

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

AYUNTAMIENTO DE ES MERCADAL

8134

Anuncio aprobación del acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Es Mercadal del día 30 de julio de 2026 sobre la propuesta de aprobación de la modificación parcial del acuerdo adoptado al Pleno del día 25 de octubre de 2023 sobre la no Aplicación de las Disposiciones Adicionales de la Ley 12/2017, según Decreto Ley 6/2023, de octubre, de medidas urgentes en materia de vivienda

El Pleno de la Corporación celebrado, el día 30 de julio de 2026, en sesión ordinaria ha adoptado el siguiente acuerdo sobre la propuesta de aprobación de la modificación parcial del acuerdo adoptado al Pleno del día 25 de octubre de 2023 sobre la no Aplicación de las Disposiciones Adicionales de la Ley 12/2017, según Decreto Ley 6/2023, de octubre, de medidas urgentes en materia de vivienda, y que dice:

«9. Propuesta de aprobación de la modificación parcial del acuerdo adoptado al Pleno del día 25 de octubre de 2023 sobre la no Aplicación de las Disposiciones Adicionales de la Ley 12/2017, según Decreto Ley 6/2023, de octubre, de medidas urgentes en materia de vivienda. (E0602/2023/4146)

Se da cuenta de la propuesta de aprobación de la modificación de crédito, la cual fue dictaminada favorablemente a la Comisión Informativa ordinaria de Urbanismo y Obras en fecha 23 de Julio de 2026, y se aprobó por unanimidad (3 votos del grupo PSOE, 2 votos del grupo ENTESA, y 2 votos del grupo PP).

“PROPUESTA DE ALCALDÍA

Visto que el Decreto Ley 6/2023, del 2 de octubre, de medidas urgentes en materia de viviendas, introdujo en la Ley 12/2017, del 29 de Diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares, un conjunto de normas temporales dirigidas a facilitar el incremento de la oferta de viviendas, entre los cuales figura la disposición adicional decimoséptima, relativa a la reconversión de locales existentes en viviendas.

Visto que esta disposición adicional decimoséptima establece, con carácter temporal, la posibilidad de solicitar el cambio de uso residencial de locales comerciales, oficinas, aparcamientos, que excedan de las reservas obligatorias, locales sin uso determinado o definiciones análogas reconocidas por el planeamiento municipal, siempre que se trate de inmuebles situados en edificaciones existentes en suelo urbano en que el planeamiento urbanísticos permita el uso residencial plurifamiliar, con subyección a las condiciones, límites y requisitos previstos en la misma norma.

Victor que en particular, las viviendas resultantes han de tener la condición de vivienda de precio limitado, han de cumplir las condiciones de vivienda y la normativa de edificación que resulte aplicable, han de respetar las exigencias específicas en materia de patrimonio cuando afecten edificios declarados BIC, bienes culturales o incluidos en los catálogos municipales, y no poder usarse en esta norma cuando concurren las limitaciones relativas a zonas inundables previstas en la misma disposición adicional decimoséptima.

Visto que la regulación autonómica reconoce, así mismo, la capacidad de los ayuntamientos, en el ámbito de sus competencias urbanísticas, para acordar mediante acuerdo del Pleno la no aplicación o la modulación territorial de esta norma, atendiendo a las características urbanas, comerciales, funcionales o territoriales de los diferentes ámbitos municipales.

Visto que en sesión del día 25 de octubre de 2023, el Pleno del Ayuntamiento de Es Mercadal, a la empresa del Decreto Ley 6/2023, se acordó la no aplicación en el municipio de determinadas disposiciones adicionales de la Ley 12/2017 introducidas por aquella norma, incluida la disposición adicional decimoséptima relativa a la reconversión de locales existentes en viviendas.

Visto que aquel acuerdo plenario respondía a una actitud de prudencia institucional delante de una nueva regulación, de eficacia inmediata y con incidencia directa sobre el planeamiento municipal y que era necesario valorar con detenimiento a efecto real que estas medidas podrían tener sobre los diferentes núcleos del término municipal.

Visto no obstante esto, el propio acuerdo del 25 de octubre de 2023 no partía de un rechazo absoluto y definitivo de la reconversión de locales en viviendas, si no de una prevención respecto de su aplicación indiscriminada. De hecho, ya se hacía constar que la reconversión de locales comerciales en viviendas podría ser una medida en el municipio y si es preciso de los ámbitos en que sería posible la aplicación.

Visto que transcurridos ya más de dos años y medio desde la adopción de aquel acuerdo- prácticamente tres años-, la situación de acceso a una vivienda a un precio razonable afecta especialmente personas jóvenes, familias con rentas medias o bajas, trabajadores y trabajadoras que prestan servicios en el municipio y personas que desean mantener su proyecto de vida en los núcleos tradicionales de Es Mercadal y Fornells.





Visto que esta realidad obliga a revisar, con criterios de responsabilidad pública, las herramientas disponibles para facilitar la incorporación de viviendas al parque residencial permanente, siempre que se haga de manera prudente, territorialmente delimitada y compatible con la preservación del modelo urbano municipal.

Visto que la medida que ahora se propone no supone una aplicación generalizada de todas las disposiciones adicionales introducidas para el Decreto Ley 6/2023, ni una renuncia al criterio de defensa de la autonomía municipal expresado en el acuerdo del 25 de octubre de 2023. Al contrario, constituye precisamente el ejercicio de esta autonomía municipal, porque el ayuntamiento, a la vista de la evolución de la situación y de las características diferenciadas de los núcleos del término municipal, decide de manera motivada donde considera conveniente permitir la aplicación de la disposición adicional decimoséptima y donde se considera necesario mantener la no aplicación.

Bistro quien en este sentido, se considera adecuado permitir la aplicación de la norma temporal de reconversión de locales existentes únicamente en los núcleos tradicionales de Es Mercadal y Fornells. Se trata de dos núcleos históricos y residenciales principales del municipio, con una estructura urbana consolidada, presencia de equipamientos, servicios municipales, actividades durante todo el año y una clara vocación de residencia permanente. En estos ámbitos, la posible transformación de determinados locales existentes que no tienen uso efectivo, que han perdido viabilidad funcional o que pueden admitir un uso residencial compatible con el entorno puede contribuir a incrementar de manera moderada el parque de viviendas sin consumir nuevo suelo, sin promover nuevos crecimientos urbanísticos y sin alterar la altura ni el volumen de las edificaciones existentes.

Visto que además, la reconversión de locales en viviendas en estos núcleos tradicionales puede contribuir a reforzar la vida urbana permanente, a evitar la degradación o infrautilización de plantas bajas o espacios sin actividad, y a facilitar que personas vinculadas al municipio puedan continuar residiendo. Con esta finalidad el planteamiento coherente de los principios de desarrollo urbano sostenible, reutilización del suelo ya transformado, culminación de la ciudad existente y efectividad del derecho de acceso a una vivienda digna y adecuada.

Considerando que, por el contrario no se considera conveniente extender esta aplicación al resto de núcleos de población del término municipal, especialmente en los ámbitos de Son Parc, Arenal d'en Castell, Punta Grossa, Port d'Addaia, Coves Noves, Macaret, Platges de Fornells y Ses Salines. Estos núcleos presentan características urbanísticas, funcionales y estacionales diferentes, con una mayor vinculación a usos turísticos, residenciales de temporada o de segunda residencia, una menor continuidad de servicios durante todo el año en algunos casos, una dependencia más intensa del vehículo privado y unas dinámicas propias que hacen aconsejable mantener por ahora, el criterio de no aplicación adoptado el año 2023.

Visto que la diferenciación territorial que se propone responde, por lo tanto, a razones objetivas vinculadas a la estructura urbana, la funcionalidad de los núcleos, la finalidad de la norma, y la voluntad municipal de orientar esta medida hacia la vivienda permanente y no hacia ámbitos donde sus efectos podrían resultar menos previsibles o menos alineados con las necesidades residenciales ordinarias de la población.

Considerando a sí mismo, que el acuerdo que se propone es limitado y proporcionado. Solo afecta la disposición adicional decimoséptima de la Ley 12/2017 y solo dentro de los núcleos tradicionales de Es Mercadal y Fornells. Se mantiene la no aplicación de la misma disposición al resto del término municipal y no se altera la decisión adoptada del año 2023 a comparación de las otras medidas temporales relativas a modificación de densidad, división de vivienda, cambio de uso de equipamientos o incremento de alturas, que continúan excluidas en términos del acuerdo plenario vigente, salvo de aquello expresamente se modifica mediante esta propuesta.

Visto que este acuerdo no comporta la autorización automática de ninguna acción concreta. Cada solicitud o declaración responsable que se presente deberá de ser examinada por los servicios municipales competentes y deberá de cumplir todos los requisitos exigidos por la disposición adicional decimoséptima de la Ley 12/2017, para el planeamiento urbanístico municipal en aquello que continúe siendo aplicable, por la normativa de vivienda, por la normativa de edificación, para la normativa de patrimonio histórico cuando corresponda, para la legislación sectorial aplicable y para el resto del ordenamiento jurídico.

Considerando que, desde el punto de vista jurídico, la modificación parcial del acuerdo de 25 de octubre de 2023 resulta admisible, puesto que no se trata de introducir ex novo una restricción fuera del plazo previsto por la normativa autonómica, sino de levantar parcialmente una limitación municipal previamente adoptada y permitir, en unos ámbitos territoriales concretos, la aplicación de una norma legal autonómica que continúa vigente. Esta modificación actúa con efectos prospectivos, no lesiona derechos adquiridos, no introduce ningún privilegio singular y responde a una motivación de interés general vinculada al agravamiento de la problemática de acceso a la vivienda.

Considerando que, de acuerdo con los artículos 2, 3 y 15 de la Ley 12/2017, la actividad urbanística es una función pública orientada al interés general, al desarrollo urbano sostenible, a la reutilización y mejora de los suelos ya transformados, a la cohesión social y a la efectividad del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. De acuerdo, asimismo, con la legislación de régimen local, corresponde al municipio ejercer sus competencias urbanísticas en el marco de la autonomía local y de la gestión de los intereses propios de la comunidad vecinal.



Por todo lo expuesto, esta Alcaldía propone al Pleno del Ayuntamiento de Es Mercadal la adopción del siguiente ACUERDO:

<< **Primero.** Modificar parcialmente el acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Es Mercadal en sesión del día 25 de octubre de 2023, relativa a la no aplicación de determinadas disposiciones adicionales de la Ley 12/2017, del 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares, introducidas por el Decreto Ley 6/2023, de octubre, exclusivamente por lo que hace la disposición adicional decimoséptima, relativa a la norma temporal para facilitar la reconversión de locales existentes en viviendas.

Segundo. Acordar la aplicación de la disposición adicional decimoséptima de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, en los núcleos tradicionales de Es Mercadal y Fornells, entendidos como los ámbitos de suelo urbano correspondientes a los núcleos tradicionales de Es Mercadal y Fornells, según la delimitación de núcleos tradicionales de tipo 1 que resulta del plano de ordenación 0. Modelo Territorial Propuesto de la Revisión del Plan Territorial de Menorca, aprobada definitivamente por acuerdo del Pleno del Consejo Insular de Menorca de 23 de mayo de 2023 (BOIB núm. 86, de 23 de junio de 2023).

Esta aplicación se entiende limitada a los inmuebles y locales que cumplan los requisitos establecidos en la disposición adicional decimoséptima de la Ley 12/2017 y en el resto de la normativa urbanística, de edificación, habitabilidad, patrimonio, propiedad horizontal y sectorial que resulte aplicable.

Tercero. Mantener la no aplicación de la disposición adicional decimoséptima de la Ley 12/2017 al resto de núcleos y ámbitos del término municipal, incluidos expresamente Son Parc, Arenal d'en Castell, Punta Grossa, Port d'Addaia, Coves Noves, Macaret, Platges de Fornells y Ses Salines, así como cualquier otro ámbito que no forme parte de los núcleos tradicionales de Es Mercadal y Fornells en los términos indicados en el apartado anterior.

Cuarto. Mantener íntegramente vigente, en todo aquello que no resulte expresamente modificado por el presente acuerdo, el acuerdo del Pleno de 25 de octubre de 2023. En particular, se mantiene la no aplicación de la disposición adicional decimooctava, relativa a la modificación de la densidad de viviendas y división de viviendas unifamiliares entre medianeras; de la disposición adicional vigésima, relativa al cambio de uso y de aprovechamiento en terrenos calificados como equipamientos públicos y privados; y de la posibilidad de incrementar las alturas máximas prevista en la disposición adicional vigesimoprimera de la Ley 12/2017, en los términos acordados por el Pleno.

Quinto. Establecer que la aplicación de la disposición adicional decimoséptima en los núcleos tradicionales de Es Mercadal y Fornells no implica, en ningún caso, el otorgamiento automático de títulos habilitantes ni la legalización directa de ninguna situación concreta. Las actuaciones que pretendan acogerse a esta norma deberán tramitarse mediante el título habilitante que corresponda, incluido, en su caso, el régimen excepcional de declaración responsable previsto legalmente, y deberán incorporar la documentación técnica exigible.

Sexto. Publicar el presente acuerdo en el Boletín Oficial de las Illes Balears, así como en el tablón de anuncios y en la sede electrónica del Ayuntamiento de Es Mercadal, a efectos de general conocimiento y de eficacia de la modificación acordada.

Séptimo. Comunicar el presente acuerdo a la consejería del Gobierno de las Illes Balears competente en materia de vivienda y urbanismo y al Consejo Insular de Menorca, a los efectos oportunos.

Octavo. Establecer que el presente acuerdo surtirá efectos a partir del día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de las Illes Balears, sin perjuicio de su aplicación, si jurídicamente procede, a los expedientes que se encuentren en tramitación y que no hayan sido resueltos definitivamente en la fecha de eficacia del acuerdo.

Noveno. Facultar a la Alcaldía para que lleve a cabo todas las actuaciones necesarias para la ejecución, publicación, comunicación y efectividad del presente acuerdo.

En Es Mercadal, en fecha de la firma electrónica

EL ALCALDE

Joan M. Palliser Riudavets

VOTACIÓN

Passada a votación la propuesta anterior, es aprobada por unanimidad (5 votos del grupo PSOE, 3 votos del grupo ENTESA y 3 votos del grupo PP)»

Es Mercadal, en fecha de la firma electrónica (10 de agosto de 2026)

El alcalde

Joan Palliser Riudavets