



Secció I. Disposicions generals

AJUNTAMENT DE PALMA

12031

Acord de les condicions de l'aplicació del Decret Llei 6/2023, de 2 d'octubre, de mesures urgents en matèria d'habitatge al terme municipal de Palma, aprovat pel Ple de l'Ajuntament de Palma, en sessió de 30 de novembre de 2023

El Ple de l'Ajuntament de Palma, en sessió de 30 de novembre de 2023, ha adoptat l'acord, amb la incorporació de les esmenes que es transcriuen, que textualment diu:

“ANTECEDENTS:

1r. El Decret Llei 7/2023, de 2 d'octubre, de mesures urgents en matèria d'habitatge (BOIB núm. 135 de 03.10.2023) té per objecte l'adopció de mesures extraordinàries i urgents per augmentar l'oferta d'habitatge assequible en les Illes Balears. Decret que ha estat convalidat pel Parlament en sessió de dia 31 d'octubre de 2023. (BOIBS núm. 150 de 04.11.2023)

2n. La disposició addicional primera del Decret Llei 6/2023, de 2 d'octubre (BOIB núm. 135 de 03.10.2023) afegeix cinc noves disposicions addicionals, de la dissetena a la vint-i-unena, a la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (en endavant LUIB).

2n. La disposició addicional primera apartat 1 del Decret Llei 6/2023, de 2 d'octubre afegeix la nova disposició addicional dissetena de la LUIB configura una norma temporal per facilitar la reconversió de locals existents en habitatges i permet, en termes generals, el canvi d'ús a residencial de locals comercial, oficines o qualsevol definició anàloga així reconeguda en el planejament, en aquells immobles situats en edificacions existents al sòl urbà, en els quals estigui permès pel planejament urbanístic l'ús residencial plurifamiliar, quedant exonerades del compliment de l'Índex d'Intensitat Residencial que determina el planejament i de la reserva obligatòria d'aparcament, fins a una densitat màxima d'un habitatge per cada 60 m² de superfície edificable residencial de la parcel·la permesa pel planejament.

3r. La disposició addicional primera apartat 4 del Decret Llei 6/2023, de 2 d'octubre afegeix la nova disposició addicional vintena de la LUIB estableix una norma temporal de canvi d'ús i d'aprofitament als terrenys qualificats com a equipaments públics i privats; permet, en termes generals, que a les parcel·les situades a sòl urbà amb una qualificació de dotacional públic i que encara no hagi estat desenvolupat, a més de l'equipament, l'ús residencial destinat a habitatge protegit en règim de lloguer (en el cas dels equipaments públics) i d'habitatge de preu limitat (en el cas dels equipaments privats)

4t. La disposició addicional primera apartat 5 del Decret Llei 6/2023, de 2 d'octubre afegeix la disposició addicional vint-i-unena de la LUIB estableix la possibilitat d'incrementar les alçàries màximes permeses pel planejament urbanístic, per a un aprofitament més gran del sòl i harmonitzar el conjunt edificatori; i permet, en termes generals i de manera temporal, als terrenys classificats com a sòl urbà on l'ús plurifamiliar estigui permès, les actuacions encaminades a harmonitzar les alçàries de les edificacions de la illeta o, si no n'hi ha, del tram de carrer de què es tracti. L'alçària màxima autoritzable podrà superar en un 50 % l'alçària mitjana de les edificacions de la illeta o, si no n'hi ha, del tram de carrer, calculada segons un nombre sencer per defecte a partir de les permeses, o de les existents si aquestes fossin superiors, sense superar en cap cas l'alçària de l'edifici més alt. El nombre d'habitatges autoritzable en cada actuació serà el sencer per defecte que resulta de dividir per 60 la superfície construïda d'aquesta.

5è. Atès que les abans esmentades noves disposicions addicionals de la LUIB són d'eficàcia immediata, de forma que, sense necessitat de modificar el planejament, els beneficiats poden acollir-se a aquestes mesures a través del procediment regulat per a l'obtenció de les pertinents autoritzacions que, segons el cas, serà la llicència urbanística preceptiva per a l'inici de les obres i llicència de primera ocupació per al final d'obra o a través del règim excepcional de declaració responsable per a l'inici de les obres. Però con la preceptiva llicència de primera ocupació per al procediment de final d'obra.

6è. Atès que el Decret Llei 6/2023 constitueix per als ajuntaments una norma temporal de naturalesa urbanística que afecta al seu planejament d'aplicació directa en els termes de l'article 61 de la LUIB, es determina, en les abans esmentades normes urbanístiques temporals, que els ajuntaments dins l'àmbit de les seves competències podran acordar la no aplicació d'aquesta disposició, o exceptuar la seva aplicació en determinats àmbits degudament justificats.

7è. Atès que la disposició addicional sisena preveu la compensació en metàl·lic de les actuacions establertes en aquest Decret Llei que incorrin en un supòsit d'actuació de dotació d'acord amb l'article 29 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears.

Per l'abans exposat, i d'acord amb l'establert en el Decret Llei 6/2023, de 3 d'octubre de 2023; l'Ajuntament de Palma en l'exercici de les seves



competències, fet l'anàlisi tècnic d'aquesta norma, es considera que s'han d'incloure les següents:

CONDICIONS D'APLICACIÓ DEL DECRET LLEI 6/2023

1. Aplicació de la disposició addicional dissetena de la LUIB. Norma temporal per facilitar la reconversió de locals existents en habitatges.

En atenció al caràcter d'eixos cívics i/o comercials i eixos d'activitats econòmica, perquè es considera necessari garantir la implantació de diversitat d'usos o s'estima convenient la barreja d'activitats amb prevalença de l'ús de locals a les plantes baixes i plantes pisos; es considera oportú establir el següent:

1.1. Condicions d'aplicació de la disposició addicional dissetena de la LUIB.

1.1.1. Canvi d'ús de locals a habitatges en planta baixa.

a) El canvi d'ús de local a ús residencial a les zones d'ordenació amb tipus d'edificació segons alineació d'espai lliure públic o viari (AV), només estarà permès a l'espai edificable delimitat per l'alineació interior i exterior de l'illeta, denominat profunditat edificable. En planta baixa, superada la profunditat edificable, només es permetran dependències annexes a habitatge.

b) El canvi d'ús de locals comercials, oficines o definició anàloga a ús residencial d'edificis declarats BIC, bé cultural o inclosos al catàleg municipal de protecció d'edificis i elements d'interès històric, artístic, arquitectònic i paisatgístic, requeriran informe previ favorable de la administració competent en matèria de patrimoni i en el cas del catàleg municipal informe previ favorable de la Comissió de Centre Històric i Catàleg (CCHC) de l'Ajuntament de Palma, vinculant en aspectes relacionats amb el patrimoni, d'acord amb el paràgraf segon de la D.A. 17a. Aquest informe preceptiu de la CCHC, previ informe tècnic, actualment és d'aplicació conforme a les disposicions del TITOL IX. NORMES PER A LA PROTECCIÓ I CONSERVACIÓ DEL PATRIMONI de les NNUU del PGOU'98

1.1.2. Canvi d'ús de locals a habitatges en planta pis.

El canvi d'ús de locals a habitatges en planta pis sempre serà possible en aquelles parcel·les per les que el planejament urbanístic estableixi l'ús residencial plurifamiliar com ús principal.

En aquests casos també s'haurà de complir amb la resta de condicions establertes tant pel Decret Llei 6/2023, com per la resta de normativa que sigui d'aplicació.

1.2. Àmbits exclosos d'aplicació de la disposició addicional dissetena de la LUIB, a fi de garantir la implantació de diversitat d'usos i on s'estima convenient la barreja d'activitats amb prevalença de l'ús de locals a les plantes baixes:

Queden exclosos de l'aplicació de la disposició addicional dissetena de la LUIB, els locals de planta baixa colindants als trams dels carrers grafiats als plànols annexos a aquest acord (ANNEX I - àmbit municipal - i a l'ANNEX II - àmbit de detall -), a on s'ha considerat necessari preservar-los per a mantenir la diversitat d'usos (incloses les zones d'ordenació C "Eixos Cívics" del PGOU'98 vigent)

No obstant l'anterior, en els àmbits exclosos amb anterioritat situats fora del Centre Històric serà possible el canvi d'ús, tot i que el local s'ubiqui en els àmbits d'exclusió establerts en el paràgraf anterior i sempre que es compleixen una de les següents condicions:

- O bé s'acrediti de manera fefaent que l'ús del local objecte de canvi d'ús amb anterioritat a l'entrada en vigor del Decret Llei 6/2023 era de traster, magatzem, garatge, taller o saló de jocs recreatius;
- O bé s'acrediti de manera fefaent que no s'ha exercit activitat en el local objecte del canvi d'ús durant els darrers tres anys anteriors a l'entrada en vigor del Decret Llei 6/2023.

2. Condicions d'aplicació de la disposició addicional vint-i-unena de la LUIB. Actuacions per permetre el creixement en alçària.

En atenció a raons paisatgístiques, de preservació de la secció vial urbana, de preservació de l'entorn i de raons de qualitat ambiental; es considera oportú exceptuar i/o condicionar l'aplicació del creixement en alçària en els àmbits següents:

2.1. Àmbits exclosos de l'aplicació disposició addicional vint-i-unena de la LUIB, per raons d'interès paisatgístic i de preservació de l'entorn, històric, arquitectònic i artístic:

El conjunt del Centre Històric, declarat Bé d'Interès Cultural per Resolució del Consell Insular de Mallorca de dia 2 de juliol de 1964.

El conjunt històric del Jonquet, declarat Bé d'Interès Cultural per Resolució del Consell Insular de Mallorca de dia 19 de novembre de 2009.

Els edificis, entorns o àmbits declarats BIC, bé cultural o inclosos al catàleg municipal de protecció d'edificis i elements d'interès històric,





artístic, arquitectònic i paisatgístic, sotmesos a una protecció individualitzada pels valors objectius i singulars dels seus elements.

Els nuclis tradicionals (Gènova, Son Serra, Son Lull, La Vileta, Son Rapinya, Son Espanyolet, Es Secar de la Real, Establiments, Son Sardina, El Molinar, Coll d'en Rabassa, Es Pil·lari, s'Aranjassa, Sant Jordi, Sa Casa Blanca i els Hostalets) els àmbits del PERI El Terreno, PEPPA Sta. Catalina, el nucli de la Soledat Sud i el nucli del Molinar.

La zona d'ordenació d'Habitatges Tradicionals (VT) del Pla de Reconversió integral de la Platja de Palma (PRI), en reconeixement de l'arquitectura tradicional de s'Arenal de Palma, que configuren el primer desenvolupament turístic i que pel seu valor tipològic i de revalorització permeten la definició d'una identitat pròpia de la Platja de Palma.

La primera línia de costa i de la façana marítima de la ciutat, evitant les pantalles arquitectòniques i afavorint que els llocs de paisatge obert no es limiti el camp visual per contemplar les belleses naturals, d'harmonia del paisatge o de perspectiva pròpia d'aquest, conforme a la legislació sectorial de costes i ports, així com per protegir i conservar els valors arquitectònics i paisatgístics de la ciutat històrica.

S'inclou com ANNEX III, i amb caràcter informatiu, el plànol amb les zones afectades excloses pel creixement en alçària (DA 21 LUIB) per a la preservació de l'entorn històric, arquitectònic i artístic.

2.3. Àmbits condicionats per raons de proporció de la secció viària urbana.

El càlcul de l'alçària mitjana a fi de determinar l'alçària màxima autoritzable. S'estableix que el càlcul de l'alçària mitjana de les edificacions existents de l'illeta o, si no n'hi ha, del tram del carrer de què es tracti, serà el nombre sencer per defecte obtingut com a quocient entre el sumatori del producte de la longitud de façana per el nombre de plantes de cada edifici i el sumatori de les longituds de façanes.

$$\text{Alçària Mitjana} = \frac{\sum(\text{Longitud façana} \times \text{nombre de plantes})}{\sum \text{Longitud façana}}$$

Així mateix, es condiona la aplicació de l'increment d'alçària previst a la disposició addicional vint-i-unena de la LUIB, al compliment del paràmetre de proporció màxima de secció viària urbana següent, fonamentat en l'estudi de les seccions viàries urbanes del planejament vigent:

$$\text{Proporció Màxima Secció Viària Urbana} = \frac{\text{Alçària màxima edificació}}{\text{Amplària vial}} \leq 1,4$$

3. Condicions d'aplicació de la disposició addicional vintena de la LUIB. Norma temporal de canvi d'ús i d'aprofitament als terrenys qualificats com a equipaments públics i privats.

3.1. Terrenys qualificats com a equipament públic.

El canvi d'ús de parcel·les situades a sòl urbà amb una qualificació de dotacional públic que encara no hagi estat desenvolupat, a residencial destinat a habitatge protegit en règim de lloguer, es permetrà, prèvia emissió de l'informe favorable i vinculant regulat a l'apartat 4 d'aquest acord, que determini la idoneïtat d'aquest canvi d'ús i, si escau, l'edificabilitat màxima permesa que es pot destinar a l'ús residencial d'habitatge protegit en règim de lloguer i atenent a la compatibilitat amb l'ús dotacional previst.

3.2. Terrenys qualificats com a equipaments privats

El canvi d'ús de parcel·les situades a sòl urbà amb una qualificació de dotacional privat que encara no hagi estat desenvolupat, a residencial destinat a habitatge de preu limitat, es permetrà, prèvia emissió de l'informe favorable i vinculant regulat a l'apartat 4 d'aquest acord, que determini la idoneïtat d'aquest canvi d'ús i, si escau, l'edificabilitat màxima permesa que es pot destinar a l'ús residencial d'habitatge a preu limitat.

4. Condició d'aplicació de la disposició addicional sisena del Decret Llei 6/2023.

La DA 6 del DL 6/2023 estableix que quan per les seves característiques específiques una actuació de les previstes en el Decret Llei 6/2023 incorri en un supòsit d'actuació de dotació de les previstes en l'article 23 i concordants de la LUIB, amb caràcter general s'ha de considerar que resulta físicament impossible materialitzar en el seu àmbit les cessions de terrenys destinats a dotacions públiques que, si s'escau, resultessin exigibles, i és sempre factible, per tant, la compensació en metàl·lic a què fa referència l'article 29.5 b) de la LUIB.

Als expedients que es tramitin per a dur a terme actuacions que resultin d'aplicació de les disposicions addicionals 18na (divisió d'habitatges) 20na (canvi d'ús i aprofitament de terrenys qualificats com a equipaments públics i privats) i 21na (creixement en alçària) de la LUIB abans esmentades, a la data de la sol·licitud, s'ha d'incloure en l'expedient informe previ municipal vinculant que fixarà les alçades o canvi d'ús, segons el cas, i la quantitat resultants de la monetarització de les cessions i excessos d'aprofitament que es produeixin.

En tot allò no inclòs en aquest acord, s'estarà a l'establert al Decret Llei 6/2023, de 2 d'octubre de mesures urgents en matèria d'habitatge.

Per l'abans exposat,

El Ple de l'Ajuntament, ha adoptat el següent;

ACORD:

1r. Aprovar la proposta de condicions de l'aplicació del Decret Llei 6/2023 de 2 d'octubre, de mesures urgents en matèria d'habitatge al terme municipal de Palma, transcrita a la part dispositiva d'aquest acord.

2n Publicar aquest acord al BOIB i al punt d'accés electrònic d'aquest Ajuntament.

3r. Indicar l'aplicació directa i immediata d'aquest acord des de l'endemà de publicació d'aquest en el BOIB.

Amb l'acceptació de les esmenes 1 i 2 del Grup MÉS per Palma que a continuació es detallen:

“ESMENA 1. En relació al punt 1 d'Aplicació de la disposició addicional dissetena de la LUIB. Norma temporal per facilitar la reconversió de locals existents en habitatges.

És de vital importància preservar i fomentar l'activitat econòmica i comercial de determinats carrers i zones del municipi. Els barris i pobles de Palma han de comptar amb un teixit econòmic i de serveis de proximitat, impulsant la ciutat policèntrica i a escala humana que promou l'urbanisme modern i sostenible. Els eixos cívics i els eixos d'activitat econòmica han de quedar exclosos d'aquesta dinàmica, per evitar el perill de desaparició de locals que puguin ser usats per empreses i l'activitat econòmica.

Per aquesta raó, proposam incrementar els àmbits d'exclusió de la conversió de locals en habitatges, tal com s'ha fet altres àmbits del municipi, com per exemple a Son Ferriol. Demanam incloure l'Avinguda Cister del Secar de la Real, el carrer Passatemps de Son Sardina, i la Plaça Bisbe Planas de Sant Jordi com a eixos d'activitat econòmica a preservar, i per tant, no permetre la conversió de locals en habitatges.

ESMENA 2. En relació al punt 2 de Condicions d'aplicació de la disposició addicional vint-i-unena de la LUIB. Actuacions per permetre el creixement en alçària.

Un dels objectius de l'Ajuntament ha de ser preservar la fisonomia, caràcter i singularitat arquitectònica i urbana dels barris i pobles de Ciutat. El creixement en alçària dels edificis per sobre del que permet la normativa urbanística municipal vigent és una contradicció amb aquest objectiu. L'increment d'alçades s'ha de fer amb criteris tècnics i estudis acurats per trobar les fórmules d'equilibri entre l'augment de la densitat poblacional, el paisatge i el patrimoni urbà, i la dotació de serveis i equipaments. Tot i estar en desacord amb els paràmetres d'increment d'alçades que planteja el propi Decret Llei autonòmic, com la zonificació municipal que es vol aprovar, demanam incloure tot el Secar de la Real, tot Son Sardina i tot Sant Jordi a les exclusions d'aquests creixements. Com a mínim, que es preservin els pobles de Palma d'aquest increment d'alçades i densitats poblacionals desproporcionades.

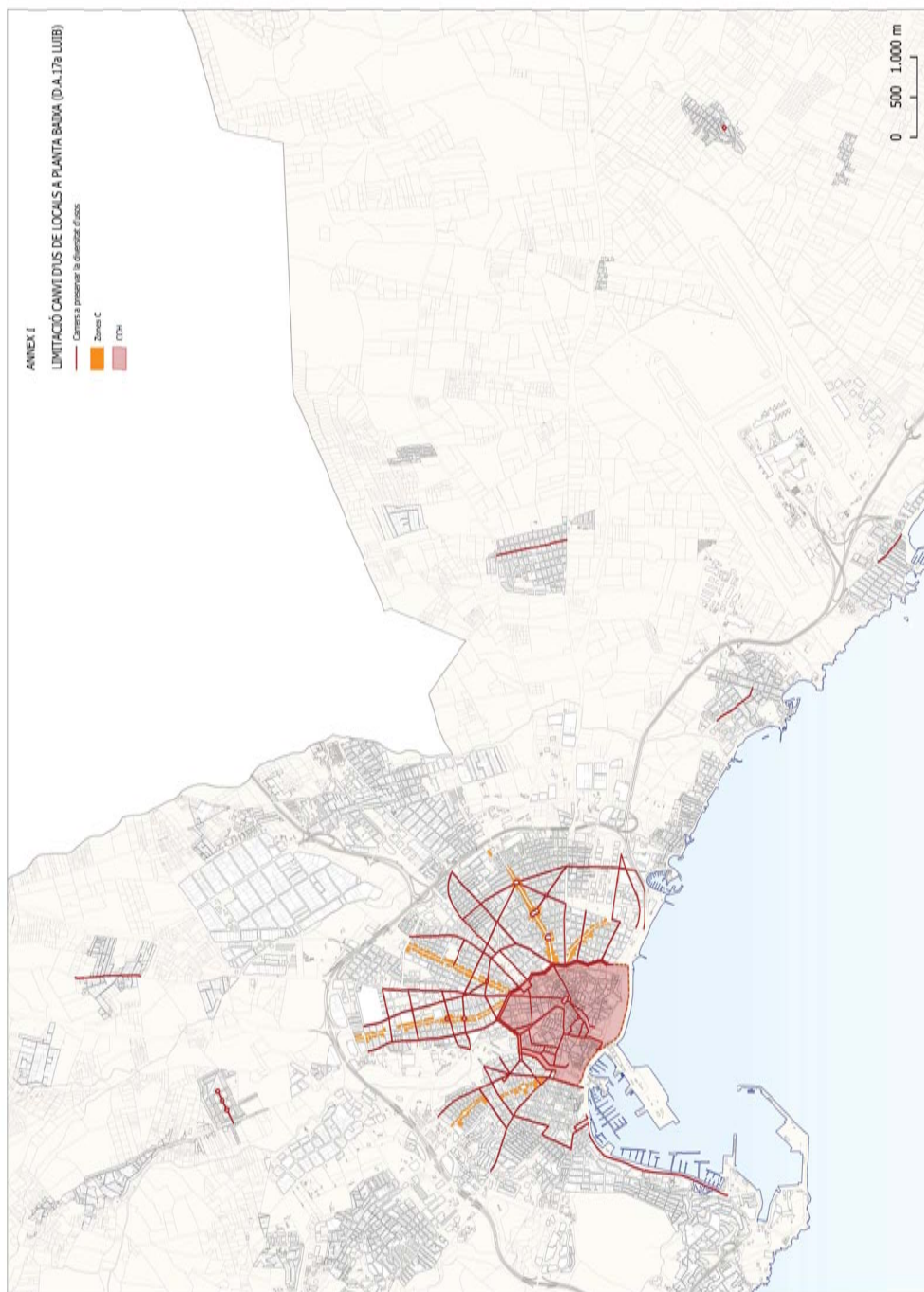
S'ADJUNTEN COM ANNEX:

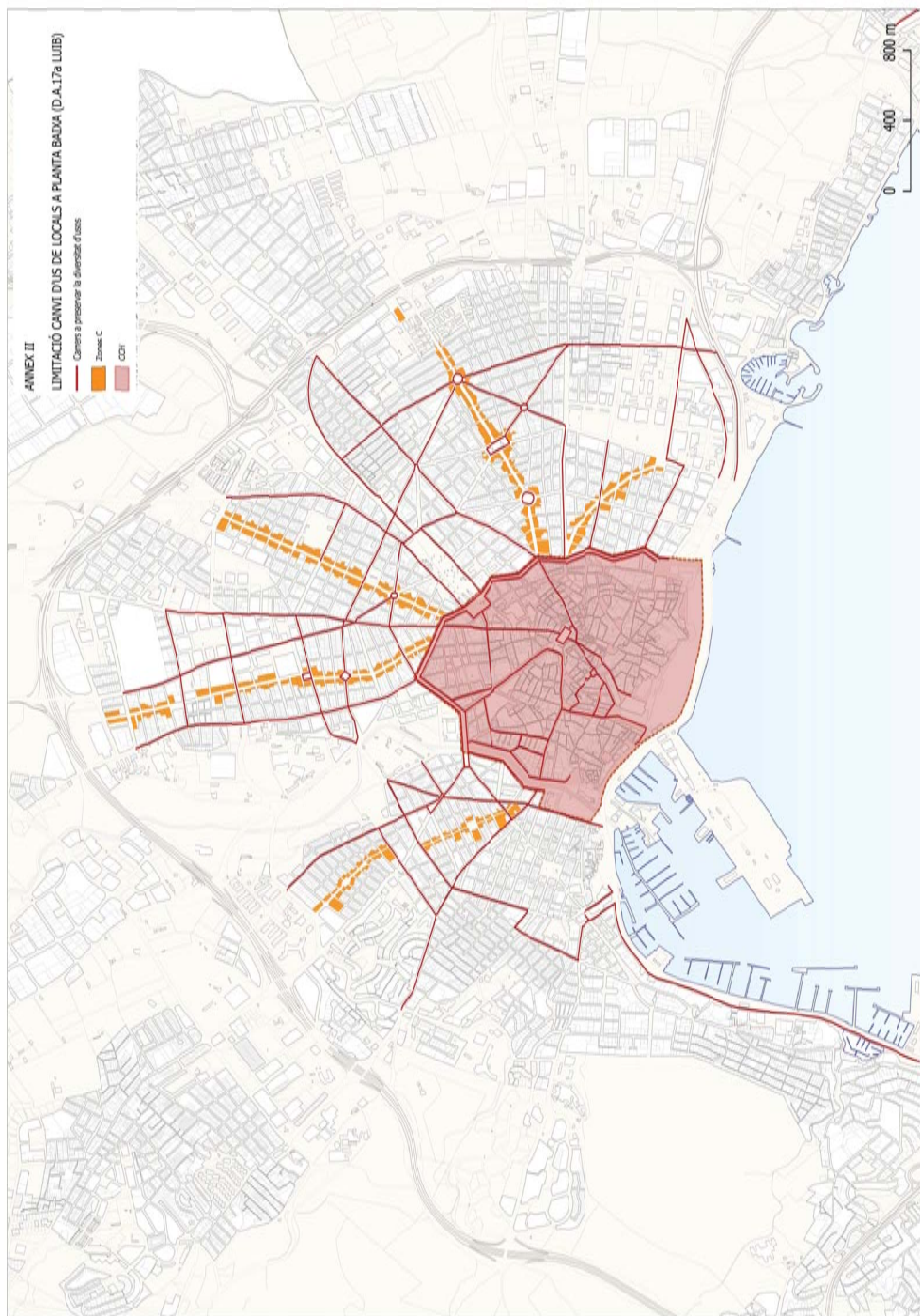
1. ANNEX I: LIMITACIÓ CANVI D'ÚS DE LOCALS EN PLANTA BAIXA (DA 17 LUIB). Àmbit municipal
2. ANNEX II: LIMITACIÓ CANVI D'ÚS DE LOCALS EN PLANTA BAIXA (DA 17 LUIB). Àmbit de detall
3. ANNEX III: LIMITACIÓ CREIXEMENT EN ALÇÀRIA (DA 21 LUIB) PER A LA PRESERVACIÓ DE L'ENTORN HISTÒRIC, ARQUITECTÒNIC I ARTÍSTIC.

Palma, 13 de desembre de 2023

El secretari general del Ple
Nicolau Conti Fuster







ANNEX III. LIMITACIÓ CREIXEMENT EN ALCÀRIA (D.A. 21a LUIB)
per a la preservació de l'entorn històric, arquitectònic i artístic.

■ BIC Centre Històric, BIC Es Jomardí,
Núcleu Tradicional (NT), PERI B Terrero,
PEPPA Ssa, Caballina, Soledad Sud (ze 73), El Molinar (ze 76),
Es Secar de la Real, Son Sardina i Sant Jordi.

- BIC, BCI, Caballó (sense grafia)
- VT del PRU (sense grafia)
- La Línia de Costa i Pàgina Marítima
de la ciutat. (sense grafia)

.....
(*) Totes les actuacions en àmbits no exclosos
requeriran informe previ municipal

