



Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

AYUNTAMIENTO DE SANT ANTONI DE PORTMANY

2461

Acuerdo Plenario respecto las Disposiciones Adicionales introducidas mediante decreto-ley 6/2023, de 2 de octubre, de medidas urgentes en materia de vivienda en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares

El Pleno del Ayuntamiento de Sant Antoni de Portmany, en sesión celebrada el día 29 de febrero de 2024 ha adoptado Acuerdo relativo a las Disposiciones Adicionales introducidas mediante decreto-ley 6/2023, de 2 de octubre, de medidas urgentes en materia de vivienda en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares sobre las que se otorga potestad o voluntad de pronunciamiento a los Ayuntamientos competentes en materia de urbanismo, como lo es este municipio de Sant Antoni de Portmany

Dada cuenta que en fecha 3 de octubre de 2023 (BOIB 135) se publicó el decreto-ley 6/2023, de 2 de octubre, de medidas urgentes en materia de vivienda, aprobado por el Consejo de Gobierno de las Islas Baleares. Publicado en el «Boletín Oficial de las Illes Balears» número 135, de 3 de octubre de 2023. Convalidado por Resolución del Parlamento de las Illes Balears, publicada en el «Boletín Oficial de las Illes Balears» número 150, de 4 de noviembre de 2023).

Visto que el objeto de este decreto-ley 6/2023, es;

(i) la regulación de una nueva figura, denominada vivienda de precio limitado, de carácter permanente que tiene una limitación de su precio máximo de compraventa y de alquiler así como otras condiciones que la diferencian de una vivienda libre ordinaria.

(ii) la previsión de dos grupos de medidas: en primer lugar, aquellas que hacen posible la creación de nuevas viviendas de precio limitado (VPL) dentro de la edificabilidad permitida por el planeamiento, mediante el incremento de la densidad de viviendas y el cambio de uso; y en segundo lugar, aquellas medidas que suponen la creación de nuevas viviendas a partir de un incremento de edificabilidad de las parcelas respecto a la permitida por el planeamiento urbanístico.

Visto que el decreto-ley añade cinco nuevas disposiciones adicionales, de la decimoséptima a la vigesimoprimera, a la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y que en tales disposiciones adicionales se incorporan las referidas medidas.

Visto que de forma general, y también en particular para cada una de las medidas, el decreto-ley es de eficacia inmediata, pero habilita a los ayuntamientos, competentes en materia de urbanismo, para acordar su limitación (o no aplicación) de forma genérica o específica en un determinado ámbito por las razones que estime oportunas.

Visto que la nueva regulación contenida en el decreto-ley respeta la autonomía local porque preserva la plena capacidad decisoria de los ayuntamientos sobre las medidas que se implementan dado que por acuerdo del Pleno podrán moderar o excluir su aplicabilidad y les otorga poder de decisión sobre su aplicación.

Visto que las medidas sobre las que el Ayuntamiento podrá determinar su aplicabilidad mediante Acuerdo Plenario serán las Disposiciones Adicionales que el decreto-ley añade a la Ley 12/2017 y que a continuación se enumeran:

- Disposición Adicional Decimoséptima: Norma temporal para facilitar la reconversión de locales existentes en viviendas.
- Disposición Adicional Decimooctava: Norma temporal de modificación de densidad de viviendas y para facilitar la división de viviendas unifamiliares entre medianeras.
- Disposición adicional vigésima: Norma temporal de cambio de uso y de aprovechamiento a los terrenos calificados como equipaciones públicas y privados
- Disposición adicional vigésimo primera: Actuaciones para permitir el crecimiento en altura.

Visto que respecto de la medida prevista en la Disposición Adicional Decimoséptima: Norma temporal para facilitar la reconversión de locales existentes en viviendas. Esta disposición permite cambiar el uso de los locales comerciales, oficinas o cualquier otra definición análoga así reconocida en el planeamiento municipal en residencial, estando, además, exonerados del cumplimiento del parámetro de intensidad de uso residencial y de la reserva obligatoria de aparcamiento, incluido en aquellos edificios declarados BIC, BC o incorporados al Catálogo municipal de protección del patrimonio.

Visto que ya existía en el Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Sant Antoni de Portmany la previsión urbanística de tal posibilidad con las condiciones urbanísticas previstas con lo que respecto de la medida referida.





Visto el grado de protección de los centros históricos del municipio que fueron declarados BIC, con la categoría de conjunto histórico, por resolución de 10 de mayo de 1996 del Consell insular, así como a las características tipológicas y ambientales del resto del municipio, cuyo planeamiento carece de índice de uso residencial por lo que no es necesaria la aplicación de dicha disposición y que, con el fin de conservar los usos tradicionales y mantener una densidad residencial limitada, que debe ser el propio planeamiento que la regule, según la zona y mediante la justificación de su conveniencia y oportunidad en relación con el interés público, se propone la no aplicación de esta disposición en todo el suelo urbano del término municipal de Sant Antoni de Portmany.

Visto que respecto de la Disposición Adicional Decimoctava: Norma temporal de modificación de densidad de viviendas y para facilitar la división de viviendas unifamiliares entre medianeras. Esta nueva disposición exonera los edificios existentes o de nueva planta de la aplicación del índice de intensidad de uso residencial que pasa a ser en plurifamiliar de 1 vivienda por cada 60 m² de superficie edificable y en unifamiliar en edificación entre medianeras de 1 cada 90 m².

Dadas las características tipológicas y ambientales del suelo urbano del municipio, cuyo planeamiento, como se ha señalado anteriormente, carece de índice de uso residencial, por lo que no es necesaria la aplicación de dicha disposición de exoneración de uso residencial. Además, debe ser el planeamiento el instrumento adecuado para regular dicho índice con el fin de conservar los usos tradicionales y mantener una densidad residencial limitada según cada una de las zonas, se propone la no aplicación de esta disposición en todo el suelo urbano del término municipal de Sant Antoni de Portmany.

Visto que respecto de la Disposición adicional vigésima: Norma temporal de cambio de uso y de aprovechamiento a los terrenos calificados como equipaciones públicas y privados. Esta disposición posibilita en suelo urbano el cambio de uso a residencial, destinada a viviendas de precio limitado (HPL), de los equipamientos públicos, en régimen de alquiler, y privados, en régimen de alquiler o venta, que aún no se hayan desarrollado.

No obstante, los ayuntamientos pueden en el ámbito de sus competencias en materia de urbanismo, acordar la no aplicación o exceptuar su aplicación en aquellos equipamientos por razones paisajísticas, de procedencia, de movilidad o cualquier otra en que se justifique la no implantación de vivienda protegida o de precio limitado. En su consecuencia, se propone permitir la aplicación del apartado de esta disposición que hace referencia a los equipamientos públicos y limitar la de los equipamientos privados a un informe previo y vinculante favorable del ayuntamiento que, caso por caso, justifique la compatibilidad o no de mantener el equipamiento privado.

Visto que respecto de la Disposición adicional vigésimo primera: Actuaciones para permitir el crecimiento en altura, que regula las actuaciones encaminadas a permitir el crecimiento en altura y en número de plantas de las edificaciones existentes y del suelo vacante por encima de las permitidas por el planeamiento.

Dado que el municipio dispone de edificios inadecuados por su gran altura y número de plantas respecto de las vigentes normas urbanísticas del PGOU, en relación con el ancho de las secciones de los viales que conforman la trama urbana circundante, no resulta oportuno ni conveniente para el interés público permitir mayores alturas de las autorizadas en el planeamiento vigente ya que ello, entre otras repercusiones, afectaría negativamente a la calidad del paisaje urbano. Ello podría dar lugar a que edificaciones que cumplen con la altura del PGOU pudieran igualarse con las del resto de edificios de la zona, construidas con mayores alturas al amparo de planeamientos anteriores, resultando un efecto pantalla que limitaría el campo visual y desfiguraría las características del paisaje urbano del municipio.

No obstante, dado que en el suelo urbano del municipio existen edificios o estructuras sin finalizar que superan la altura máxima del planeamiento y sobre los que no cabe adoptar medidas urbanísticas que permitan su derribo o regularización, permitir su reconversión en viviendas de precio limitado, incluida su finalización en el caso de ser estructuras existentes con las viviendas u otros usos inacabados, siempre que el incremento del número de plantas, según las reglas que determina esta disposición, se destine a dicha finalidad podría suponer la resolución a una problemática urbanística y de vivienda.

En los núcleos declarados BIC, con la categoría de conjunto histórico por resolución de 10 de mayo de 1996 del Consell insular, y en base al contenido de dicha declaración y a la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, del Patrimonio histórico de las Illes Balears, que establecen la necesidad de la preservación del entorno patrimonial tampoco resulta oportuno ni conveniente para el interés público la aplicación de esta disposición.

Visto que para la regulación de la aplicabilidad de la Disposición adicional vigésimo primera: Actuaciones para permitir el crecimiento en altura se ha emitido informe técnico por los Servicios Municipales en fecha 21 de febrero de 2024 (url de verificación <https://santantoni.sedelectronica.es/doc/3PJQQ4NA2FT4ZPSQ9TZYSJ7T6>) y en el que se establecen las condiciones de aplicación de esta Disposición adicional siendo éstas las siguientes: (se transcribe tenor literal parcial)

“El ayuntamiento de Sant Antoni de Portmany puede acordar limitar la aplicación de esta disposición sólo a las edificaciones, construcciones o estructuras existentes en el suelo urbano y en estado de inacabadas, siempre que su finalización se ajuste a las condiciones del Decreto ley, es decir:

- 1. Estar edificadas en suelo urbano que tenga la condición de solar ya sean edificios inadecuados o fuera de ordenación.*



2. Ajustar la altura y número de plantas a la fórmula del Decreto ley que determina que éste incremento será el número de plantas entero por defecto obtenido de calcular la media de la altura de la altura del edificio más alto de la manzana o del tramo de calle multiplicado por 1,5 y, como máximo, la altura del edificio más alto.
3. El índice de uso residencial del edificio será el número entero por defecto de aplicar: 1 vivienda por cada 60 m2 de superficie construida o edificable de la parcela.
4. Las viviendas que excedan de las permitidas por el planeamiento vigente, tanto en altura o número de plantas, deberán destinarse a viviendas de precio limitado de venta o alquiler.
5. La solicitud de licencia debe realizarse dentro del plazo de 2 años desde la vigencia del Decreto ley, es decir antes del 3 de octubre de 2025, y la obra deberá terminarse antes de 3 años, sin perjuicio de la posibilidad de obtener una prórroga tal como establece la LUIB.
6. Las nuevas viviendas que resulten quedarán exoneradas del cumplimiento de la reserva obligatoria de aparcamiento y se podrán situar en cualquier planta del edificio que permita el uso residencial.

Por lo tanto, se propone que las condiciones de aplicación de esta disposición a los efectos anteriormente expuestos, además del cumplimiento de las limitaciones de la nueva disposición adicional vigésima primera a la LUIB, sean las siguientes:

1. Que haya prescrito la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística, acreditando por el interesado, mediante cualquier prueba admitida en derecho, la existencia y prescripción de la construcción o de la estructura, acompañada de un certificado justificativo emitido por técnico competente.
2. Se entenderá por construcción o estructura existente el tener ejecutado al menos el 50% de las cubiertas.
3. No se entenderán incluidas las obras de nueva planta ni las ampliaciones de las edificaciones existentes.

Visto que según se indica en las referidas disposiciones adicionales introducidas por el decreto-ley 6/2023, el Ayuntamiento se encuentra facultado para acordar la no aplicación de estas disposiciones, o bien exceptuar su aplicación siempre que tal decisión venga motivada por razones paisajísticas, de procedencia, de movilidad o cualquier otra.

Vista la Providencia dictada por el Alcalde de esta Corporación de fecha 8 de febrero de 2024 en la que se dispone que se lleven a cabo las actuaciones oportunas incluyendo la emisión de informes que fuera necesarios para elevar al Pleno acuerdo que tenga por fin acordar la no aplicación de las medidas previstas en el decreto-ley 6/2023, sobre las que se otorga potestad o voluntad de pronunciamiento a los Ayuntamientos competentes en materia de urbanismo excepto para las medidas de crecimiento en altura las cuales acuerda que se tramite la regulación para su aplicación únicamente para los edificios o edificaciones existentes que aunque se encuentren en situación de fuera de ordenación, haya prescrito la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística destinándose las plantas resultantes a vivienda de precio limitado en cumplimiento de lo previsto en el decreto-ley 6/2022 referido.

Visto que por lo tanto se somete a acuerdo plenario lo siguiente;

- (i) No aplicar la Disposición Adicional Decimoséptima de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears, introducida por el Decreto Ley 6/2023, de 2 de octubre, de medidas urgentes en materia de vivienda, relativa al cambio de uso de locales comerciales, oficinas y usos análogos.
- (ii) No aplicar la Disposición Adicional Decimoctava de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears, introducidas mediante decreto-ley y 6/2023 de 2 de octubre. Norma temporal de modificación de densidad de viviendas y para facilitar la división de viviendas unifamiliares entre medianeras.
- (iii) Respecto la Disposición Adicional Vigésima de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears, introducidas mediante decreto-ley y 6/2023 de 2 de octubre. Norma temporal de cambio de uso y de aprovechamiento a los terrenos calificados como equipaciones públicas y privados se propone permitir la aplicación del apartado de esta disposición que hace referencia a los equipamientos públicos y limitar la de los equipamientos privados a un informe previo y vinculante favorable del ayuntamiento que, caso por caso, justifique la sobre la idoneidad de este cambio de uso.
- (ii) Respecto la Disposición adicional vigésima primera: Actuaciones para permitir el crecimiento en estatura de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares introducidas mediante decreto-ley y 6/2023 de 2 de octubre siendo, limitar la aplicación de esta disposición sólo a las edificaciones, construcciones o estructuras existentes en el suelo urbano y en estado de inacabadas, siempre que su finalización se ajuste a las condiciones del Decreto ley, es decir:

1. Estar edificadas en suelo urbano que tenga la condición de solar ya sean edificios inadecuados o fuera de ordenación.
2. Ajustar la altura y número de plantas a la fórmula del Decreto ley que determina que éste incremento será el número de plantas entero por defecto obtenido de calcular la media de la altura de la altura del edificio más alto de la manzana o del tramo de calle multiplicado por 1,5 y, como máximo, la altura del edificio más alto.





3. El índice de uso residencial del edificio será el número entero por defecto de aplicar: 1 vivienda por cada 60 m2 de superficie construida o edificable de la parcela.
4. Las viviendas que excedan de las permitidas por el planeamiento vigente, tanto en altura o número de plantas, deberán destinarse a viviendas de precio limitado de venta o alquiler.
5. La solicitud de licencia debe realizarse dentro del plazo de 2 años desde la vigencia del Decreto ley, es decir antes del 3 de octubre de 2025, y la obra deberá terminarse antes de 3 años, sin perjuicio de la posibilidad de obtener una prórroga tal como establece la LUIB.
6. Las nuevas viviendas que resulten quedarán exoneradas del cumplimiento de la reserva obligatoria de aparcamiento y se podrán situar en cualquier planta del edificio que permita el uso residencial.

Para la aplicación de esta disposición adicionalmente se deberán cumplir los siguientes requisitos o tener en cuenta las siguientes prescripciones:

1. Que haya prescrito la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística, acreditando por el interesado, mediante cualquier prueba admitida en derecho, la existencia y prescripción de la construcción o de la estructura, acompañada de un certificado justificativo emitido por técnico competente.
2. Se entenderá por construcción o estructura existente el tener ejecutado al menos el 50% de las cubiertas.
3. No se entenderán incluidas las obras de nueva planta ni las ampliaciones de las edificaciones existentes.

Visto el informe jurídico que emite la Técnico de la Administración General del departamento de Urbanismo y Actividades de fecha 16 de febrero de 2024 (url de verificación <https://santantoni.sedelectronica.es/doc/7CYJ4R4F5WPJLAQLH24LYR5XK>) por el que se concluye la competencia municipal para la adopción de Acuerdo Plenario sobre la aplicabilidad de las medidas previstas en el Decreto ley 6/2023 sobre las que expresamente se prevé en la citada norma la competencia municipal para ello.

Visto que según lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (LUIB), la declaración Plenaria que se emita no tiene consideración de aprobación de instrumento de planeamiento alguno puesto que se trata de determinar la aplicabilidad de normativa de aplicación y por tanto, no requiere de tramitación procedimental alguna más allá de la propia declaración Plenaria.

Vistas las competencias del Pleno como órgano que encarna la voluntad municipal según lo dispuesto en los artículos 22.2 y 47.2 II) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y de conformidad con la normativa de aplicación, el acuerdo que aquí se adopte podrá serlo por mayoría simple de los miembros presentes.

Vista la propuesta de resolución que emite la Técnico de la Administración General del departamento de Urbanismo y Actividades y vista la nota de conformidad del Secretario de la Corporación que se emite a efectos de lo dispuesto en el artículo 3.3 d) 4º del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional.

ACUERDO

Primero.- ACORDAR respecto las Disposiciones Adicionales introducidas mediante decreto-ley 6/2023, de 2 de octubre, de medidas urgentes en materia de vivienda en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares sobre las que se otorga potestad o voluntad de pronunciamiento a los Ayuntamientos competentes en materia de urbanismo, como lo es este municipio de Sant Antoni de Portmany, lo siguiente:

A- **No aplicar** la Disposición Adicional Decimoséptima de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears, introducida por el Decreto Ley 6/2023, de 2 de octubre, de medidas urgentes en materia de vivienda, relativa al cambio de uso de locales comerciales, oficinas y usos análogos.

B- **No aplicar** la Disposición Adicional Decimotercera de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears, introducidas mediante decreto-ley y 6/2023 de 2 de octubre. Norma temporal de modificación de densidad de viviendas y para facilitar la división de viviendas unifamiliares entre medianeras.

C- Respecto la Disposición Adicional Vigésima de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears, introducidas mediante decreto-ley y 6/2023 de 2 de octubre. Norma temporal de cambio de uso y de aprovechamiento a los terrenos calificados como





equipaciones públicas y privados **(i) PERMITIR** la aplicación del apartado de esta disposición que hace referencia a los equipamientos públicos y **(ii) LIMITAR** la de los equipamientos privados a un informe previo y vinculante favorable del ayuntamiento que, caso por caso, justifique la sobre la idoneidad de este cambio de uso.

D- Respecto la Disposición adicional vigésimo primera: Actuaciones para permitir el crecimiento en estatura de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares introducidas mediante decreto-ley y 6/2023 de 2 de octubre siendo, **LIMITAR LA APLICACIÓN DE ESTA DISPOSICIÓN** sólo a las edificaciones, construcciones o estructuras existentes en el suelo urbano y en estado de inacabadas, siempre que se ajuste a las siguientes condiciones:

1. Estar edificadas en suelo urbano que tenga la condición de solar ya sean edificios inadecuados o fuera de ordenación.
2. Ajustar la altura y número de plantas a la fórmula del Decreto ley que determina que éste incremento será el número de plantas entero por defecto obtenido de calcular la media de la altura de la altura del edificio más alto de la manzana o del tramo de calle multiplicado por 1,5 y, como máximo, la altura del edificio más alto.
3. El índice de uso residencial del edificio será el número entero por defecto de aplicar: 1 vivienda por cada 60 m2 de superficie construida o edificable de la parcela.
4. Las viviendas que excedan de las permitidas por el planeamiento vigente, tanto en altura o número de plantas, deberán destinarse a viviendas de precio limitado de venta o alquiler.
5. La solicitud de licencia debe realizarse dentro del plazo de 2 años desde la vigencia del Decreto ley, es decir antes del 3 de octubre de 2025, y la obra deberá terminarse antes de 3 años, sin perjuicio de la posibilidad de obtener una prórroga tal como establece la LUIB.
6. Las nuevas viviendas que resulten quedarán exoneradas del cumplimiento de la reserva obligatoria de aparcamiento y se podrán situar en cualquier planta del edificio que permita el uso residencial.

Para la aplicación de esta disposición adicionalmente se deberán cumplir los siguientes requisitos o tener en cuenta las siguientes prescripciones:

1. Que haya prescrito la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística, acreditando por el interesado, mediante cualquier prueba admitida en derecho, la existencia y prescripción de la construcción o de la estructura, acompañada de un certificado justificativo emitido por técnico competente.
2. Se entenderá por construcción o estructura existente el tener ejecutado al menos el 50% de las cubiertas.
3. No se entenderán incluidas las obras de nueva planta ni las ampliaciones de las edificaciones existentes.

Segundo.- PUBLICAR el presente acuerdo en el Boletín Oficial de las Islas Baleares, la sede electrónica municipal así como DAR CUENTA del mismo a la Consejería de Vivienda, Territorio y Movilidad, al Consell d'Eivissa y Archivo de Urbanismo de las Islas Baleares.

Sant Antoni de Portmany (*firmado electrónicamente 8 de marzo de 2024*)

El alcalde
Neus Mateu Rosello