

## Secció I. Disposicions generals

### AJUNTAMENT DE MARRATXÍ

**11693**

*Acord del ple de no aplicació parcial de les disposicions de la Llei 12/2017, de 29 de desembre d'Urbanisme de les Illes Balears, derivades del Decret Llei 6/2023, de 2 d'octubre, de mesures urgents en matèria d'habitatge*

El Ple de l'Ajuntament de Marratxí, en sessió ordinària de 28 de novembre de 2023, previ estudi per part dels Serveis Tècnics i Jurídics, va acordar:

#### **PROPOSTA D'ACORD RELATIU A L'APLICACIO AL TERME MUNICIPAL DE MARRATXI DEL DECRET-LLEI 6/2023, DE 2 D'OCTUBRE, DE MESURES URGENTS EN MATERIA D'HABITATGE.**

Atès que en data 3 d'octubre de 2023 es va publicar al BOIB el Decret-Llei 6/2023, de 2 d'octubre, de mesures urgents en matèria d'habitatge, el qual va entrar en vigor a l'endemà d'aquesta publicació

Atès que, sens perjudici de la immediata entrada en vigor del Decret Llei, es va establir que, només en relació a determinades disposicions, els Ajuntaments podien adoptar un acord plenari per tal de no aplicar algunes de les mateixes, o bé exceptuar-la en determinats casos. Aquestes disposicions, que modifiquen la Llei 12/2017 d'Urbanisme de les Illes Balears, són:

- 1.- Disposició addicional dissetena. Norma temporal per facilitar la reconversió de locals existents en habitatges.
- 2.- Disposició addicional divuitena. Norma temporal de modificació de densitat d'habitatges i per facilitar la divisió d'habitatges unifamiliars entre mitgeres.
- 3.- Disposició addicional vintena. Norma temporal de canvi d'ús i d'aprofitament als terrenys qualificats com a equipaments públics i privats.
- 4.- Disposició addicional vint-i-unena. Actuacions per permetre el creixement en alçària.

Atès que s'ha sol·licitat informe tècnic i jurídic per tal que es fes una proposta d'aplicació del Decret Llei, en relació a les disposicions assenyalades, tenint en consideració que ja eren d'immediata aplicació, havent-se emès el següent informe:

**“SECCIÓ: URBANISME  
NEGOCIAT: PLANEJAMENT**

#### **INFORME TECNIC-JURIDIC RELATIU A L'APLICACIO AL TERME MUNICIPAL DE MARRATXI DEL DECRET-LLEI 6/2023, DE 2 D'OCTUBRE, DE MESURES URGENTS EN MATERIA D'HABITATGE.**

Se sol·licita dels Tècnics que subscriuen que s'emeti informe sobre l'assumpte de referència, informant-se el següent:

#### **I.- ANTECEDENTS.**

El creixement del sòl edificat en Marratxí, s'ha intensificat en els darrers vint anys, tant en les noves zones residencials desenvolupades des de plans parcials, com en els nuclis urbans amb edificacions construïdes segons alineació a vial. Marratxí ha passat de tenir 10.232 habitants en 1987, 20.100 habitants en 1999 fins arribar als prop de 40.000 actuals.

Els nuclis urbans tradicionals de Marratxí (Pòrtol, sa Cabaneta, es Pla de na Tesa i es Pont d'Inca) conserven unes característiques homogènies d'alineació a vial que, en general, s'han mantingut en el temps, sobre carrers estrets. També preserva el seu caràcter el llogaret de Marratxinet, nucli que per la seva singularitat disposa de normativa pròpia.

Per la seva banda, les ampliacions de sòl urbà com es Figueral, sa Cabana, es Benestar i Cas Capità, tenen una xarxa viària més regular que la dels nuclis tradicionals. No obstant l'amplària dels vials també és escassa per a complir amb les necessitats actuals d'habitabilitat i accessibilitat. El sòl urbà residencial de les NNSS de 1987 i de la revisió de 1999 és desenvolupa en la seva major part en urbanitzacions residencials de baixa densitat amb habitatges unifamiliars, adossats o agrupats.

En data 3 d'octubre de 2023 es va publicar al BOIB el Decret-Llei 6/2023, de 2 d'octubre, de mesures urgents en matèria d'habitatge, el qual va entrar en vigor a l'endemà d'aquesta publicació.

Sens perjudici de la immediata entrada en vigor del Decret Llei, es va establir que, només en relació a determinades disposicions, els



Ajuntaments podien adoptar un acord plenari per tal de no aplicar algunes de les mateixes, o bé exceptuar-la en determinats casos. Aquestes disposicions, que modifiquen la Llei 12/2017 d'Urbanisme de les Illes Balears, són:

- 1.- Disposició addicional dissetena. Norma temporal per facilitar la reconversió de locals existents en habitatges.
- 2.- Disposició addicional divuitena. Norma temporal de modificació de densitat d'habitatges i per facilitar la divisió d'habitatges unifamiliars entre mitgeres.
- 3.- Disposició addicional vintena. Norma temporal de canvi d'ús i d'aprofitament als terrenys qualificats com a equipaments públics i privats.
- 4.- Disposició addicional vint-i-unena. Actuacions per permetre el creixement en alçària.

## II.- FONAMENTS TECNICS I DE DRET

### Anàlisi tècnic

Atesa l'existència d'aquesta potestat conferida als Ajuntaments pel mateix Decret Llei, i d'acord amb la petició de l'equip de govern, s'ha realitzat un anàlisi sobre la conveniència de l'aplicació d'aquestes mesures al terme municipal de Marratxí. De forma prèvia s'adverteix que es tracta d'unes disposicions que, afectant a tots els municipis de les Illes Balears, poden tenir un millor encaix en les respectives situacions urbanístiques i de planejament d'uns municipis en relació amb la d'altres. Així mateix, l'impacte d'aquestes mesures també pot ser molt distint en funció de la resposta que doni la iniciativa pública o privada a les possibilitats que obri el Decret-Llei.

En qualsevol cas, determinades actuacions poden en principi augmentar l'oferta d'habitatge d'una forma més progressiva i assumible pels municipis. Per contra, altres poden suposar un augment de població que no es considera assumible sense un anàlisi previ de caire mediambiental i de les necessitats i infraestructures que se deriven.

D'aquesta forma, es passen a analitzar les respectives mesures:

### 1.- Norma temporal per facilitar la reconversió de locals existents en habitatges.

A les zonificacions de Marratxí on és permès l'ús plurifamiliar alineat a vial (CA, EA, IA, IB, IC, UJ) no està prohibit l'ús d'habitatge en planta baixa. Els carrers urbans centrals amb comerç s'han regulat en funció de la seva viabilitat. El Decret Llei implica un augment de densitat que pot permetre que en determinades parcel·les es puguin implantar habitatges de preu limitat. A hores d'ara es considera que aquesta mesura facilita la implantació de nous habitatges de forma progressiva.

Per altra banda, i essent possible que amb posterioritat es pugui dur a terme un acord amb aquest sentit, no sembla necessari a data d'avui establir unes determinades zonificacions o carrers als que s'hagi de limitar l'aplicació d'aquest nou paràmetre de densitat. Com s'ha dit, la normativa ja permet que a planta baixa es puguin implantar habitatges i només es permet un augment de densitat. En qualsevol cas, aquesta valoració es realitza sens perjudici del que pugués resultar de la incorporació al planejament dels principis i criteris assenyalats a l'article 23 del Pla d'Equipaments Comercials de l'illa de Mallorca (PECMA).

Per últim, com s'assenyalarà a d'altres disposicions, sí que es considera necessari que aquestes intervencions no es puguin dur a terme en relació als béns del catàleg municipal mentre no sigui creada una Comissió Municipal de Patrimoni encarregada de l'emissió de l'informe previ necessari per a valorar si l'actuació projectada és compatible amb la protecció de la que disposa l'immoble.

### 2.- Norma temporal de modificació de densitat d'habitatges i per facilitar la divisió d'habitatges unifamiliars entre mitgeres.

En relació a l'augment de densitat d'habitatges, és d'aplicació a les zones plurifamiliars CA, IA, IB, IC, UJ, RP, RA i EA. En general, l'increment de la densitat passaria a ser de dos a quatre habitatges en les parcel·les tipus.

No obstant, a les zones EA, donades les característiques de les parcel·les i la seva edificabilitat, l'increment d'habitatges és molt superior al de les altres zonificacions. Tenint en consideració que aquesta zonificació es troba als nuclis tradicionals d'es Pla de na Tesa, sa Cabaneta i Pòrtol, seria incompatible amb l'estructura urbana existent.

D'igual forma, el sòl urbà de Marratxí, regulat per l'article 137 amb una parcel·lació i edificabilitat específica, es veuria afectat negativament per l'augment de densitat. Es tracta d'un sòl urbà exonerat de clavegueram des de 24 de novembre de 2020 mitjançant una modificació puntual del planejament vigent i amb un dèficit de serveis, considerant-se que la seva xarxa viària no pot suportar aquest augment de densitat.

Pel que es refereix a la divisió d'habitatges unifamiliars entre mitgeres, a la zonificació de les vigents NNSS no existeixen habitatges unifamiliars entre mitgeres amb ús plurifamiliar prohibit, tret de supòsits excepcionals. Aquests supòsits excepcionals es localitzen a parcel·les existents a interior d'illetes, en els que no seria convenient augmentar la seva densitat.

Per últim, es considera necessari que aquestes intervencions no es puguin dur a terme en relació als béns del catàleg municipal mentre no sigui creada una Comissió Municipal de Patrimoni encarregada de l'emissió de l'informe previ necessari per a valorar si l'actuació projectada és compatible amb la protecció de la que disposa l'immoble.

### **3.- Norma temporal de canvi d'ús i d'aprofitament als terrenys qualificats com a equipaments públics i privats.**

#### Equipaments de titularitat pública

Aquesta disposició es considera positiva i que ha de poder ser aplicada en relació als equipaments de titularitat pública municipal. Actualment l'Ajuntament de Marratxí és titular de diferents solars no desenvolupats, entre d'altres motius, per no tenir dimensions suficients per implantar dotacions esportives, socials etc. La norma permet l'ús residencial destinat a habitatge protegit en règim de lloguer. Tractant-se de sòl públic, abans de dur a terme l'actuació sempre es podrà fer la ponderació i estudi de la possible afectació de l'actuació en l'entorn.

#### Equipaments de titularitat privada

La norma permet en equipaments privats l'ús residencial destinat a habitatge de preu limitat, amb una intensitat d'ús residencial d'un habitatge per cada 60m2 reservant un 10% per l'equipament.

A Marratxí, resten per desenvolupar una sèrie d'equipaments privats situats a sòl urbà dins zones residencials, majoritàriament de baixa densitat. En algunes d'aquestes zones, hi ha manca de transport públic, centres educatius, assistencials... La construcció d'edificacions residencials amb aquesta densitat suposa un canvi de model a aquestes urbanitzacions. Per altra costat, la norma no aclareix la situació dels equipaments infraedificats, o aquells que puguin ser objecte de parcel·lació. Es considera que el canvi de destí dels equipaments amb la densitat prevista alteraria substancialment l'entorn urbà on s'ubiquen sense el necessari estudi i planificació, el que ocasionaria problemes de mobilitat i dotacionals.

### **4.- Actuacions per permetre el creixement en alçària.**

El ritme de creixement de la construcció en Marratxí es va accelerar després de l'aprovació de les Normes de 1987. En general en els cascos urbans tradicionals no hi ha problemes de distorsions en els perfils de cornises amb grans diferències de plantes. Hi ha illetes puntuals on existeixen edificis plurifamiliars amb una llicència atorgada segons el Pla General de 1975 que tenen 3 plantes o més. Es tracta de zones tradicionals de dues plantes en carrers estrets on segons el planejament actual es permeten 2 plantes.

De l'aplicació de la disposició resultaria que en una illeta homogènia de dues altures, edificacions inadequades permetrien alçar tota la illeta fins a tres plantes. Aquesta possibilitat, als nuclis urbans tradicionals del nostre terme, suposaria que es creïn situacions de difícil encaix urbà. Per una banda, per l'existència de carrers no dimensionats per aquest augment poblacional. Per una altra, per la creació de noves distorsions als perfils de cornises.

A les zones com es Figueral, Cas Capità, es Benestar, entre d'altres, hi ha finques de diferents alçades. L'estructura de la xarxa urbana no suporta, a més de l'increment de la densitat de la disposició addicional divuitena de la LUIB, l'increment de l'edificabilitat derivada d'alçar les edificacions.

#### Fonaments de Dret

- 1.- Els concrets acords de limitació en l'aplicació de les disposicions esmentades poden ser dictats pel Ple en aplicació de les previsions que fa el mateix Decret Llei 6/2023. Aquesta atribució es deriva de les competències municipals en matèria de planejament previstes a l'article 25.2.a) de la Llei 7/1985 de Bases de Règim Local (LBRL).
- 2.- De conformitat amb el que es preveu a l'article 83 de la Llei 39/2015 es considera convenient que s'obri un termini d'informació pública per tal que els interessats puguin presentar al·legacions i/o suggeriments. En qualsevol cas, l'acord plenari serà d'immediata aplicació.
- 3.- Si bé el Decret Llei 6/2023 no ho aclareix, els acords a adoptar pel Ple es poden entendre compresos en aquells prevists a l'article 47.2.II) de la LBRL, supòsit en el que es requereix la votació per majoria absoluta del nombre legal de membres de la Corporació.

Atesos aquests antecedents, es redacta la següent

### **III.- CONCLUSIO I PROPOSTA**

Sens perjudici de la possibilitat d'adoptar nous acords a la vista del resultat de l'aplicació del Decret Llei 6/2023, es considera necessari i s'eleva a Ple la següent proposta de limitació de la seva aplicació:

**Primer.-** En relació a la "Norma temporal de modificació de densitat d'habitatges i per facilitar la divisió d'habitatges unifamiliars entre mitgeres" de la Disposició Addicional Divuitena:



a.No serà d'aplicació la Disposició Addicional Divuitena apartat 1 a la zonificació Extensiva Antiga (EA) de les vigents NNSS i al nucli urbà de Marratxinet.

b.No serà d'aplicació la Disposició Addicional Divuitena apartat 2 al terme de Marratxí.

**Segon:-** En relació a la “Norma temporal de canvi d'ús i d'aprofitament als terrenys qualificats com a equipaments públics i privats” de la Disposició Addicional Vintena, no serà d'aplicació l'apartat 2, relatiu a parcel·les amb qualificació d'equipament privat.

**Tercer.-** En relació a les “Actuacions per permetre el creixement en alçària” de la Disposició Addicional Vint-i-unena, no serà d'aplicació.

**Quart:-** Sens perjudici de l'anterior, no seran d'aplicació les Disposicions Addicionals Disetena i Divuitena en relació a les intervencions a béns inclosos en el catàleg municipal mentre no sigui creada una Comissió Municipal de Patrimoni que pugui emetre l'informe previ favorable al que es fa esment al Decret Llei 6/2023.

**Cinquè.-** Sotmetre el present acord a informació pública per un termini d'un mes, amb publicació al BOIB, a la pàgina web municipal o a un dels diaris de major difusió en l'àmbit de les Illes Balears i en l'illa de Mallorca, als efectes de la presentació de les al·legacions i/o suggeriments que es considerin oportuns. En tot cas, l'acord serà d'aplicació immediata des de la seva aprovació pel Ple de l'Ajuntament.

Marratxí, 1 de desembre del 2023

**El batle**

Jaume Llompard Caldés

