

Secció III. Altres disposicions i actes administratius

AJUNTAMENT DE SANT ANTONI DE PORTMANY

2461

Acord del Ple respecte de les disposicions addicionals introduïdes pel Decret Llei 6/2023, de 2 d'octubre, de mesures urgents en matèria d'habitatge a la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears

El Ple de l'Ajuntament de Sant Antoni de Portmany, a la sessió de 29 de febrer de 2024 ha adoptat un acord relatiu a les disposicions addicionals introduïdes pel Decret Llei 6/2023, de 2 d'octubre, de mesures urgents en matèria d'habitatge a la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, sobre les quals s'atorga potestat o voluntat de pronunciament als ajuntaments competents en matèria d'urbanisme, com ho és aquest del municipi de Sant Antoni de Portmany.

Atès que en data 3 d'octubre de 2023 (BOIB 135) es va publicar el Decret Llei 6/2023, de 2 d'octubre, de mesures urgents en matèria d'habitatge, aprovat pel Consell de Govern de les Illes Balears. Publicat al Butlletí Oficial de les Illes Balears número 135, de 3 d'octubre de 2023. Convalidat per Resolució del Parlament de les Illes Balears publicada al Butlletí Oficial de les Illes Balears número 150, de 4 de novembre de 2023.

Vist que l'objecte d'aquest decret Llei 6/2023 és:

(i) la regulació d'una nova figura, anomenada habitatge de preu limitat, de caràcter permanent que té una limitació del preu màxim de compravenda i de lloguer així com altres condicions que la diferencien d'un habitatge lliure ordinari.

(ii) la previsió de dos grups de mesures: en primer lloc, les que fan possible la creació de nous habitatges de preu limitat (HPL) dins de l'edificabilitat permesa pel planejament, mitjançant l'increment de la densitat d'habitatges i el canvi d'ús; i en segon lloc, aquelles mesures que suposen la creació de nous habitatges a partir d'un increment d'edificabilitat de les parcel·les respecte a la permesa pel planejament urbanístic.

Vist que el Decret Llei afegeix cinc noves disposicions addicionals, de la disset a la vint-i-un, a la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears i que en aquestes disposicions addicionals s'incorporen les mesures esmentades.

Vist que de forma general, i també en particular per a cadascuna de les mesures, el Decret Llei és d'eficàcia immediata, però habilita els ajuntaments, competents en matèria d'urbanisme, per acordar-ne la limitació (o la no aplicació) de forma genèrica o específica en un determinat àmbit per les raons que estimi oportunes.

Vist que la nova regulació continguda al Decret Llei respecta l'autonomia local perquè preserva la plena capacitat decisòria dels ajuntaments sobre les mesures que s'implementen atès que per acord del Ple podran moderar o excloure'n l'aplicabilitat i els atorga poder de decisió sobre el seu aplicació.

Vist que les mesures sobre les quals l'ajuntament podrà determinar la seua aplicabilitat mitjançant un acord plenari seran les disposicions addicionals que el Decret Llei afegeix a la Llei 12/2017 i que a continuació s'enumeren:

- Disposició addicional dissetena: norma temporal per facilitar la reconversió de locals existents en habitatges.
- Disposició addicional divuitena: norma temporal de modificació de densitat d'habitatges i per facilitar la divisió d'habitatges unifamiliars entre mitgeres.
- Disposició addicional vintena: norma temporal de canvi d'ús i d'aprofitament als terrenys qualificats com a equipaments públics i privats.
- Disposició addicional vint-i-unena: actuacions per permetre el creixement en altura.

Vist que respecte de la mesura prevista a la disposició addicional dissetena: norma temporal per facilitar la reconversió de locals existents en habitatges. Aquesta disposició permet canviar l'ús dels locals comercials, oficines o qualsevol altra definició anàloga així reconeguda al planejament municipal en residencial, estant, a més, exonerats del compliment del paràmetre d'intensitat d'ús residencial i de la reserva obligatòria d'aparcament, inclòs a aquells edificis declarats BIC, BC o incorporats al Catàleg municipal de protecció del patrimoni.

Vist que ja existia al Pla General d'Ordenació Urbana del municipi de Sant Antoni de Portmany la previsió urbanística de tal possibilitat amb les condicions urbanístiques previstes pel que fa a la mesura referida.





Vist el grau de protecció dels centres històrics del municipi que varen ser declarats BIC, amb la categoria de conjunt històric, per resolució de 10 de maig de 1996 del Consell Insular, així com a les característiques tipològiques i ambientals de la resta del municipi, el planejament del qual manca d'índex d'ús residencial per la qual cosa no cal l'aplicació d'aquesta disposició i que, per tal de conservar els usos tradicionals i mantenir una densitat residencial limitada, que ha de ser el planejament propi que la reguli, segons la zona i mitjançant la justificació de la conveniència i l'oportunitat en relació amb l'interès públic, es proposa la no aplicació d'aquesta disposició a tot el sòl urbà del terme municipal de Sant Antoni de Portmany.

Vist que respecte de la disposició addicional divuitena: norma temporal de modificació de densitat d'habitatges i per facilitar la divisió d'habitatges unifamiliars entre mitgeres. Aquesta nova disposició exonera els edificis existents o de nova planta de l'aplicació de l'índex d'intensitat d'ús residencial que passa a ser en plurifamiliar d'1 habitatge per cada 60 m² de superfície edificable i en unifamiliar en edificació entre mitgeres d'1 cada 90 m².

Donades les característiques tipològiques i ambientals del sòl urbà del municipi, el planejament del qual, com s'ha assenyalat anteriorment, no té índex d'ús residencial, per la qual cosa no cal l'aplicació d'aquesta disposició d'exoneració d'ús residencial. A més, el planejament ha de ser l'instrument adequat per regular aquest índex per tal de conservar els usos tradicionals i mantenir una densitat residencial limitada segons cadascuna de les zones, es proposa la no aplicació d'aquesta disposició a tot el sòl urbà del terme municipal Sant Antoni de Portmany.

Vist que respecte de la disposició addicional vintena: norma temporal de canvi d'ús i d'aprofitament als terrenys qualificats com a equipaments públics i privats. Aquesta disposició possibilita a sòl urbà el canvi d'ús residencial, destinat a habitatges de preu limitat (HPL), dels equipaments públics, en règim de lloguer, i privats, en règim de lloguer o venda, que encara no s'hagin desenvolupat.

Això no obstant, els ajuntaments poden en l'àmbit de les seues competències en matèria d'urbanisme, acordar la no aplicació o exceptuar-ne l'aplicació en aquells equipaments per raons paisatgístiques, de procedència, de mobilitat o qualsevol altra en què es justifiqui la no implantació d'habitatge protegit o de preu limitat. En conseqüència, es proposa permetre l'aplicació de l'apartat d'aquesta disposició que fa referència als equipaments públics i limitar la dels equipaments privats a un informe previ i vinculant favorable de l'Ajuntament que, cas per cas, justifiqui la compatibilitat o no de mantenir equipament privat.

Vist que respecte de la disposició addicional vint-i-unena: actuacions per permetre el creixement en altura, que regula les actuacions encaminades a permetre el creixement en altura i en nombre de plantes de les edificacions existents i del sòl vacant per sobre de les permeses pel planejament.

Atès que el municipi disposa d'edificis inadequats per la seua gran altura i nombre de plantes respecte de les vigents normes urbanístiques del PGOU, en relació amb l'amplada de les seccions dels vials que conformen la trama urbana circumdant, no resulta oportú ni convenient per al interès públic permetre majors alçades de les autoritzades en el planejament vigent ja que això, entre altres repercussions, afectaria negativament la qualitat del paisatge urbà. Això podria donar lloc al fet que edificacions que compleixen amb l'alçada del PGOU poguessin igualar-se amb les de la resta d'edificis de la zona, construïdes amb majors alçades a l'empara de planejaments anteriors, resultant un efecte pantalla que limitaria el camp visual i desfiguraria les característiques del paisatge urbà del municipi.

No obstant això, atès que al sòl urbà del municipi hi ha edificis o estructures sense finalitzar que superen l'alçada màxima del planejament i sobre els quals no cal adoptar mesures urbanístiques que permetin el seu enderrocament o regularització, permetre'n la reconversió en habitatges de preu limitat, inclosa la seua finalització en cas de ser estructures existents amb els habitatges o altres usos inacabats, sempre que l'increment del nombre de plantes, segons les regles que determina aquesta disposició, es destini a aquesta finalitat podria suposar la resolució a una problemàtica urbanística i d'habitatge.

Als nuclis declarats BIC, amb la categoria de conjunt històric per Resolució de 10 de maig de 1996 del Consell Insular, i en base al contingut de la dita declaració i a la Llei 12/1998, de 21 de desembre, del patrimoni històric de les Illes Balears, que estableixen la necessitat de la preservació de l'entorn patrimonial tampoc resulta oportú ni convenient per a l'interès públic l'aplicació d'aquesta disposició.

Vist que per a la regulació de l'aplicabilitat de la disposició addicional vint-i-unena: actuacions per permetre el creixement en altura els serveis municipals han emès un informe tècnic en data 21 de febrer de 2024 (url de verificació <https://santantoni.sedelectronica.ca/doc/3PJQQ4NA2FT4ZPSQ9TZYSJ7T6>) i en què s'estableixen les condicions d'aplicació d'aquesta disposició addicional, aquestes són les següents: (es transcriu literalment)

L'Ajuntament de Sant Antoni de Portmany pot acordar limitar l'aplicació d'aquesta disposició només a les edificacions, construccions o estructures existents al sòl urbà i en estat d'inacabades, sempre que la finalització s'ajusti a les condicions del Decret llei, és a dir :

- 1. Estar edificades a sòl urbà que tingui la condició de solar ja siguin edificis inadequats o fora d'ordenació.*
- 2. Ajustar l'altura i el nombre de plantes a la fórmula del Decret llei que determina que aquest increment serà el nombre de plantes sencer per defecte obtingut de calcular la mitjana de l'altura de l'edifici més alt de l'illa o del tram de carrer multiplicat per 1,5 i, com a màxim, l'altura de l'edifici més alt.*





3. L'índex d'ús residencial de l'edifici serà el nombre sencer per defecte d'aplicar: 1 habitatge per cada 60 m² de superfície construïda o edificable de la parcel·la.
4. Els habitatges que excedeixin els permisos pel planejament vigent, tant en altura o nombre de plantes, s'han de destinar a habitatges de preu limitat de venda o lloguer.
5. La sol·licitud de llicència s'ha de fer dins del termini de 2 anys des de la vigència del Decret Llei, és a dir abans del 3 d'octubre de 2025, i l'obra s'ha d'acabar abans de 3 anys, sense perjudici de la possibilitat d'obtenir una pròrroga tal com estableix la LUIB.
6. Els nous habitatges que resultin quedaran exonerats del compliment de la reserva obligatòria d'aparcament i es podran situar en qualsevol planta de l'edifici que permeti l'ús residencial.

Per tant, es proposa que les condicions d'aplicació d'aquesta disposició als efectes anteriorment exposats, a més del compliment de les limitacions de la nova disposició addicional vint-i-unena a la LUIB, siguin les següents:

1. Que hagi prescrit l'acció de restabliment de la legalitat urbanística, havent-ho d'acreditat l'interessat mitjançant qualsevol prova admesa en dret, l'existència i la prescripció de la construcció o de l'estructura, acompanyada d'un certificat justificatiu emès per un tècnic competent.
2. S'entendrà per construcció o estructura existent tenir executat almenys el 50 % de les cobertes.
3. No s'entenen incloses les obres de nova planta ni les ampliacions de les edificacions existents.

Vist que segons s'indica a les disposicions addicionals introduïdes pel Decret Llei 6/2023, l'Ajuntament es troba facultat per acordar la no aplicació d'aquestes disposicions, o bé exceptuar-ne l'aplicació sempre que aquesta decisió vingui motivada per raons paisatgístiques, de procedència, de mobilitat o qualsevol altra.

Vista la Providència dictada per l'Alcalde d'aquesta Corporació de data 8 de febrer de 2024 en què es disposa que es duguin a terme les actuacions oportunes incloent l'emissió d'informes que fos necessaris per elevar al Ple acord que tingui per fi acordar la no aplicació de les mesures previstes al decret Llei 6/2023, sobre les quals s'atorga potestat o voluntat de pronunciament als Ajuntaments competents en matèria d'urbanisme excepte per a les mesures de creixement en altura les quals acorda que es tramiti la regulació per al seu aplicació únicament per als edificis o edificacions existents que encara que es trobin en situació de fora d'ordenació, hagi prescrit l'acció de restabliment de la legalitat urbanística destinant-se les plantes resultants a habitatge de preu limitat en compliment del que preveu el decret Llei 6/ 2022 referit.

Vist que per tant se sotmet a acord plenari el següent:

- (i) No aplicar la disposició addicional dissetena de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, introduïda pel Decret Llei 6/2023, de 2 d'octubre, de mesures urgents en matèria d'habitatge, relativa al canvi d'ús de locals comercials, oficines i usos anàlegs.
- (ii) No aplicar la disposició addicional divuitena de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, introduïdes mitjançant decret Llei i 6/2023 de 2 d'octubre. Norma temporal de modificació de densitat d'habitatges i per facilitar la divisió d'habitatges unifamiliars entre mitgeres.
- (iii) Respecte a la disposició addicional vintena de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, introduïdes mitjançant el Decret Llei i 6/2023 de 2 d'octubre. Norma temporal de canvi d'ús i d'aprofitament als terrenys qualificats com a equipaments públics i privats es proposa permetre l'aplicació de l'apartat d'aquesta disposició que fa referència als equipaments públics i limitar la dels equipaments privats a un informe previ i vinculant favorable del ajuntament que, cas per cas, justifiqui la sobre la idoneïtat d'aquest canvi d'ús.
- (ii) Respecte la Disposició addicional vint-i-unena: Actuacions per permetre el creixement en estatura de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears introduïdes mitjançant el Decret Llei i 6/2023 de 2 d'octubre; limitar l'aplicació d'aquesta disposició només a les edificacions, construccions o estructures existents al sòl urbà i en estat d'inacabades, sempre que la seva finalització s'ajusti a les condicions del Decret Llei, és a dir:
 1. Estar edificades a sòl urbà que tinguin la condició de solar ja siguin edificis inadequats o fora d'ordenació.
 2. Ajustar l'altura i el nombre de plantes a la fórmula del Decret Llei que determina que aquest increment serà el nombre de plantes sencer per defecte obtingut de calcular la mitjana de l'altura de l'edifici més alt de l'illa o del tram de carrer multiplicat per 1,5 i, com a màxim, l'altura de l'edifici més alt.

3. L'índex d'ús residencial de l'edifici serà el nombre sencer per defecte d'aplicar: 1 habitatge per cada 60 m² de superfície construïda o edificable de la parcel·la.
4. Els habitatges que excedeixin els permisos pel planejament vigent, tant en altura o nombre de plantes, s'han de destinar a habitatges de preu limitat de venda o lloguer.



5. La sol·licitud de llicència s'ha de fer dins del termini de 2 anys des de la vigència del Decret Llei, és a dir abans del 3 d'octubre de 2025, i l'obra s'ha d'acabar abans de 3 anys, sense perjudici de la possibilitat d'obtenir una pròrroga tal com estableix la LUIB.

6. Els nous habitatges que resultin quedaran exonerats del compliment de la reserva obligatòria d'aparcament i es podran situar en qualsevol planta de l'edifici que permeti l'ús residencial.

Per a l'aplicació d'aquesta disposició addicionalment s'hauran de complir els requisits següents o tenir en compte les prescripcions següents:

1. Que hagi prescrit l'acció de restabliment de la legalitat urbanística; l'interessat haurà d'acreditar-ho mitjançant qualsevol prova admesa en dret, l'existència i la prescripció de la construcció o de l'estructura, acompanyada d'un certificat justificatiu emès per tècnic competent.

2. S'entendrà per construcció o estructura existent tenir executat almenys el 50% de les cobertes.

3. No s'entenen incloses les obres de nova planta ni les ampliacions de les edificacions existents.

Vist l'informe jurídic que emet la tècnic de l'administració general del Departament d'Urbanisme i Activitats de data 16 de febrer del 2024 (url de verificació <https://santantoni.sedelectronica.es/doc/7CYJ4R4F5WPJLAQLH24LYR5XK>) pel qual es conclou la competència municipal per a l'adopció d'Acord Plenari sobre l'aplicabilitat de les mesures previstes en el Decret Llei 6/2023 sobre les quals expressament es preveu a la norma esmentada la competència municipal per a això.

Vist que segons el que disposa l'article 59 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB), la declaració plenària que s'emeti no té consideració d'aprovació d'un instrument de planejament ja que tracta de determinar l'aplicabilitat de normativa d'aplicació i per tant, no requereix cap tramitació procedimental més enllà de la pròpia declaració Plenària.

Vistes les competències del Ple com a òrgan que encarna la voluntat municipal segons el que disposen els articles 22.2 i 47.2 II) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local, i de conformitat amb la normativa de aplicació, l'acord que s'adopti aquí podrà ser-ho per majoria simple dels membres presents.

Atesa la proposta de resolució que emet la tècnic de l'administració general del Departament d'Urbanisme i Activitats i vista la nota de conformitat del secretari de la corporació emès a l'efecte del que disposa l'article 3.3.d.4t del Reial decret 128/ 2018, de 16 de març, pel qual es regula el règim jurídic dels funcionaris d'administració local amb habilitació de caràcter nacional.

ACORD

Primer. ACORDAR respecte les disposicions addicionals introduïdes mitjançant el Decret Llei 6/2023, de 2 d'octubre, de mesures urgents en matèria d'habitatge a la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, sobre les quals s'atorga potestat o voluntat de pronunciament als ajuntaments, competents en matèria d'urbanisme, com ho és aquest del municipi de Sant Antoni de Portmany, el següent:

A. **No aplicar** la disposició addicional dissetena de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears, introduïda pel Decret Llei 6/2023, de 2 d'octubre, de mesures urgents en matèria d'habitatge, relativa al canvi d'ús de locals comercials, oficines i usos anàlegs.

B. **No aplicar** la disposició addicional divuitena de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, introduïdes mitjançant el Decret Llei 6/2023 de 2 d'octubre. Norma temporal de modificació de densitat d'habitatges i per facilitar la divisió d'habitatges unifamiliars entre mitgeres.

C. Respecte la disposició addicional vintena de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, introduïdes mitjançant el Decret Llei 6/2023, de 2 d'octubre. Norma temporal de canvi d'ús i d'aprofitament als terrenys qualificats com a equipament públic i privat **(i) PERMETRE** l'aplicació de l'apartat d'aquesta disposició que fa referència als equipaments públics i **(ii) LIMITAR** la dels equipaments privats a un informe previ i vinculant favorable de l'ajuntament que, cas per cas, justifiqui la sobre la idoneïtat d'aquest canvi d'ús.

D. Respecte la disposició addicional vint-i-unena: actuacions per permetre el creixement en altura de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears introduïdes mitjançant el Decret Llei 6/2023, de 2 d'octubre, **LIMITAR L'APLICACIÓ D'AQUESTA DISPOSICIÓ** només a les edificacions, construccions o estructures existents al sòl urbà i en estat d'inacabades, sempre que s'ajusti a les condicions següents:

1. Estar edificades a sòl urbà que tenguin la condició de solar ja siguin edificis inadequats o fora d'ordenació.

2. Ajustar l'altura i el nombre de plantes a la fórmula del Decret Llei que determina que aquest increment serà el nombre de plantes sencer per defecte, obtingut de calcular la mitjana de l'altura de l'edifici més alt de l'illa o del tram de carrer multiplicat per 1,5 i, com a màxim, l'altura de l'edifici més alt.



3. L'índex d'ús residencial de l'edifici serà el nombre sencer per defecte d'aplicar: 1 habitatge per cada 60 m² de superfície construïda o edificable de la parcel·la.
4. Els habitatges que excedeixin els permisos pel planejament vigent, tant en altura o nombre de plantes, s'han de destinar a habitatges de preu limitat de venda o lloguer.
5. La sol·licitud de llicència s'ha de fer dins del termini de 2 anys des de la vigència del Decret llei, és a dir abans del 3 d'octubre de 2025, i l'obra s'ha d'acabar abans de 3 anys, sense perjudici de la possibilitat d'obtenir una pròrroga tal com estableix la LUIB.
6. Els nous habitatges que resultin quedaran exonerats del compliment de la reserva obligatòria d'aparcament i es podran situar en qualsevol planta de l'edifici que permeti l'ús residencial.

Per a l'aplicació d'aquesta disposició addicionalment s'hauran de complir els requisits següents o tenir en compte les prescripcions següents:

1. Que hagi prescrit l'acció de restabliment de la legalitat urbanística; l'interessat haurà d'acreditar-ho mitjançant qualsevol prova admesa en dret, l'existència i la prescripció de la construcció o de l'estructura, acompanyada d'un certificat justificatiu emès per tècnic competent.
2. S'entendrà per construcció o estructura existent tenir executat almenys el 50 % de les cobertes.
3. No s'entenen incloses les obres de nova planta ni les ampliacions de les edificacions existents.

Segon. PUBLICAR aquest acord al Butlletí Oficial de les Illes Balears i a la seu electrònica municipal, així com DONAR-NE COMPTE a la Conselleria d'Habitatge, Territori i Mobilitat, al Consell d'Eivissa i a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears.

A Sant Antoni de Portmany (*signat electrònicament: 8 de març de 2024*)

L'alcalde

Marcos Serra Colomar