat per la periodista Araceli Bosch. Burón, autor d'*El problema de la vivienda* (2025) i director de Nasuvinsa (Navarra), va aportar una visió global i crítica sobre els models de provisió i regulació de l'habitatge.

Després es va dur a terme una taula rodona amb protagonistes diversos del sector, incloent responsables institucionals, col·legis professionals, entitats ciutadanes i projectes d'economia social. Hi van participar José Francisco Reynés (GOIB), José Miguel Artieda (Col·legi d'API), Iván Cuesta (Banc del Temps de Sencelles) i Maria Gómez (Fòrum de la Societat Civil), amb moderació també de Bosch.



Després de la pausa cafè, es van iniciar les dinàmiques de treball participatiu en quatre grups simultanis, cadascun centrat en un dels eixos temàtics del congrés:

- Grup 1: Disponibilitat d'habitatge i sòl
- Grup 2: Emergència social i des-mercantilització de l'habitatge
- Grup 3: Governança, fiscalitat i models de ciutat
- Grup 4: Facilitació de la promoció i tramitació d'habitatge assequible

A cada grup, a més de discutir i validar o no les esmenes al document inicial, es varen oferir microponències a càrrec a càrrec d'especialistes amb àmplia trajectòria en l'àmbit de l'habitatge, el planejament urbà, els serveis socials i l'economia social. La sessió de treball va continuar després del dinar, aprofundint en la validació, enriquiment i consens de les propostes elaborades durant el procés previ.

El resultat d'aquesta jornada i de la feina intensiva de mesos, de cristal·lització i síntesi de la veu de la societat civil pel que fa a l'habitatge, és el document que teniu ara entre les mans, amb més de 100 propostes consensuades per avançar cap a l'exercici del dret a l'habitatge.



CONCLUSIONS

II CONGRÉS DE LA SOCIETAT CIVIL - HABITATGE

1. DISPONIBILITAT DE SÒL I HABITATGE

L'habitatge no és un problema de les famílies més vulnerables sinó que es tracta d'un **problema estructural** de la societat que s'agreuja amb l'enorme increment de població que hem tengut les darreres dècades.

Per això, l'objectiu del Fòrum és arribar a **40.000 habitatges amb algun règim de protecció, principalment en règim de lloguer**. Aquest nombre no és casual, representa el 7% del parc residencial de residents. Per arribar a l'objectiu, necessitaríem agafar un ritme d'adquisició d'habitatge d'almenys 2.600 habitatges/any. Per això necessitam un desplegament de polítiques públiques a curt, mitjà i llarg termini mitjançant un **Pla Director Sectorial de l'Habitatge participat i consensuat amb la societat civil**, sense menysteniment de l'adopció d'altres mesures a curt termini encaminades a aconseguir el nombre d'habitatges assenyalat.

A curt termini, per abastar la urgència habitacional, cal **activar el tanteig i retracte prioritzant la compra d'edificis sencers a preu de mercat** perquè es tracta d'una operació àgil, ràpida i encara que sigui per sobre del mòdul de protecció oficial, cal aprofitar les oportunitats. És tracta d'una urgència **prohibir l'ús turístic en plurifamiliars a totes les illes**, que afecta a milers d'immobles que incompleixen amb la seva funció social d'habitatge. També cal que **les administracions fomentin i incentivin el canvi d'ús d'hotels obsolets a habitatges**, per tal d'incrementar el parc d'habitatges disponibles, preferentment per a lloguer assequible.

A mitjà termini, s'han d'incrementar les polítiques de construcció d'habitatge amb algun règim de protecció, siguin de promoció pública o privada. Cal tenir en compte que la construcció d'una promoció mitjana tarda de mitjana 6 anys en finalitzar-se i que els preus de construcció són cada vegada majors i dificulten poder acabar les obres públiques.

A llarg termini, hem de tenir **estudis actualitzats** de sòl vacant en sòl urbà i en sòl urbanitzable, de bucs sense acabar, etc. Aquestes dades són les necessàries per començar a plantejar una correcta i estudiada política d'habitatge d'acord amb el corresponent **Pla Director Sectorial d'Habitatge**. Les dades acurades permetran plantejar uns objectius clars i entendre els límits de la nostra capacitat com a territori, ja sigui en termes d'ocupació de sòl com de petjada ecològica.

També s'ha parlat d'estudiar la **reestructuració jurídica de GESTUR**, avui una empresa pública de gestió de sòl industrial, **per a ampliar els seus propòsits en la gestió de sòl residencial i participar de l'estratègia**.

Finalment, pel que fa a les tipologies d'habitatges amb algun règim de protecció, s'ha arribat a l'acord unànim que són necessaris, però **no es percep l'Habitatge de Preu Limitat (HPL), tal com està definit a la legislació vigent, com la figura adequada**, atès que ni els requisits, les condicions d'accés ni la tria dels usuaris les fa l'administració pública i no són transparents.

També s'ha declarat per unanimitat la **limitació de l'ús residencial en sòl rústic** únicament a propietaris que tinguin ingressos directes provinents de l'activitat agropecuària.

2. EMERGÈNCIA SOCIAL I DESMERCANTILITZACIÓ

Des del Fòrum es parteix d'una constatació clara: l'habitatge s'ha convertit en un **factor clau d'exclusió social, i aquest fet requereix una resposta política decidida**, coordinada i valenta. Els debats han girat al voltant de tres grans eixos: les mesures d'emergència social, la necessitat d'un parc públic d'habitatge, i la transformació estructural del model a través de la seva desmercantilització.

Pel que fa a l'**emergència social**, es coincideix àmpliament en la necessitat d'abordar l'habitatge com una necessitat vital, no com un bé de mercat. Això implica, per exemple, garantir que **cap desnonament es produeixi sense una alternativa habitacional adequada**. No hi pot haver una societat justa si permetem que persones vulnerabilitzades siguin expulsades del seu habitatge sense cap opció real, i això requereix un **compromís actiu de totes les administracions amb competències en habitatge per tal de garantir aquest dret, atès que l'habitatge no és un tema social més: és un dret que condiciona l'accés a tots els altres drets**.

En relació amb el **lloguer social**, es rebutgen les mesures que impliquin penalitzar o castigar les famílies vulnerabilitzades, però es reconeix la necessitat d'establir mesures justes que afavoreixin la rotació dels habitatges destinats a les famílies i col·lectius més vulnerabilitzats, amb fórmules que en tot cas han de ser socials i no burocràtiques. En qualsevol cas, **cal ampliar significativament el parc públic d'habitatge** per donar resposta a tota la demanda real.

Pel que fa a la desmercantilització, s'ha reafirmat la necessitat de **caminar cap a un model alternatiu que desmercantilitzi el dret a l'habitatge**. Això passa per:

- Fomentar el **cooperativisme** i la **cessió d'ús**;
- **Prohibir lloguers turístics en edificis residencials**;
- Posar **límits als preus de lloguer** i declarar zones tensionades;
- i promoure una **col·laboració publicoprivada sota criteris socials**, no de mercat.

Davant la **impunitat d'algunes pràctiques especulatives**, especialment per part de grans tenidors i fons "volor", s'exigeix una **actuació més decidida per protegir el parc d'habitatge i garantir-ne un ús social**. D'altra banda, s'ha confirmat la necessitat de **limitar els preus del lloguer com a mesura parcial però imprescindible** per tal de frenar abusos evidents, com el lloguer d'habitatges en condicions precàries a preus desorbitats. Aquesta mesura s'ha d'acompanyar amb mecanismes de control públic que permetin consultar els preus mínims i condicions exigibles.

Finalment, s'ha assenyalat que les polítiques actuals tendeixen a protegir interessos privats abans que els drets col·lectius. Cal revertir aquesta dinàmica i impulsar mesures valentes, amb dades sòlides i eines clares que ajudin a canviar el relat dominant. **L'habitatge no és només un tema social: és un dret que condiciona l'accés a tots els altres**.

3. GOVERNANÇA, FISCALITAT I MODELS DE CIUTAT

Les polítiques d'habitatge a les Illes Balears s'han de situar en el marc més ampli de **canvi de model econòmic**, atès que el punt de partida és un model heretat directament relacionat amb els problemes d'habitatge i saturació. Pel que fa a la **governança de les polítiques en matèria d'habitatge**, s'ha constatat que existeix normativa, eines i recursos a disposició de les administracions per tal de solucionar el problema, però totes s'hi han de comprometre molt més del que ho fan. Cal en qualsevol cas **apostar clarament per la planificació estratègica, i comptar amb la societat civil organitzada en la presa de decisions en un marc de governança multinivell**.

La **participació de la ciutadania**, en aquests moments expulsada de molts llocs, és clau en la presa de decisions, la transparència i la rendició de comptes, i les administracions n'han de tenir especial cura.

La **fiscalitat** ha de ser un instrument clau tant per disposar de recursos públics per a la promoció d'habitatge públic, com per pressionar o incentivar aquells propietaris que tenen habitatges tancats perquè aquests passin a estar disponibles al mercat en forma de lloguer assequible.

Els i les joves han d'exigir un canvi de model en matèria d'habitatge perquè s'hi juguen el present i el futur, i les polítiques els han de tenir en compte de forma específica. La solució al problema depèn d'un **canvi de rumb en el qual les decisions polítiques preservin les necessitats de la majoria social enfront dels beneficis d'una minoria**, per a la qual cosa també és necessari l'impuls d'un canvi cultural per part de les administracions.

4. FACILITACIÓ DE TRÀMITS I MESURES URGENTS

Es destaca la necessitat de **facilitar la tramitació de llicències destinades a la promoció i construcció d'Habitatge Protegit** en totes les seves fórmules, prioritzant-ne la tramitació administrativa en relació a les llicències d'altres tipus d'edificacions.

Cal **impulsar òrgans supramunicipals, de caràcter insular, de gestió del sòl urbà vacant per treure'l al mercat a preus raonables**. No s'ha d'incentivar ni privilegiar la construcció a sòl rústic com a primera opció mentre no s'esgotin altres vies.

Finalment, s'han d'**oferir incentius i mesures facilitadores a les empreses promotores que es comprometin i prioritzin la construcció d'habitatge protegit**, cercant fórmules de col·laboració sostinguda a mitjà i llarg termini.

SEGONA PART:

PROPOSTES
APROVADES



Aclariments conceptuals

Els **Habitatges Protegits o de Protecció Oficial** (HP o HPO, VPO per les seves sigles en castellà) són habitatges protegits de promoció tant pública com privada que poden ser de venda o lloguer (si són de promoció pública, només podran ser de lloguer), que han de complir requisits de preu (en cas de ser públic es pot ajustar el preu a la situació familiar), superfície i qualitat, que el seu accés està condicionat al lloc de residència, la no titularitat del ple domini de cap altre habitatge o la renda familiar, entre d'altres, i que el seu preu màxim està regulat per l'administració.

En aquest sentit, els **Habitatges de Preu Limitat** (HPL) promoguts per l'actual govern, són habitatges lliures a tots els efectes, que poden ser de venda o lloguer, amb requisits de superfície, de preu, lleugerament inferior al preu de mercat, i amb condicions d'accés per lloc de residència i de no titularitat del ple domini de cap altre habitatge. El termini durant el qual aquests habitatges d'HP com d'HPL de nova construcció estaran subjectes a les limitacions establertes serà permanent.

Habitatge públic: habitatges promoguts per l'administració pública i de titularitat pública. Des del Fòrum defensam la promoció d'habitatge públic destinat prioritàriament a lloguer a preus inferiors al de mercat.

Habitatge protegit: inclou tant els habitatges públics (de titularitat pública) com els HPO (de titularitat privada), sotmesos a determinades obligacions.

Des del Fòrum defensam que s'afavoreixi la disponibilitat d'habitatge, tant habitatge públic com privat mitjançant acords, especialment amb privats sense ànim de lucre, tant per a la rehabilitació d'habitatges existents com per a la nova construcció, orientats al lloguer social, en condicions assimilables a l'habitatge públic (per davall dels preus de mercat, en funció de la renda). Pel que fa als HPO construïts a sòl públic o amb subvencions públiques, més enllà de la limitació de preus relativa, s'haurien d'incloure altres obligacions que garanteixin de forma efectiva l'accés a l'habitatge.

1. Habitatge públic i sòl disponible

Les Balears som la comunitat de tot l'estat on l'esforç per accedir a un habitatge és més elevat segons l'INE (amb gairebé un terç de la població realitzant un sobreesforç per al pagament de l'habitatge), però alhora som el territori amb l'índex més baix d'habitatge pública per al conjunt de la població, cosa que agreuja de forma molt greu la situació actual. Per això, cal potenciar i millorar les estructures administratives que han de jugar un paper clau en l'impuls de les polítiques d'habitatge, com ara l'IBAVI, però també els instruments i **mesures que facilitin la disponibilitat de sòl destinat a habitatge públic**, en les seves diferents modalitats.

Per això des del Fòrum proposam:

- Desenvolupar la planificació sectorial de l'habitatge. Aquesta és un element clau per a la diagnosi, programació i execució d'un model d'habitatge d'àmbit territorial, permet considerar l'habitatge com un sector d'infraestructura diferenciada, que s'ha de planificar a llarg termini i mitjançant la mobilització d'habitatges buids, la reconversió del lloguer turístic, l'adquisició d'habitatge lliure i la promoció de nova construcció
- A les Illes Balears no s'ha desenvolupat aquesta tipologia d'instrument d'ordenació territorial. No obstant això, la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de mesures Tributàries (LDOTIB), dedica al Pla director sectorial d'habitatge els arts. 78 bis i 78 ter, regulant-ne l'objecte i els criteris a tenir en compte per a la seva redacció. Es proposa, per tant, iniciar els treballs previs per a la redacció del primer Pla Director Sectorial d'Habitatge per a l'illa de Mallorca.
- Derogar la figura de l'Habitatge de Preu Limitat, atès que es tracta d'una figura creada amb la sola finalitat de desplaçar l'Habitatge de Protecció Oficial, mesura que només beneficia una minoria de promotors immobiliaris en detriment del bé comú.

- La creació d'un parc d'habitatge públic que representi, com a mínim, el 10% del total del parc residencial existent. Això suposaria disposar d'uns 40.000 habitatges fins a 2040, que es podrien assolir mitjançant la mobilització d'habitatges buits, la reconversió progressiva del lloguer turístic i la promoció de nova construcció.
- Aplicar l'establert a la Llei d'Urbanisme (LUIB) per a l'execució de dret de construcció dels solars d'habitatges plurifamiliars existents als planejaments municipals, perquè un cop superat el termini corresponent i no hagin exercit el seu dret a la seva edificació, si els propietaris no han construït o finalitzat les estructures d'edificis inacabats, aquests solars siguin adquirits per les administracions via concurs, convenis de cessió o expropiació, perquè es destinin a habitatge protegit. Crear un Registre de solars amb bucs inacabats.
- Crear un **Banc de Sòl** amb caràcter supramunicipal que gestioni aquests solars, que hauran de ser de titularitat pública. Sols es podrà privatitzar el vol, en cap cas el sòl, que sempre tindrà la consideració de sòl públic.
- Per a la posada en marxa dels processos de gestió administrativa, urbanització i construcció dels habitatges en el seu cas, es poden aprofitar instruments existents d'empreses públiques, com és el cas de **GESTUR**, i també podria incorporar una borsa d'habitatges privats destinats al lloguer previ acord amb els propietaris.
- Els solars dels Bancs de Sòl es destinaran íntegrament per a habitatge de lloguer amb algun règim de protecció, tant si es construeixen per iniciativa pública com per iniciativa privada. Proposam que com a mínim el 70% sigui per a habitatge de protecció oficial.
- Els habitatges protegits amb qualche grau de subvenció en el preu del sòl, en la construcció o en la seva fiscalitat que hi siguin destinats a la venda, els compradors tindran la condició de titulars del vol de l'edifici mai del sòl, i això es registrarà en l'escriptura pública i al Registre de la Propietat. Es proposa un sistema similar a altres que existeixen a altres països, com al Regne Unit, amb el sistema de "leasehold", que es podria adaptar aquí baix el concepte de "cessió d'ús" des d'una perspectiva com la plantejada des del sector de l'Economia Social i Solidària.
- Fer un ús eficient i eficaç dels drets de tanteig i retracte de les administracions. En aquest sentit, es proposa:
 1. En el marc de la Llei autonòmica d'habitatge, Millorar-ne la transparència, crear un registre públic de control de l'exercici dels drets de tanteig i retracte, on consti el pressupost anual destinat a aquest recurs i les dades essencials de les operacions comunicades, exercides i rebutjades, actualitzant-lo amb una periodicitat mensual. Igualment, es proposa elaborar un informe anual detallat, que permeti avaluar-ne el funcionament. Aprofitar al màxim els actors que poden exercir els drets d'adquisició preferent, fent ús de la possibilitat de cessió de l'exercici dels drets de tanteig i retracte, que preveu l'apartat 3 de l'article 26 quater de la LHIB. Actualment, el citat article contempla la possibilitat de subscriure convenis per a la seva cessió a favor dels consells insulars, ajuntaments i societats mercantils de capital majoritàriament públic (ex. gestur). En aquest sentit, es proposa crear un conveni tipus i adaptar-lo als diferents actors, reservant l'exercici preferent a la CAIB i cedint-lo, únicament, en el supòsit que la CAIB no estigui interessada en el seu exercici, per tal que puguin exercir-lo els altres actors interessats; prioritzant sempre l'adquisició pública, sobre la privada, i garantint l'ús al qual es destinaran els immobles adquirits.

2. En el marc de la Llei d'urbanisme, delimitar àrees municipals subjectes a tanteig i retracte, per tal d'ampliar els supòsits en què es poden exercir els drets de tanteig i retracte més enllà dels prevists a la LHIB; es proposa elaborar un estudi en els municipis que es consideri adient (ex. municipis de més 20.000 habitants) per tal d'identificar les àrees, tipologia de sòl o edificacions que tenen un especial interès municipal per a l'ampliació del patrimoni públic d'habitatge, per tal de crear una posterior delimitació d'aquestes àrees de tanteig i retracte, d'acord amb el previst a l'art. 107 de la LUIB.

L'estudi i identificació de les tipologies de sòl o edificacions d'especial interès per a l'ampliació del patrimoni públic d'habitatge que han de quedar subjectes a tanteig i retracte es podria concretar en el marc del pla director sectorial d'habitatge.

L'objectiu és crear una eina complementària i no substitutiva dels drets de tanteig i retracte prevists a la LHIB, que permeti posar el focus en la localització i tipologia de sòls o edificacions més adequats per a l'ampliació del patrimoni públic d'habitatge municipal, amb independència de la naturalesa dels titulars que intervenen en la transmissió onerosa i de l'origen o qualificació dels béns immobles que es volen transmetre.

- **Reconversió d'establiments hotelers i industrials obsolets en habitatge social**, d'acord amb un índex d'obsolescència, i tot adaptant-la i integrant-la en al normativa urbanística local. Afavorir en paral·lel iniciatives de reconversió integral de zones madures que garanteixin la sostenibilitat i la disponibilitat de serveis. La reconversió es faria ajustant en allò que sigui possible les característiques a les edificacions de l'entorn i que pugui aportar solucions als problemes d'infraestructures i equipaments dels residents dels nous habitatges, que s'han de dotar de forma simultània a la reconversió.
- Recuperar la figura de **reserves estratègiques de sòl (RES)** orientades preferentment a la construcció d'habitatge públic, i condicionar tota promoció privada a la reserva de sòl i habitatges públics destinats a lloguer social.
- Generar una oferta amb diversitat tipològica d'habitatge que cobreixi les diferents necessitats sociodemogràfiques (tamany de les famílies, persones soles, persones dependents, etc.).
- **Ampliar les modalitats de protecció**, com ara aquells habitatges que han rebut ajudes públiques (millora energètica, d'accessibilitat, etc.), amb l'objectiu que aquests immobles només es puguin destinar a habitatge per a per a residents amb almenys cinc anys de residència a les Illes Balears. A més, aquests habitatges hauran de ser domicili habitual i permanent i durant un temps limitat i no es podran vendre.
- Exigir en la licitació o cessió de solars públics el compliment de clàusules socials, tal com es fa amb la contractació pública reservada per a la inclusió social en la contractació de la comunitat autònoma (Acord de Consell de Govern de 29 d'abril de 2016 i 3 de gener de 2022), establint un 10% de reserva de contractes per a la promoció d'habitatge per part d'entitats no lucratives i d'economia social.
- Fins a l'any 2040 tot el nou sòl urbanitzable de les Illes s'establirà a través dels processos prevists en la legislació: compensació, cooperació o expropiació. Aquests espais tindran la destinació d'urbanitzacions incloses al Banc de Sòl Municipal o, si s'escau, es gestionarà des del Banc de Sòl IB, per tal de prioritzar les promocions d'habitatge de lloguer protegit. Una vegada comptabilitzat el sòl urbà disponible (solars sense edificar, immobles ruïnosos i immobles deshabitats), s'hauria d'estudiar la justificació de l'existència de determinats sòls urbanitzables.

- Gestionar el **Registre de Demandants d'Habitatge Protegit de les Illes Balears** mitjançant una eina informàtica potent, dinàmica, flexible i posada al dia.
- Fer ús de l'eina legislativa del **Tanteig i retracte** sobre les transmissions de propietat de tots els HP de particulars que es venguin abans que caduquin.
- Crear una ¹**borsa d'habitatge amb el 15% d'habitatge públic destinat a persones joves.**
- **Prohibir la construcció de nous habitatges en sòl rústic** que no estiguin vinculats a l'explotació agropecuària dels terrenys on s'ubica.

2. Respostes a les situacions d'emergència, desnonaments i habitatge inadequat

Atès que l'habitatge ha esdevingut, tant per les dificultats d'accés, com per la seva precarització, un dels principals factors d'exclusió social a les Balears, cal que les polítiques d'habitatge i les polítiques socials vagin de la mà, i es prioritzin els col·lectius que ara mateix pateixen els efectes més greus d'aquesta situació, que van des de l'increment del nombre de persones sense llar, a aquelles persones i famílies que pateixen situacions d'infrahabitatge o d'amuntegament.

Per això, proposam:

- L'**habitatge de lloguer social** inclourà dins la seva trama unitats d'habitatge destinades al lloguer social per a les famílies que ho puguin necessitar i tinguin el suport de la institució corresponent, que assumirà la part del cost del lloguer que subvencioni, evitant així la concentració de persones i famílies vulnerabilitzades de forma segregada, tot evitant-ne l'estigmatització.
- La **personació de les administracions en els procediments judicials de desnonament** en cas de famílies vulnerables. Cal tenir molt en compte la casuística actual en l'àmbit judicial dels processos de desallotjament: per una part, procediments declaratius ordinaris instats per fons adquirents de deutes amb garantia hipotecària, amb minva de garanties als deutors; per l'altra, procediments derivats de relacions d'arrendament, finalització de contractes de lloguer social, desnonaments en precari (ocupacions iniciades en processos hipotecaris, habitatges desocupats i abandonats durant la crisi, etc.).
- Ampliar els **recomptes públics de sensellarisme** a situacions d'**habitatge insegur i habitatge inadequat**, en col·laboració amb les entitats del tercer sector, per tal de disposar d'una estadística oficial periòdica.
- La **persecució i sanció de les pràctiques discriminatòries en l'accés a l'habitatge** tant per part d'agències immobiliàries com de propietaris, i que les quanties recaptades de les sancions es destinin al fons d'habitatge públic. Aplicar els mecanismes de protecció, informació i persecució de pràctiques il·legals en matèria d'habitatge prevists a la Llei d'Habitatge autonòmica.
- Garantir que qualsevol desnonament tenguí una **alternativa habitacional adequada**.
- Fer real i efectiva la **persecució de pràctiques il·lícites de desocupació** d'immobles.
- Crear **oficines d'acompanyament** integrades per equips socials i jurídics per tal de donar suport a les famílies més vulnerables i a les que pateixen els abusos del mercat immobiliari, tal com preveu la Llei autonòmica d'Habitatge. Així com que la ciutadania estigui correctament informada per tal de defensar els seus drets.
- **Actuar contra els fons d'inversió** i tercers inversors beneficiats per l'alta rendibilitat derivada de l'adquisició de crèdits fallits, NPLs (non-performing loans) a les entitats bancàries que d'aquesta forma miren de sanejar els seus balanços negatius. Entre aquests hi ha crèdits garantits amb hipoteques sobre habitatges, els garants dels quals són deutors o persones físiques, persones en molts casos en situació de vulnerabilitat. Des del Fòrum es proposa fomentar la lluita contra aquestes operacions davant els Jutjats i Tribunals i totes les instàncies amb l'objectiu d'aconseguir la declaració d'aquestes pràctiques com abusives; la declaració d'abusives també dels guanys obtingudes a través d'aquestes operacions d'adquisició de deutes i actius immobiliaris de fallits pels fons d'inversió; la tributació al nostre país dels guanys en la seva totalitat, i la regulació legal de l'obligació d'aquests fons de facilitar informació sobre totes les operacions d'adquisició de deute, amb o sense garantia hipotecària.

3. Desmercantilització d'habitatges i col·laboració publicoprivada

La col·laboració publicoprivada no pot contribuir a una major mercantilització de l'habitatge, quan justament allò que cal fer és des-mercantilitzar-ne l'accés, especialment al primer habitatge.

Per això plantejam les següents mesures:

- Crear la figura dels **Promotors Socials d'Habitatge**, figura que permeti aglutinar els diferents actors públics, públics-privats, privats-cooperatius, privats de lucre limitat o sense ànim de lucre, etc. que tinguin com a objectiu comú ampliar, gestionar i conservar el parc d'habitatge protegit (HPO o HPL). Una vegada creada la figura, s'ha de promoure el seu desenvolupament mitjançant tots els instruments disponibles: subvencions, contractes reservats, exempcions i bonificacions fiscals, habilitació per a l'exercici dels drets d'adquisició preferent, etc.
- **Promoció de l'habitatge en cessió d'ús**, en col·laboració amb cooperatives d'economia social i el Tercer sector d'acció social. Reserva de mercat del sòl en favor d'entitats i organitzacions sense ànim de lucre, afavorint una gestió no lucrativa de l'habitatge, tal com s'ha fet amb la Llei del tercer sector en relació amb la gestió de determinats serveis socials.
- En el mateix sentit, promoure la rehabilitació i conservació de **patrimoni** existent als centres històrics amb recursos públics condicionada al seu ús social i no mercantil o turístic, afavorint un pla de recuperació dels centres dels pobles i ciutats per a la població resident, i frenar així els processos de gentrificació que afecten els nostres nuclis urbans. Materialitzar la reconversió d'instal·lacions obsoletes, com certs hotels o el quarter de Son Busquets de Palma, en habitatge públic, o cedir-los a cooperatives socials.
- **Revisar el programa 'Lloguer segur'**, substituint el finançament a llarg termini de l'arrendament per altres incentius, i destinar aquests recursos a aconseguir més sòl i habitatge públic, atès que són recursos que es detreuen, finalment, a les possibilitats de nova construcció pública que s'exigeixen a les administracions.
- Revisar el programa Construir per llogar i facilitar que les entitats del tercer sector i cooperatives puguin participar en el programa.
- Estendre, millorar, i fomentar la difusió dels programes d'ajuda a les despeses corrents per a joves emancipats.
- **Afavorir incentius i agilitzar la concessió de llicències per a la construcció d'habitatge públic.** Afavorir un pacte entre les administracions i el sector de la construcció que asseguri les licitacions d'obra pública a preus taxats amb marges de beneficis raonables acordats amb el sector, en la perspectiva d'un pla a llarg termini. A la vegada, limitar i gravar la construcció d'habitatges de luxe, atesa la seva baixa densitat i elevat impacte.
- Afavorir la transformació de la indústria lligada a la construcció per tal d'adaptar-se a la construcció industrialitzada d'habitatge, accedint al PERTE d'habitatge, tot garantint la qualitat i sostenibilitat de la construcció.
- Establir un **límit de preus de lloguer**, ja sigui a través de l'aplicació de la normativa existent (amb la declaració de les Illes com a zona tensionada), o d'altres mesures, per tal d'evitar l'expulsió de la població local i dels joves dels seus barris. A més, impulsar un model de lloguer segur, però amb una condició clau: amb preus limitats i assequibles. Així, es garanteix tant estabilitat per als propietaris com accés a un habitatge digne per als llogaters.
- **Prohibició total del lloguer turístic a habitatges plurifamiliars o unifamiliars adossats**, amb l'ampliació o creació de recursos d'inspecció i sanció efectius, o amb personal col·laborador de la Inspecció de Turisme. Prohibició de noves concessions de llicències d'allotjament turístic i/o places turístiques de qualsevol tipus

4. Governança de les polítiques d'habitatge. Fiscalitat.

Per tal de desplegar les polítiques i mesures explicades fins ara **és evident que caldran molts més recursos** per atendre allò que tothom assumeix com un dels reptes més grans que tenim com a societat. Per això, caldrà que les administracions hi bolquin tots els seus esforços, millorin els seus mecanismes de coordinació, i sobretot disposin dels recursos econòmics necessaris per garantir, a través de la fiscalitat, el desplegament d'aquestes polítiques. En aquest sentit, es proposa que les Illes Balears es sumin al Pacte d'Estat per l'Habitatge, per tal de disposar dels recursos econòmics vinculats al nou Pla Estatal d'Habitatge.

També cal que les administracions afavoreixin un **canvi cultural en la societat i un canvi de cultura empresarial que freni la mentalitat rendista en favor d'una major responsabilitat social**, tant pel que fa als multipropietaris com als promotors, i es procedeixi a la regulació de segones i terceres residències, especialment a no-residents. Les mesures que proposam són:

- Compromís dels partits polítics per assumir una planificació a llarg termini en matèria d'habitatge, amb avaluació en les fases de l'any 2027 i el 2030 i cada 2 anys posteriors.
- Practicar la cooperació lleial des de les institucions de major rang amb les de menor estatus, així com la col·laboració i coordinació eficaç entre les persones responsables tècniques i polítiques de les institucions, per tal de conveniar alternatives i solucions.
- Mantenir nivells alts de transparència i fer un rendiment de comptes periòdic, tant en els concursos d'adquisició i gestió de sòl, com per la construcció d'urbanitzacions i habitatges, així com per l'adjudicació dels habitatges.
- Garantir la participació de la societat civil, de la UIB i dels Col·legis professionals, juntament amb els representants de promotors, constructors, immobiliàries, empreses i sindicats, tant per valorar l'anàlisi de les dades com per al disseny de polítiques i l'establiment d'instruments de participació en la presa de decisions estratègiques, com ara l'anunciat Observatori de l'Habitatge. S'ha d'anar cap a una gestió de les polítiques d'habitatge basada en necessitats socials objectives i sostenibilitat.
- Desenvolupar el desplegament transescalar de la Planificació en matèria d'habitatge introduint la figura dels Plans d'Habitatge Municipal, des d'on es disposa d'un millor coneixement del municipi i la realitat social, per tal de garantir a temps i de forma òptima tant l'obtenció del sòl necessari per promoure les actuacions dels propers anys; la dotació de recursos suficients per obtenir-los; i fer les cessions a temps a l'IBAVI per a la construcció de les esmentades promocions. Realitzar una gestió integral del sòl, urbanització i construcció dels habitatges, per la via de la millora i modernització de l'IBAVI, tot ampliant les seves competències a la col·laboració públic-privada, o bé de la creació d'un nou ens de gestió per a l'habitatge protegit de lloguer
- No es tracta de tornar reproduir dinàmiques d'organismes ja existents, com el Consell Assessor de Turisme de les Illes Balears i altres, on la participació no va molt més enllà de la consulta o audiència pública: proposam una participació ciutadana activa, en especial en aquells projectes que tindran un impacte perllongat en el temps, en una matèria tan sensible com és l'habitatge, però també l'ordenació urbanística que afecta qüestions de mobilitat, dotació de serveis i equipaments, requereixen la màxima transparència i participació ciutadana. El **model del Consell d'Habitatge Social de Barcelona** seria una bona pràctica a plantejar, atès que aquest organisme disposa d'amples facultats operatives -supervisió, vigilància, seguiment -, dels solars públics en cessió d'ús-, amb accés directe a la informació per a la ciutadania.

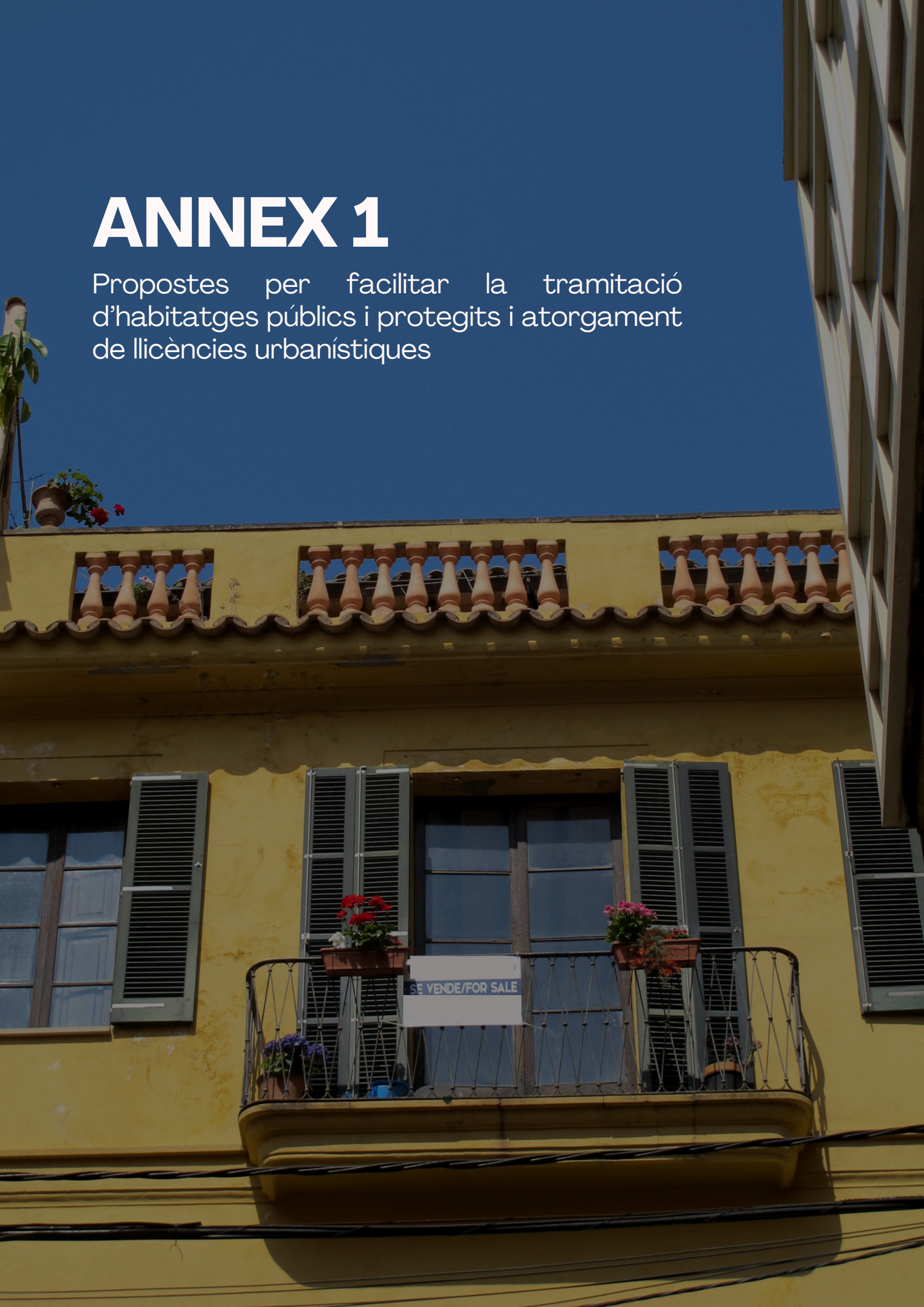
- Promocionar i facilitar la constitució de cooperatives d'habitatge que puguin ser promotores de promocions en col·laboració amb els Bancs de Sòl.
- Desenvolupament del dret de tanteig i retracte a favor de les entitats socials. Aquest facilitaria l'adquisició referent per part d'administracions públiques i entitats socials d'habitatges en venda en el mercat privat per tal de posar-les a disposició de persones vulnerables en lloguer assequible.
- Promoure la inclusió d'ajudes a la renovació d'habitatges als habitatges del programa de Borses d'habitatge de lloguer assequible com ara el programa "Lloguer destrat". Amb això es fomentaria la mobilització d'habitatge buit, la millora del parc residencial i, simultàniament, l'increment de l'oferta d'habitatge assequible. Així es permetria generar habitatge assequible de millor qualitat dins el parc existent en desús, tot abordant els reptes del canvi climàtic i la reducció de la pobresa energètica. Per garantir-ne l'efectivitat, les ajudes han de facilitar el finançament de les obres a totes les persones, per la qual cosa s'hauran d'articular modalitats que s'ajustin als diferents perfils, ja sigui de forma directa com transferint-la a empreses contracties a través de la figura de l'endós, minimitzant així l'impacte financer per a les persones propietàries i facilitant les economies d'escala.
- Desenvolupar mecanismes per donar la màxima prioritat a la tramitació de llicències urbanístiques de l'habitatge protegit i de preu taxat en un termini màxim d'un mes des de la seva presentació o aplicar el conveni existent del Col·legi d'Arquitectes amb els ajuntaments, per a la seva tramitació tècnica i administrativa.
- Aprovar la llei per pautar les execucions de l'inici de les obres a tota edificació d'habitatge unifamiliar aïllat tant en sòl rústic com urbà, que permeti establir un percentatge anual màxim d'inici d'obres, amb la finalitat que amb aquesta mesura, es faciliti disposar de suficient personal, material, maquinària i recursos de construcció, per permetre l'agilització de la construcció dels habitatges protegits.
- Establir **instruments de recollida de dades sobre habitatge** agregades per part de les administracions locals (censos d'habitatges buits, d'habitatges a rehabilitar, de solars sense edificar, estudis de necessitats), amb el suport de l'administració insular (cooperació local) i autonòmica. És incomprensible que a hores d'ara i malgrat la magnitud de la problemàtica, no es disposi d'un cens d'habitatges buits. Tota aquesta tasca hauria d'estar vinculada a l'Observatori de l'Habitatge, per tal d'optimitzar les tasques dels diferents agents.
- Desenvolupar un finançament autonòmic que equilibri les operacions de promoció d'habitatges de protecció (tant pública com privada). **Increment sostingut del pressupost de la CAIB, un 2% anual** (uns 120 milions) cada any durant 5 anys, creant així una roda de finançament expansiva en matèria d'habitatge públic fins assolir un pressupost anual de 600 milions, similar al de l'Ajuntament de Viena.
- **Creació d'una nova figura fiscal vinculada a un fons d'inversió públic destinat a la construcció i rehabilitació energètica d'habitatges a través d'un mecanisme mediambiental i de solidaritat intergeneracional.** Aquesta nova figura gravarà les segones residències i habitatges buits, sempre i quan aquestes no es dirigeixin al lloguer assequible per sota d'un preu indexat. El fons d'inversió públic hauria de garantir l'horitzó a mitjà termini d'un 15% d'habitatge públic sobre el conjunt del parc d'habitatges.

- **Fiscalitat finalista del 50% de l'IVA corresponent a les Balears** (liquidat en les adquisicions, construcció o rehabilitació, obres de renovació o reparació d'habitatges a partir d'un determinat import) per tal de finançar habitatge social i assequible. **Aplicar el mateix criteri l'Impost de Transmissions Patrimonials (ITP).** Incrementar l'ITP en la compra de segones residències.
- Rebaixar l'IVA de les operacions de compravenda i construcció dels habitatges de protecció (tant pública com privada).
- Impulsar bonificacions fiscals als adquirents del primer habitatge, sense limitacions per edat, amb la reducció impositiva a l'habitatge protegit (per residir i primera vivenda) es farà una millora addicional per als col·lectius de joves, famílies monoparentals i persones de grups vulnerables.
- L'Impost de Béns Immobles (IBI) hauria d'experimentar una modificació normativa per tal que li sigui aplicat un "recàrrec" a les residències privades no ocupades permanentment. En aquest sentit, tindria més la consideració d'un IBI, però es podria estudiar la proposta d'una modificació de la tarifa de l'Impost sobre el Patrimoni (associat i vinculat a l'ocupació habitual de l'habitatge en qüestió, amb l'objectiu de considerar-lo residència habitual), a les actuacions municipals desplegades amb l'objectiu d'acreditar en el cens en un moment determinat, precisament per a quantificar, assenyalar i distingir quins són els habitatges ocupats com a residència habitual i les seves implicacions per als dos impostos. Incrementar de forma substancial l'IBI a segones residències i habitatges buids. En el cas de les propietats en sòl rústic, adaptar aquest impost a la petjada ecològica i l'impacte hídric generat, així com a les conseqüències de la no-explotació agropecuària o forestal. Aquests increments tindran una destinació finalista, orientada a l'ampliació del patrimoni públic de sòl, especialment per ser destinat a habitatge amb alguna protecció pública i/o equipaments públics per cobrir les necessitats corresponents.
- Pel que fa a les residències privades no principals, modificar la seva tributació a l'IRPF, als efectes d'assegurar una major progressivitat i d'incentivar que es posen al mercat de lloguer.
- Al mateix temps que hi ha un boom immobiliari d'habitatges de súper-luxe, és difícil trobar habitatge per a les persones treballadores. Per això cal **destinar part de l'impost de turisme sostenible (ITS) a polítiques d'habitatge**, atesa la relació directa entre la demanda de mà d'obra al sector turístic i la pressió sobre l'habitatge disponible, tot garantint la vinculació d'aquest impost al decreixement de places turístiques i la seva transformació en clau de transició ecosocial. I a tal efecte, augmentar-ne les taxes, per tal d'obtenir un increment pressupostari significatiu.
- **Perseguir i sancionar l'especulació amb l'habitatge**, com ara les operacions de compravenda que es realitzen a través de societats mercantils i entramats societaris, mitjançant la introducció de noves figures fiscals per desincentivar de forma efectiva la utilització no residencial de l'habitatge, així com l'habitatge com a destí de les inversions, tant en la compra com en la tinença. Fer complir la normativa i les sentències judicials pel que fa a l'ús d'habitatges de grans tenidors per a lloguer social, cosa que alliberaria de forma immediata més de 500 habitatges a les Balears, i prohibir la compra d'habitatges per part de grans tenidors, tant residents com no residents, per tal d'evitar l'acumulació d'immobles no destinats a vivenda habitual. En el mateix sentit, es proposa:
 1. **Reduir o limitar les estratègies de planificació fiscal sobre immobles** (constituïció d'hipoteques amb un import elevat i dilatat en el temps), que permeten eludir el pagament de l'Impost de Patrimoni i l'impost de successions.
 2. Crear un **nou impost que gravi els immobles d'alt preu (habitatges de luxe) de no residents** d'acord amb el que s'assenyala al punt anterior.

- Negociar amb organismes de la UE, atesa la creació d'un nou comissariat encarregat d'habitatge i energia la destinació de **fons de compensació** per a les illes tensionades en matèria d'habitatge, així com de mesures i instruments que permetin la reconversió a mitjà termini del model econòmic, per tal d'incidir i frenar el creixement demogràfic. Arribar a acords amb altres illes de la Mediterrània igualment tensionades per fer pressió davant Brussel·les.
- Pactar amb l'administració central la destinació prioritària dels superàvits dels Ajuntaments a la rehabilitació d'habitatges perquè siguin destinats a lloguer social mitjançant acords amb propietaris, així com per a la construcció d'habitatge públic davant la situació d'emergència residencial.
- **Limitar l'adquisició d'habitatges a estrangers no comunitaris sense residència permanent**, atesa la importància dels nous compradors de fora de la UE (Estats Units, Regne Unit, Àsia...) d'acord amb l'informe elaborat pel despatx Uría Menéndez a petició de PROINBA.
- Introduir les opcions de fer la construcció dels habitatges protegits amb sistemes de construcció industrial, amb l'objectiu de disminuir el temps i el preu, sempre que es pugui garantir la seva qualitat, sostenibilitat i eficiència energètica i funcional.
- Es proposa que els habitatges, nous o existents, siguin més resilients al canvi climàtic, mitjançant disseny bioclimàtic passiu per reduir al màxim la pobresa energètica, i, en el possible, reduir les emissions embegudes de CO2 per complir els objectius de descarbonització europeus obligatoris per l'any 2030.

ANNEX 1

Propostes per facilitar la tramitació
d'habitatges públics i protegits i atorgament
de llicències urbanístiques



PREÀMBUL

En el programa electoral amb el qual es va presentar el partit guanyador de les passades eleccions municipals es pot llegir el següent, molt semblant al que s'ha plantejat en el cas d'altres ajuntaments:

- Un Ajuntament més proper, efectiu i ordenat.
- Reestructurarem l'ajuntament amb l'objectiu de racionalitzar i optimitzar la feina de donar un millor servei a la ciutadania.
- S'auditarà el departament d'Urbanisme per tal de poder oferir un millor servei a la ciutadania, així com també les àrees responsables en matèria d'habitatge
- En relació a la governança, un ajuntament efectiu, amable, ràpid i ordenat, que doni solució als problemes del dia a dia.
- L'administració ha d'estar a les ordres del ciutadà. I està clar que hi ha moltes coses a millorar, i que els pròxims quatre anys han de servir per continuar solucionant els problemes reals.

Per intentar reduir els terminis de concessió de les llicències urbanístiques, i per tant donar compliment a l'anterior, des del Fòrum es fan les següents propostes, factibles, efectives i amb uns resultats d'efectes immediats. Si una vegada analitzades i confirmades les possibilitats reals i legals per a la seva aplicació això no es du a terme, suposarà que, en realitat, no hi ha la voluntat de solucionar, o almenys de minvar, un problema que afecta molt directa i negativament a tots els agents que intervenen en l'edificació, i també als responsables de la gestió municipal i als tècnics i jurídics municipals que es troben sotmesos a les tensions i l'estrès que crea la situació.

Les dinàmiques que s'estan generant al voltant de les noves mesures en matèria d'habitatge, com en els darrers decrets llei aprovats, hi ha una manifesta visió sectorial, que afavoreix clarament l'especulació, sense resoldre el problema de l'habitatge i agreujant de forma substancial la cohesió social urbana així com els impactes ambientals, reduint de forma molt substancial, zones verdes i equipaments, afectant de forma molt negativa el resultat en els pobles i ciutats de les Illes Balears en el futur. Tot això en un marc demogràfic, on tenim un dels majors percentatges de nouvinguts de tot l'estat, necessitant potents mecanismes públics per la cohesió urbana i la inclusió social, després de l'aprenentatge de les problemàtiques experimentades en diferents països europeus durant les darreres dècades.

És per això que es troba necessari tractar la component "d'un habitatge amb visió de futur", i garantir fer "ciutat" mitjançant les polítiques d'habitatge que es desenvolupin. És a dir generar les òptimes condicions d'urbanitat, des del punt de vista social, ambiental i econòmic, enfront de les males polítiques d'habitatge generades en diferents moments tant a l'estat espanyol com a moltes ciutats europees, i que tan males conseqüències han tingut en els barris on es varen desenvolupar a les dècades següents.

En aquest sentit, serà molt rellevant obrir un espai al voltant de les següents qüestions:

1. Polítiques d'habitatge i cohesió social: Necessitam polítiques d'habitatge que no només donin resposta a la demanda quantitativa, sinó que contribueixin a construir entorns amb condicions d'urbanitat òptimes, cohesionadors i inclusius. En un context com el de les Illes, amb un dels majors índexs de mobilitat de persones de tot l'Estat generant greus dificultats d'arrelament, cohesió i inclusió social.
2. Transformació urbana a través de les polítiques d'habitatge basades en la inclusió i cohesió. En aquest sentit, les polítiques d'habitatge poden esdevenir en una oportunitat per intervenir en aquells sectors urbans on s'estan produint processos de fragmentació espacial i social, i contribuir així a revertir dinàmiques de segregació.
3. Regulació de les dinàmiques socioeconòmiques urbanes que afavoreixen la desigualtat, dificulten l'accés a un habitatge digne i alimenten la fragmentació urbana conformant la base d'un dels principals factors de la crisi i l'emergència residencial que estam experimentant: des del pes dels grans fons d'inversió, fins als impactes del turisme o la precarització laboral.

Es proposa la present línia tant com una línia de treball específic com a complementària, aprofitant el potencial de transferència de coneixement d'alguns projectes nacionals de recerca que diferents universitats de territoris altament turísticats estan desenvolupant en aquesta línia, com ara la mateixa UIB.

Memòria Social

Es proposa incloure la Memòria Social com a instrument vinculant a integrar en els diferents projectes, plans i programes urbans que tenguin una incidència sobre l'accés a l'habitatge digne, avaluant l'impacte que té sobre la població resident, és a dir, en tots els instruments de planificació en matèria urbanística i d'habitatge.

PLANS

- Plans Habitatge Estatal, Autonòmic, Local
- Planejament General
- Planejament Derivat: Plans Parcial, Plans Especials i altres plans de transformació.
- Altres Plans

PROJECTES

- Espai Públic
- Equipaments
- Barris

PROGRAMES

- De transformació urbana

L'objectiu principal està el de garantir l'habitatge digne i assequible amb un entorn que garanteixi la cohesió social i urbana. Com a principals funcions a destacar:

- Prendre les mesures necessàries per evitar processos de gentrificació, com ara els derivats de les millores urbanes.
- Definir els serveis, equipaments i zones verdes necessàries per garantir l'òptima cohesió social i urbana.
- Definir les tipologies d'habitatge digne i assequible que doni resposta a la diversitat social, com ara:
- **Habitatge amb alguna protecció**, com ara:
 - Habitatge de Preu Limitat
 - Habitatge Taxat
 - Habitatge Cooperatiu
 - Habitatge de Protecció Oficial
 - Allotjament Dotacional associat a equipament: Gent gran no dependent, evitant solitud no desitjada // Joves, ajudant a la seva emancipació
 - Residencial Comunitari: Residència gent gran // Residència universitària: presentant actualment el % més baix de tot l'estat
- **Habitatge lliure**: només si és necessari per ajudar a fer viable la intervenció per compensació.

Propostes d'actuació

PRIMERA. Prioritzar l'emissió dels informes tècnics, dels informes jurídics i de la tramitació administrativa dels projectes presentats per sol·licitar les llicències urbanístiques, que amb molta freqüència són projectes bàsics, sobre l'emissió dels mateixos informes i tramitació administrativa en relació amb els projectes d'execució.

Fins que la llista d'espera dels projectes presentats sol·licitant llicències urbanístiques no s'hagi reduït considerablement, **no informar els respectius projectes d'execució.**

És de general coneixement que els ajuntaments incompleixen sistemàticament i sobradament el termini màxim de concessió de llicències, ja que, segons estableix la LUIB, el dit termini és de tres mesos, el qual s'incompleix en la gran majoria de casos. En el cas d'obres d'edificació de nova planta el silenci és negatiu. Per contra, el silenci és positiu en el cas d'obres que no suposin la construcció de nova planta, com poden ser les reformes d'edificacions existents.

Segons la mateixa LUIB, l'Ajuntament disposa d'un mes per tal de comprovar l'adequació del projecte d'execució amb el projecte bàsic que obtingué la llicència. Transcorregut aquest termini sense que l'Ajuntament notifiqui a la persona interessada una resolució en contra, es poden iniciar les obres. En aquest cas es pot considerar que el silenci és positiu. Els redactors dels projectes adjuntaran als projectes d'execució una declaració responsable sobre la seva adequació al projecte bàsic que obtingué la llicència, segons model semblant al de Palma.

La LUIB obliga als Ajuntaments al compliment del termini de tres mesos per concedir la llicència, però no els obliga a complir el termini màxim d'un mes per fer les comprovacions oportunes en el cas dels projectes d'execució.

D'aquesta forma, els tècnics i els jurídics podran dedicar el seu temps a informar únicament els projectes bàsics, que són els que generalment es presenten per sol·licitar la llicència urbanística, i de fet serà com si la càrrega de treball dels tècnics i jurídics es reduís quasi a la meitat. El mateix efecte s'obtindrà amb la càrrega de feina del personal administratiu.

Fins que no es redueixi de manera important el nombre d'expedients pendents per a la concessió de llicències, no s'informaran els projectes d'execució, sense que això suposi cap mena d'incompliment per part de l'Ajuntament.

Això és el que es fa en ajuntaments d'altres autonomies, segons han informat els respectius arquitectes municipals consultats.

SEGONA. Complir el que estableix l'article 254 del Reglament general de la LUIB per a l'Illa de Mallorca, amb relació a l'abast dels informes tècnics i jurídics preceptius per a l'atorgament de les llicències.

L'abast dels informes tècnics i dels informes jurídics, preceptius i no vinculants, per a l'atorgament de les llicències urbanístiques està perfectament establert a l'article 254 del RGLUIB-MA, al qual es remet.

És massa freqüent que els tècnics i jurídics municipals excedeixen en els seus informes el que estableix l'article 254, per la qual cosa dediquen més temps del necessari a informar i això pot influir, poc o molt, amb els retards de l'atorgament de les llicències, però tot suma. Un informe no serà més bo com més s'excedeixi sobre el que ha d'informar.

TERCERA. Cal considerar el concepte de "tramitació continuada" a l'efecte de complir amb l'ordre de tramitació dels expedients per a l'obtenció de les llicències urbanístiques.

És cert que els expedients s'han de tramitar seguint l'ordre d'entrada de la seva sol·licitud a l'Ajuntament.

No obstant això, és pràctica habitual que en el cas d'haver de reparar les deficiències observades en els respectius informes tècnics i/o jurídics, la presentació de la documentació que repara les dites deficiències suposa posar l'expedient novament a la cua per informar.

Seria necessari considerar que es tracta d'una "tramitació continuada" i informar la nova documentació presentada just després de la seva recepció.

QUARTA. Si al cap d'un temps que es consideri prudent no s'ha aconseguit una reducció en el termini d'atorgament de les llicències d'habitatge protegit, de protecció oficial o públic i no ha minvat de forma significativa el llistat d'expedients sense resoldre, contractar mitjançant la Llei de contractes del sector públic un o diversos arquitectes per un període determinat que es dediquin a emetre informes tècnics per a la concessió de llicències.

Es disposa de tres informes o dictàmens jurídics, còpia dels quals s'acompanyen, que avalen el fet que aquests arquitectes poden emetre amb tota legalitat els informes tècnics preceptius per a la concessió de llicències.

El més recent és l'emès pel Departament de Dret Públic d'un bufet d'advocats de Palma, en la recent data de 24 d'octubre de 2024 i a sol·licitud d'un Ajuntament de Mallorca, al qual, i en un sentit molt semblant, varen precedir els emesos per l'advocat Pere Joan Torrent Ribert, cap dels Serveis Jurídics de la Diputació de Tarragona i màster en gestió i dret local i pel catedràtic Miquel Sánchez Morón, expert en l'àmbit de la Funció Pública i del Dret Administratiu, els anys 2018 i 2019, respectivament.

Fins fa alguns anys la immensa majoria d'Ajuntaments no comptaven en la seva plantilla amb arquitectes funcionaris i eren arquitectes contractats els redactors dels informes per a la concessió de les llicències i aquest fet no ha suposat mai cap problema. Encara avui hi ha un nombre considerable d'Ajuntaments que es troben en aquesta situació i alguns ni tan sols compten amb cap classe d'arquitecte. És conegut l'exemple d'algun ajuntament que ja ha contractat recentment arquitectes externs mitjançant la LCSP i el resultat ha estat que en poc temps han aconseguit que les llicències s'atorguen en tres mesos, complint així amb el que mana la Llei.

CINQUENA. L'aportació del COAIB per millorar la situació actual que afecta el col·lectiu d'arquitectes que desenvolupen la seva activitat en l'àmbit privat i millorar-la.

Instar l'Agrupació d'Arquitectes al Servei de l'Administració Pública del Col·legi d'Arquitectes a organitzar unes jornades formatives per tractar de l'emissió d'informes, dirigida a aquells arquitectes interessats a col·laborar en la millora del funcionament del sistema i disposats a ser contractats pels ajuntaments que els necessitin i ho desitgin.

Els contractes podrien ser a temps parcial, o per informe emès, i òbviament aplicant la incompatibilitat únicament en el municipi contractant.

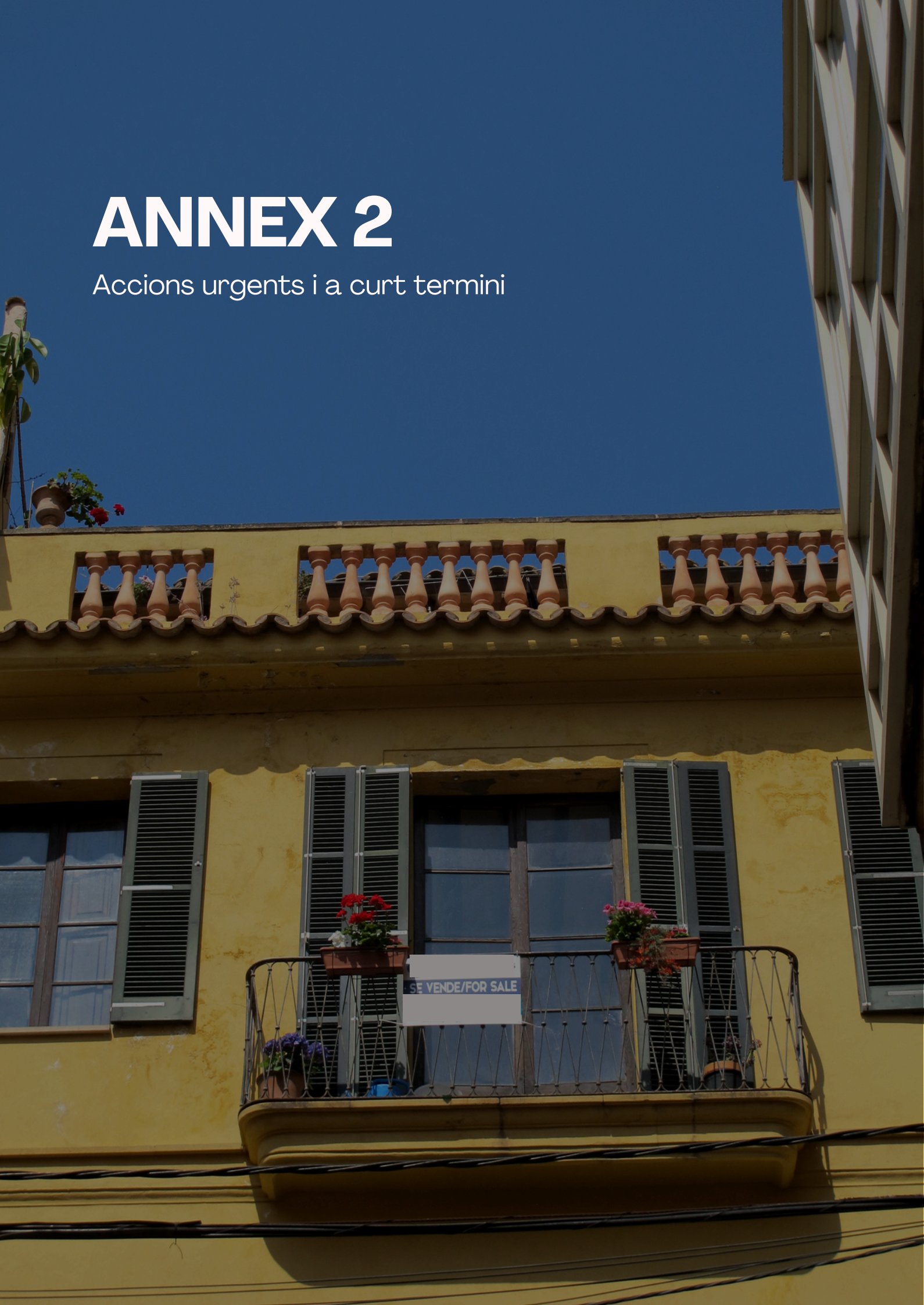
Les propostes anteriors resulten del correcte compliment dels diferents preceptes normatius que són d'aplicació en les qüestions tractades, a més dels tres informes o dictàmens jurídics esmentats en la proposta quarta:

- Llei d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB)
- Reglament general de la LUIB per a l'Illa de Mallorca (RGLUIB-Ma)
- Llei d'ordenació de l'edificació (LOE)
- Llei de contractes del sector públic (LCSP)

Si es consideren positives les propostes i s'accepta la possibilitat normativa d'implementar-les, no existeix cap motiu per no fer-ho. Això depèn de la voluntat dels càrrecs polítics que tenen encomanada la gestió municipal i concretament la concessió de les llicències urbanístiques.

ANNEX 2

Accions urgents i a curt termini



Propostes d'actuació

NOVA REGULACIÓ EXCEPCIONAL I TRANSITÒRIA

per afavorir les actuacions urbanístiques o edificatòries que aconseguixin incrementar el nombre d'habitatges públics i d'HPO.

La creació d'una Agència de Gestió d'Habitatge i Sòl per a localitzar i activar solars urbans existents i que hagin superat els 4 anys sense edificar, per a procedir per la via del conveni o de compra, disposar de solars amb tots els serveis necessaris i preceptius. Així com per a identificar habitatges buits susceptibles de rehabilitació mitjançant amb acords amb propietaris per a la seva disponibilitat a través de lloguer social.

- Aconseguir la tramitació administrativa en un termini màxim de 3 mesos establerts a la llei per a les llicències d'habitatges protegits i la de lloguer social.
- La creació d'un ens públic de gestió de la promoció, el manteniment i el control de l'habitatge, tant públic com HPO en règim de lloguer i de lloguer social.
- Activar els urbanitzables programats per a reblir els nuclis urbans donant prioritat a l'habitatge protegit tant en propietat com per llogar.
- Les institucions han de ser titulars d'una part del sòl disponible i dels urbanitzables per a promocionar l'habitatge en règim de lloguer protegit o lloguer social.
- Els sòls que es destinin a l'habitatge protegit (en qualsevol de les seves variants o tipus, venda o lloguer) mantindran permanentment la seva qualificació destinada a habitatge protegit.
- Crear un Fons de finançament de les intervencions que es proposen i especialment per a la compra de solars, edificis o pisos susceptibles de destinar-se a lloguer social o protegit.
- Crear l'Observatori de l'Habitatge de les Illes Balears per a comptar amb dades, informació i avaluació de les polítiques que s'implementin.
- Crear per al sector de la construcció, tant entre els tècnics com els treballadors i treballadores, les condicions necessàries per adaptar-se a les noves tècniques constructives, especialment la construcció industrialitzada. Així mateix, adaptar aquestes tecnologies a la nostra tipologia ambiental.

Aquestes intervencions necessiten canvis a la legislació existent o requeriran noves normatives. El mètode a seguir seria l'establiment d'un **marc legislatiu temporal i excepcional** que permeti assolir el sostre d'habitatges protegits que s'estableixi com a objectiu. Això implicaria modificar puntualment i transversalment distintes lleis i normes autonòmiques, com ara l'adequació de la LUIB.

A tall d'exemple, a sòl urbà s'hauria de generalitzar el canvi d'ús per construir nous habitatges protegits: permetre, amb caràcter general que qualsevol edifici existent en àrees d'ús residencial global o predominant pugui canviar el seu ús per destinar-se a habitatge públic o HPO, condicionat a què la totalitat dels habitatges es destinin a habitatge protegida, amb un percentatge mínim del 80% en règim de lloguer, i sense implicar falta d'equipaments o serveis. Aquests edificis tindran la següent regulació i condicions:

- Podran mantenir el seu volum existent sempre que es compleixin les condicions d'habitabilitat. Això serà aplicable també a edificis inacabats o buits. L'excés d'aprofitament que posseeixi la construcció per damunt del de la zona on s'hi ubica, haurà de ser compensat amb majors cessions i/o econòmicament per ser destinat a l'adquisició de patrimoni municipal de sòl destinat a habitatge públic
- Si l'edifici existent excedeix de la superfície construïda regulada per a la zona on s'ubiqui, en cap cas podrà incrementar aquest aprofitament existent ni el seu volum.

- No podran reconstruir-se integralment una vegada esbucats. La seva reconstrucció haurà de complir amb els paràmetres urbanístics de la zona i, en aquest supòsit, hauran de complir les reserves mínimes d'aparcament (en tot cas, amb un mínim d'una plaça/habitatge)
- Els establiments turístics que s'acullin a aquest règim hauran de donar de baixa definitivament (d'aquesta manera, alhora que es creïn nous HP, disminuirà la capacitat turística).
- La modificació de l'ús (canvi d'ús) implicarà l'obligació de cobrir els dèficits dotacionals i d'espais lliures públics que es generin com a conseqüència de l'increment de població resident, d'acord amb la legalitat urbanística vigent; així com amb l'obligació de complir amb la compensació a l'ajuntament per l'excés d'aprofitament urbanístic. Per acollir-se a aquest règim serà vinculant el criteri de l'ajuntament respectiu, el qual podrà imposar justificadament ajustaments edificatoris i demolicions parcials amb l'objectiu de garantir una adequada integració urbana.
- Els edificis adscrits a aquest règim hauran, així mateix, d'adequar-se als criteris i paràmetres del Codi Tècnic (CTE).
- El sòl dels edificis que s'acullin a aquesta possibilitat quedaran qualificats urbanísticament per a l'ús d'HP al planejament municipal. Aquesta requalificació es produirà automàticament en el moment d'aconseguir la llicència d'obres, ben sigui de manera explícita o per aplicació del silenci positiu, i haurà d'incorporar-se documentalment a la següent revisió del planejament.

Tramitació administrativa prioritària

Les llicències municipals d'obra per a projectes el resultat del qual consisteixi a contribuir a l'increment del parc autonòmic d'HP tindran prioritat absoluta sobre qualsevol altre expedient d'obra d'iniciativa privada. Hauran de tramitar-se i autoritzar-se en un termini màxim de dos (2) mesos, aplicant-se silenci positiu en excedir-se l'anomenat termini. Cal reforçar el procediment legal exigint per reduir el temps d'espera per a l'obtenció de llicències d'habitatges protegits. Així mateix, es primarà l'atorgament de llicències a edificis plurifamiliars d'habitatge protegit. Generar dues línies de tramitació diferenciades: una prioritària per als habitatges protegits i una altra per als habitatges de preu lliure

Protecció i foment de l'ús dels habitatges protegits

Mantenir el caràcter permanent de la qualificació d'habitatge protegit, tant pels habitatges en si com per a la qualificació urbanística de sòl destinat a acollir HP.

Responsabilitat dels propietaris d'HP (públics i privats)

- Mantenir l'habitatge en plenes condicions d'ús i d'habitabilitat.
- Evitar que l'HP es quedi buit (funció social de la propietat).
- Comunicar en el Registre Oficial els canvis de titularitat.

Responsabilitat de les administracions públiques

- Crear la infraestructura administrativa necessària per implementar aquesta estratègia.
- Crear els organismes adequats i amb capacitat per a la gestió i manteniment del parc públic d'HP a cada nivell administratiu (insular i municipal).
- Establir un Registre Oficial d'HP permanentment actualitzat del parc d'HP, accessible públicament en el "Portal de Transparència".
- Establir un Visor Territorial de totes les HP existents en cada parcel·la cadastral, amb una fitxa annex amb totes les seves característiques actualitzades mitjançant enllaç al Registre Oficial d'HP.
- Crear un Observatori d'HP a les Illes Balears per al seguiment constant de l'aplicació de l'Estratègia.
- Crear un Banc del Sòl amb caràcter d'agència pública que tindria les funcions d'assessorament als ajuntaments, col·laboració amb les gestions necessàries en la tramitació urbanística. També podria subrogar-se a les competències municipals (v. gr: l'Agència de Defensa del Territori, ADT).

Ajudes públiques

- Simplificar i mantenir actualitzat un sistema d'ajudes públiques per a la promoció i creació de noves HP, i l'accés dels usuaris al seu ús.

Règim tutelar i sancionador

Per garantir i fomentar el compliment de les obligacions dels propietaris:

- Règim excepcional per a l'ocupació forçosa dels HP vacants.
- Legitimació de l'expropiació en casos extrems d'abandonament de l'HP o incompliment de les obligacions de la propietat.
- Dret a tanteig i retracte del GOIB sobre les següents transmissions de propietat dels HP dels particulars.

Solars sense edificar i edificis a rehabilitar

Instar als ajuntaments a implementar el corresponent **Registre Municipal de Solars sense Edificar** (i edificis per rehabilitar), dur a terme la gestió establerta a la LUIB i en el seu Reglament per Mallorca) per a desenvolupar la gestió i el procediment necessari per a obtenir solars edificables i posar-los a disposició dels promotors públics i privats.

Pautar l'inici d'obres a la construcció d'habitatges unifamiliars o d'alta categoria

Una altra mesura a plantejar seria la limitació d'operativitat de les llicències d'habitatges unifamiliars aïllades a través de pautar l'inici de les obres al 10% de les que es presentin cada any, així com limitar la construcció de piscines en habitatges unifamiliars.

Amb aquesta mesura es frenaria la pressió sobre el luxe en habitatge i alliberaria recursos per dedicar a la construcció d'HP, i es comptaria amb suficient personal d'obra, materials, maquinària, especialistes, etc., cosa que permetria accelerar i abaratir la construcció dels HP.



II CONGRÉS
DE LA SOCIETAT CIVIL
HABITATGE



www.forumsocietatcivil.org



info@forumsocietatcivil.org