

Secció III. Altres disposicions i actes administratius

AJUNTAMENT DES MERCADAL

8134

Anunci aprovació de l'acord del Ple de l'Ajuntament des Mercadal del dia 30 de juliol de 2026 sobre la proposta d'aprovació de la modificació parcial de l'acord adoptat al Ple del dia 25 d'octubre de 2023 sobre la no Aplicació de les Disposicions Addicionals de la Llei 12/2017, segons Decret llei 6/2023, de 2 d'octubre, de mesures urgents en matèria d'habitatge

El Ple de la Corporació celebrat, el dia 30 de juliol de 2026, en sessió ordinària ha adoptat el següent acord sobre la proposta d'aprovació de la modificació parcial de l'acord adoptat al Ple del dia 25 d'octubre de 2023 sobre la no Aplicació de les Disposicions Addicionals de la Llei 12/2017, segons Decret llei 6/2023, de 2 d'octubre, de mesures urgents en matèria d'habitatge, i que diu:

«9. Proposta d'aprovació de la modificació parcial de l'acord adoptat al Ple del dia 25 d'octubre de 2023 sobre la no Aplicació de les Disposicions Addicionals de la Llei 12/2017, segons Decret llei 6/2023, de 2 d'octubre, de mesures urgents en matèria d'habitatge (E0602/2023/4146)

Es dona compte de la proposta d'aprovació de la modificació de crèdit, la qual va ser dictaminada favorablement a la Comissió Informativa ordinària d'Urbanisme i Obres en data 23 de juliol de 2026, i es va aprovar per unanimitat (3 vots del grup PSOE, 2 vots del grup ENTESA i 2 vots del grup PP).

“PROPOSTA DE L'ALCALDIA

Atès que el Decret llei 6/2023, de 2 d'octubre, de mesures urgents en matèria d'habitatge, va introduir en la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, un conjunt de normes temporals adreçades a facilitar l'increment de l'oferta d'habitatge, entre les quals figura la disposició addicional dissenyada, relativa a la reconversió de locals existents en habitatges.

Atès que aquesta disposició addicional dissenyada estableix, amb caràcter temporal, la possibilitat de sol·licitar el canvi d'ús a residencial de locals comercials, oficines, aparcaments que excedeixin de les reserves obligatòries, locals sense ús determinat o definicions anàlogues reconegudes pel planejament municipal, sempre que es tracti d'immobles situats en edificacions existents en sòl urbà en què el planejament urbanístic permeti l'ús residencial plurifamiliar, amb subjecció a les condicions, límits i requisits previstos en la mateixa norma.

Atès que en particular, els habitatges resultants han de tenir la condició d'habitatges de preu limitat, han de complir les condicions d'habitabilitat i la normativa d'edificació que resulti aplicable, han de respectar les exigències específiques en matèria de patrimoni quan afectin edificis declarats BIC, béns culturals o inclosos en catàlegs municipals, i no poden emparar-se en aquesta norma quan concorrin les limitacions relatives a zones inundables previstes en la mateixa disposició addicional dissenyada.

Atès que la regulació autonòmica reconeix, així mateix, la capacitat dels ajuntaments, en l'àmbit de les seves competències urbanístiques, per acordar mitjançant acord del Ple la no aplicació o la modulació territorial d'aquesta norma, ateses les característiques urbanes, comercials, funcionals o territorials dels diferents àmbits municipals.

Atès que en sessió de dia 25 d'octubre de 2023, el Ple de l'Ajuntament des Mercadal, a l'empara del Decret llei 6/2023, va acordar la no aplicació en el municipi de determinades disposicions addicionals de la Llei 12/2017 introduïdes per aquella norma, inclosa la disposició addicional dissenyada relativa a la reconversió de locals existents en habitatges.

Atès que aquell acord plenari responia a una actitud de prudència institucional davant d'una regulació nova, d'eficàcia immediata i amb incidència directa sobre el planejament municipal i que calia valorar amb deteniment l'efecte real que aquestes mesures podien tenir sobre els diferents nuclis del terme municipal.

Atès, no obstant això, el propi acord de 25 d'octubre de 2023 no partia d'un rebuig absolut i definitiu de la reconversió de locals en habitatges, sinó d'una prevenció respecte de la seva aplicació indiscriminada. De fet, ja s'hi feia constar que la reconversió de locals comercials en habitatges podia ser una mesura encertada si se'n delimitaven adequadament l'àmbit i les condicions, i s'acordava procedir a l'estudi i anàlisi de les implicacions d'aquestes mesures en el municipi i, si escau, dels àmbits en què en seria possible l'aplicació.

Atès que transcorreguts ja més de dos anys i mig des de l'adopció d'aquell acord —pràcticament tres anys—, la situació d'accés a l'habitatge al municipi i, en general, a Menorca, s'ha agreujat de manera notòria. La dificultat per accedir a un habitatge a un preu raonable afecta especialment persones joves, famílies amb rendes mitjanes o baixes, treballadors i treballadores que presten serveis al municipi i persones



que volen mantenir el seu projecte vital als nuclis tradicionals des Mercadal i Fornells.

Atès que aquesta realitat obliga a revisar, amb criteris de responsabilitat pública, les eines disponibles per facilitar la incorporació d'habitatges al parc residencial permanent, sempre que es faci de manera prudent, territorialment delimitada i compatible amb la preservació del model urbà municipal.

Atès que la mesura que ara es proposa no suposa una aplicació generalitzada de totes les disposicions addicionals introduïdes pel Decret llei 6/2023, ni una renúncia al criteri de defensa de l'autonomia municipal expressat en l'acord de 25 d'octubre de 2023. Al contrari, constitueix precisament l'exercici d'aquesta autonomia municipal, perquè l'Ajuntament, a la vista de l'evolució de la situació i de les característiques diferenciades dels nuclis del terme municipal, decideix de manera motivada on considera convenient permetre l'aplicació de la disposició addicional dissetena i on considera necessari mantenir-ne la no aplicació.

Atès que en aquest sentit, es considera adequat permetre l'aplicació de la norma temporal de reconversió de locals existents en habitatges únicament en els nuclis tradicionals des Mercadal i Fornells. Es tracta dels dos nuclis històrics i residencials principals del municipi, amb una estructura urbana consolidada, presència d'equipaments, serveis municipals, activitat durant tot l'any i una clara vocació de residència permanent. En aquests àmbits, la possible transformació de determinats locals existents que no tenen ús efectiu, que han perdut viabilitat funcional o que poden admetre un ús residencial compatible amb l'entorn pot contribuir a incrementar de manera moderada el parc d'habitatges sense consumir nou sòl, sense promoure nous creixements urbanístics i sense alterar l'alçària ni la volumetria de les edificacions existents.

Atès, a més, que la reconversió de locals en habitatges en aquests nuclis tradicionals pot contribuir a reforçar la vida urbana permanent, a evitar la degradació o infrautilització de plantes baixes o espais sense activitat, i a facilitar que persones vinculades al municipi puguin continuar residint-hi. Aquesta finalitat és plenament coherent amb els principis de desenvolupament urbà sostenible, reutilització del sòl ja transformat, compleció de la ciutat existent i efectivitat del dret d'accés a un habitatge digne i adequat.

Atès que, per contra, no es considera convenient estendre aquesta aplicació a la resta de nuclis de població del terme municipal, especialment als àmbits de Son Parc, Arenal d'en Castell, Punta Grossa, Port d'Addaia, Coves Noves, Macaret, Platges de Fornells i Ses Salines. Aquests nuclis presenten característiques urbanístiques, funcionals i estacionals diferents, amb una major vinculació a usos turístics, residencials de temporada o de segona residència, una menor continuïtat de serveis durant tot l'any en alguns casos, una dependència més intensa del vehicle privat i unes dinàmiques pròpies que fan aconsellable mantenir-hi, per ara, el criteri de no aplicació adoptat l'any 2023.

Atès que la diferenciació territorial que es proposa respon, per tant, a raons objectives vinculades a l'estructura urbana, la funcionalitat dels nuclis, la finalitat de la norma i la voluntat municipal d'orientar aquesta mesura cap a l'habitatge permanent i no cap a àmbits on els seus efectes podrien resultar menys previsibles o menys alineats amb les necessitats residencials ordinàries de la població.

Atès, així mateix, que l'acord que es proposa és limitat i proporcionat. Només afecta la disposició addicional dissetena de la Llei 12/2017 i només dins els nuclis tradicionals des Mercadal i Fornells. Es manté la no aplicació de la mateixa disposició a la resta del terme municipal i no s'altera la decisió adoptada l'any 2023 respecte de les altres mesures temporals relatives a modificació de densitat, divisió d'habitatges, canvi d'ús d'equipaments o increment d'alçàries, que continuen excloses en els termes de l'acord plenari vigent, llevat d'allò que expressament es modifica mitjançant aquesta proposta.

Atès que aquest acord no comporta l'autorització automàtica de cap actuació concreta. Cada sol·licitud o declaració responsable que es presenti haurà de ser examinada pels serveis municipals competents i haurà de complir tots els requisits exigits per la disposició addicional dissetena de la Llei 12/2017, pel planejament urbanístic municipal en allò que continuï essent aplicable, per la normativa d'habitabilitat, per la normativa d'edificació, per la normativa de patrimoni històric quan correspongui, per la legislació sectorial aplicable i per la resta de l'ordenament jurídic.

Atès que des del punt de vista jurídic, la modificació parcial de l'acord de 25 d'octubre de 2023 resulta admissible perquè no es tracta d'introduir ex novo una restricció fora del termini previst per la normativa autonòmica, sinó d'aixecar parcialment una limitació municipal prèviament adoptada i permetre, en uns àmbits territorials concrets, l'aplicació d'una norma legal autonòmica que continua vigent. Aquesta modificació actua amb efectes prospectius, no lesiona drets adquirits, no introdueix cap privilegi singular i respon a una motivació d'interès general vinculada a l'agreuament de la problemàtica d'accés a l'habitatge.

Atès que d'acord amb els articles 2, 3 i 15 de la Llei 12/2017, l'activitat urbanística és una funció pública orientada a l'interès general, al desenvolupament urbà sostenible, a la reutilització i millora dels sòls ja transformats, a la cohesió social i a l'efectivitat del dret a gaudir d'un habitatge digne i adequat. D'acord, igualment, amb la legislació de règim local, correspon al municipi exercir les seves competències urbanístiques en el marc de l'autonomia local i de la gestió dels interessos propis de la comunitat veïnal.

Per tot l'exposat, aquesta Alcaldia proposa al Ple de l'Ajuntament des Mercadal l'adopció del següent ACORD:

«Primer. Modificar parcialment l'acord adoptat pel Ple de l'Ajuntament des Mercadal en sessió de dia 25 d'octubre de 2023, relatiu a la no



aplicació de determinades disposicions addicionals de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, introduïdes pel Decret llei 6/2023, de 2 d'octubre, exclusivament pel que fa a la disposició addicional dissetena, relativa a la norma temporal per facilitar la reconversió de locals existents en habitatges.

Segon. Acordar l'aplicació de la disposició addicional dissetena de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, en els nuclis tradicionals des Mercadal i Fornells, entesos com els àmbits de sòl urbà corresponents als nuclis tradicionals des Mercadal i Fornells segons la delimitació de nuclis tradicional tipus 1 que resulta del plànol d'ordenació 0. Model Territorial Proposat de la Revisió del Pla Territorial de Menorca, aprovada definitivament per acord del Ple del Consell Insular de Menorca el 23 de maig de 2023 (BOIB núm. 86, de 23 de juny de 2023)

Aquesta aplicació s'entén limitada als immobles i locals que compleixin els requisits establerts en la disposició addicional dissetena de la Llei 12/2017 i en la resta de normativa urbanística, d'edificació, habitabilitat, patrimoni, propietat horitzontal i sectorial que resulti aplicable.

Tercer. Mantenir la no aplicació de la disposició addicional dissetena de la Llei 12/2017 a la resta de nuclis i àmbits del terme municipal, inclosos expressament Son Parc, Arenal d'en Castell, Punta Grossa, Port d'Addaia, Coves Noves, Macaret, Platges de Fornells i Ses Salines, així com qualsevol altre àmbit que no formi part dels nuclis tradicionals des Mercadal i Fornells en els termes indicats en l'apartat anterior.

Quart. Mantenir íntegrament vigent, en tot allò que no resulti expressament modificat per aquest acord, l'acord del Ple de 25 d'octubre de 2023. En particular, es manté la no aplicació de la disposició addicional divuitena, relativa a la modificació de densitat d'habitatges i divisió d'habitatges unifamiliars entre mitgeres; de la disposició addicional vintena, relativa al canvi d'ús i d'aprofitament en terrenys qualificats com a equipaments públics i privats; i de la possibilitat d'incrementar les alçàries màximes prevista a la disposició addicional vint-i-unena de la Llei 12/2017, en els termes acordats pel Ple.

Cinquè. Establir que l'aplicació de la disposició addicional dissetena en els nuclis tradicionals des Mercadal i Fornells no implica, en cap cas, l'atorgament automàtic de títols habilitants ni la legalització directa de cap situació concreta. Les actuacions que es pretenguin acollir a aquesta norma hauran de tramitar-se mitjançant el títol habilitant que correspongui, inclòs, si escau, el règim excepcional de declaració responsable previst legalment, i hauran d'incorporar la documentació tècnica exigible.

Sisè. Publicar aquest acord en el Butlletí Oficial de les Illes Balears, així com al tauler d'anuncis i a la seu electrònica de l'Ajuntament des Mercadal, als efectes de general coneixement i d'eficàcia de la modificació acordada.

Setè. Comunicar aquest acord a la conselleria del Govern de les Illes Balears competent en matèria d'habitatge i urbanisme i al Consell Insular de Menorca, als efectes oportuns.

Vuitè. Establir que aquest acord produirà efectes a partir de l'endemà de la seva publicació en el Butlletí Oficial de les Illes Balears, sense perjudici de la seva aplicació, si jurídicament correspon, als expedients que es trobin en tramitació i que no hagin estat resolts definitivament en la data d'eficàcia de l'acord.

Novè. Facultar l'Alcaldia perquè dugui a terme totes les actuacions necessàries per a l'execució, publicació, comunicació i efectivitat d'aquest acord.»

Es Mercadal, en la data de la signatura electrònica.

EL BATLE

Joan M. Palliser Riudavets

VOTACIÓ

Passada a votació la proposta anterior, és aprovada per unanimitat (5 vots del grup PSOE, 3 vots del grup ENTESA i 3 vots del grup PP)»

Es Mercadal, en la data de la signatura electrònica (10 d'agost de 2026)

El batle

Joan Palliser Riudavets

