

## **Proposta de no aplicació de les disposicions addicionals 17, 18, 20 i 21 de la Llei 12/2017 d'urbanisme de les Illes Balears**

En data 3 d'octubre de 2023, amb la seva publicació al BOIB, va entrar el vigor el Decret Llei 6/2023, de 2 d'octubre, de mesures urgents en matèria d'habitatge.

L'exposició de motius del Decret Llei preveu l'adopció d'una sèrie de mesures i actuacions circumscrites al sòl urbà i, preferentment, a la intervenció dels edificis existents, per tal de poder aprofitar al màxim el sòl consolidat i la superfície ja construïda, i també a les parcel·les encara no edificades d'aquest mateix sòl urbà.

Fonamentalment el Decret Llei 6/23 preveu dos grups de mesures:

- en primer lloc, aquelles que fan possible la creació de nous habitatges de preu limitat (HPL) dins l'edificabilitat permesa pel planejament, mitjançant l'increment de la densitat d'habitatges i el canvi d'ús i s'inclou:

\* la possibilitat de reconversió en habitatges de locals existents de planta baixa a carrers que no tenen una demanda d'activitat comercial i als locals de planta pis destinats a activitats administratives

\* l'increment de la densitat residencial a les zones residencials plurifamiliars, així com la possibilitat de divisió dels habitatges unifamiliars de certes dimensions que tenen una tipologia entre mitgeres.

\* les edificacions inacabades amb llicència caducada, que la disposició addicional setena del Decret Llei 3/2020 ja regulava per a la creació d'habitatges protegits (HP), i que, en el cas d'aquest Decret Llei, s'habilita també per als HPL

- 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, s'inclou:

\* la possibilitat d'incrementar les alçàries màximes permeses pel planejament urbanístic, especialment en aquells àmbits amb diferències d'alçàries significatives entre les edificacions actuals, per a un aprofitament més gran del sòl i harmonitzar el conjunt edificatori.

\* adequar l'edificabilitat de les dotacions públiques i equipaments privats a aquella que és característica del mateix àmbit per tal de possibilitar igualment un canvi d'ús a residencial i destinar-los a HPL.

De forma general, i també en particular per a cada una de les mesures, el Decret Llei estableix la seva eficàcia immediata, però habilita els ajuntaments, competents en matèria d'urbanisme, per acordar la limitació (o no aplicació) d'aquestes de forma genèrica o específica a un determinat àmbit per les raons que estimi oportunes. L'autonomia local en material d'urbanisme, i la plena capacitat decisòria dels ajuntaments, permet moderar o excloure l'aplicabilitat de diverses de les mesures recollides al Decret Llei 6/2023.

El municipi d'Artà es veu especialment afectat per la dificultat d'accés a habitatge per part dels residents al municipi degut bàsicament a:

- les dimensions i configuració dels seus nuclis urbans.

Signatura 1 de 1  
Manuel Galán Massanet  
18/10/2023 ALCALDE

|   |   |
|---|---|
| Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web |   |
| Codi Segur de Validació   | 77e64208edf44cfab8a7f788e009efa5001   |
| Url de validació  | <a href="https://seu.arta.cat/absis/Idi/arx/IdiArxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp">https://seu.arta.cat/absis/Idi/arx/IdiArxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp</a> |
| Metadades   | Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original   |



- les importants afectacions del usos turístics d'allotjaments i habitatges turístics de vacances, l'oferta complementària i les segones residències de ciutadans no residents.
- la impossibilitat actual d'augmentar el sol edificable degut a la suspensió de tramitació d'instruments de planejament i gestió urbanística condicionada a la suficiència de recursos hídrics recollida a la Disposició transitòria segona de les Normes Subsidiàries del municipi.

Per altra banda, les mesures proposades al Decret Llei 6/2023 poden tenir importants afectacions en la complexa configuració urbanística d'Artà:

- afectant a l'estètica del seu Casc Antic, a la preservació del seu entorn i a la tipologia edificatòria existent.
- permetent crear nous habitatges per sobre de les limitacions poblacionals previstes per al municipi i per a cada barri, que incrementi les dificultats de mobilitat del nucli d'Artà, i agreugi l'escassetat del subministrament d'aigua que precisament limita el creixement poblacional.

Així mateix, les dimensions dels nuclis urbans i l'especificitat de les mesures proposades permeten conèixer i concretar quins carrers, illetes, barris o fins i tot edificacions existents es podrien acollir a les mesures proposades, i quina incidència real podria tenir l'aplicació del Decret Llei 6/2023 en el parc habitacional d'Artà per pal·liar les dificultats dels residents d'accedir a habitatges.

També es considera convenient conèixer la voluntat dels promotors locals d'acollir-se a les indicades mesures per tal de crear al municipi Habitatges de Preu Limitat o ampliar els Habitatges de Protecció Oficial existents.

Per les circumstàncies esposades és recomanable estudiar la incidència que podria tenir l'aplicació de cada mesura en relació al municipi d'Artà, i mesurar la conveniència de la seva aplicabilitat plena o limitada.

Per permetre dur a terme aquestes tasques i estudis previs, i evitar l'aplicació immediata de les mesures proposades pel Decret 6/2023 dins del municipi d'Artà, és necessari que el ple municipal acordi no aplicar les disposicions addicionals de la Llei d'urbanisme de les Illes Balears 12/2017 afegides per l'esmentat Decret Llei 6/2023, fent ús de la possibilitat expressa prevista en cadascuna de les disposicions addicionals:

- Disposició addicional dissetena. Norma temporal per facilitar la reconversió de locals existents en habitatges. "1 (...) *Sens perjudici de l'eficàcia immediata de les mesures, els ajuntaments, en l'àmbit de les seves competències en matèria d'urbanisme, poden acordar, mitjançant un acord del Ple, no aplicar aquesta disposició, o bé exceptuar l'aplicació d'aquesta en aquells locals de planta baixa i/o superiors situats a determinats vials, sectors, qualificacions urbanístiques o àmbits en què per les seves característiques existents, bé d'eixos cívics i/o comercials, o bé perquè consideri necessari garantir la implantació de diversitat d'usos, s'estima convenient la barreja d'activitats amb prevalença de l'ús de locals a les plantes baixes i/o superiors*".

- Disposició addicional divuitena. Norma temporal de modificació de densitat d'habitatges i per facilitar la divisió d'habitatges unifamiliars entre mitgeres.(...) “4. *Sens perjudici de l'eficàcia immediata de les mesures, els ajuntaments, dins l'àmbit de les seves competències en matèria d'urbanisme, poden, mitjançant un acord del Ple, no aplicar aquesta disposició, o bé exceptuar l'aplicació d'aquesta en aquelles parcel·les situades a determinats vials, sectors, qualificacions urbanístiques o àmbits en què, per les seves característiques, s'estima convenient no augmentar els habitatges existents o per una altra motivació que es consideri adient*”.

- Disposició addicional vintena. Norma temporal de canvi d'ús i d'aprofitament als terrenys qualificats com a equipaments públics i privats (...)”1.*Sens perjudici de l'eficàcia immediata de les mesures, els ajuntaments, en l'àmbit de les seves competències en matèria d'urbanisme, poden acordar no aplicar aquesta disposició, o bé exceptuar l'aplicació d'aquesta en aquells equipaments per raons paisatgístiques, de procedència, de mobilitat o qualsevol altra.(...) 3. Sens perjudici de l'eficàcia immediata de les mesures, els ajuntaments, en l'àmbit de les seves competències en matèria d'urbanisme, poden acordar no aplicar aquesta disposició, o bé exceptuar l'aplicació d'aquesta 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 aquell àmbit*”.

- i Disposició addicional vint-i-unena. Actuacions per permetre el creixement en alçària.1.(...) “Aquestes actuacions no es poden dur a terme en el cas que l'ajuntament, en l'àmbit de les seves competències i mitjançant un acord del Ple, així ho acordi per raons paisatgístiques, de proporció de la secció vial urbana, de preservació de l'entorn o de qualsevol altra circumstància que s'acordi en ús de la seva competència municipal. Aquesta limitació també pot ser parcial en determinats àmbits, qualificacions urbanístiques, illes, trams de carrers o altres conceptes anàlegs”.

Tot això sense perjudici de que el propi Ple Municipal acordi en un futur pròxim, una vegada estudiada i mesurada la incidència que podria tenir l'aplicació de cada mesura en relació al municipi d'Artà, la seva aplicabilitat plena o limitada. La temporalitat de les mesures recollides al Decret llei 6/2023 (que preveuen un termini màxim 2 anys per presentar les sol·licituds) recomanarien, si escau, adoptar aquest acord en un breu període de temps per permetre als promotors acollir-se a les mesures dins del límit temporal exposat.

Per tot l'esmentat, es proposa al ple Municipal l'adopció del següent ACORD:

1. No aplicar en l'àmbit del municipi d'Artà les mesures recollides a les disposicions addicionals 17ena, 18ena, 20ena, i 21ena de la Llei 12/2017 d'Urbanisme de les Illes Balears, afegides pel Decret llei 6/2023, de 2 d'octubre, de mesures urgents en matèria d'habitatge.

2. Publicar el present acord al BOIB i a la web municipal en l'apartat en que es troba publicada la normativa urbanística municipal.