



## **Sección I. Disposiciones generales**

### **AYUNTAMIENTO DE MARRATXÍ**

**11693**

*Acuerdo del pleno de no aplicación parcial de las disposiciones de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre de Urbanismo de las Islas Baleares, derivadas del Decreto Ley 6/2023, de 2 de octubre, de medidas urgentes en materia de vivienda*

El Pleno del Ayuntamiento de Marratxí, en sesión ordinaria de 28 de noviembre de 2023, previo estudio por parte de los Servicios Técnicos y Jurídicos, acordó:

#### **PROPUESTA DE ACUERDO RELATIVO A LA APLICACION EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MARRATXI DEL DECRETO LEY 6/2023, DE 2 DE OCTUBRE, DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA.**

Dado que en fecha 3 de octubre de 2023 se publicó en el BOIB el Decreto ley 6/2023, de 2 de octubre, de medidas urgentes en materia de vivienda, el cual entró en vigor al día siguiente a esta publicación.

Dado que, sin perjuicio de la inmediata entrada en vigor del Decreto Ley, se estableció que, solo en relación a determinadas disposiciones, los Ayuntamientos podían adoptar un acuerdo plenario para no aplicar algunas de las mismas, o bien exceptuarla en determinados casos. Estas disposiciones, que modifican la Ley 12/2017 de Urbanismo de las Islas Baleares, son:

- 1.- Disposición adicional decimoséptima. Norma temporal para facilitar la reconversión de locales existentes en viviendas.
- 2.- Disposición adicional decimooctava. Norma temporal de modificación de densidad de viviendas y para facilitar la división de viviendas unifamiliares entre medianeras.
- 3.- Disposición adicional vigésima. Norma temporal de cambio de uso y de aprovechamiento a los terrenos calificados como equipaciones públicas y privados.
- 4.- Disposición adicional vigésimo primera. Actuaciones para permitir el crecimiento en estatura.

Dado que se ha solicitado informe técnico y jurídico para que se hiciera una propuesta de aplicación del Decreto Ley, en relación a las disposiciones señaladas, teniendo en consideración que ya eran de inmediata aplicación, habiéndose emitido el siguiente informe:

**“SECCIÓN: URBANISMO**  
**NEGOCIADO: PLANEAMIENTO**

#### **INFORME TÉCNICO-JURIDICO RELATIVO A LA APLICACION EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MARRATXI DEL DECRETO LEY 6/2023, DE 2 DE OCTUBRE, DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA.**

Se solicita de los Técnicos suscribientes que se emita informe sobre el asunto de referencia, informándose lo siguiente:

##### **I.- ANTECEDENTES.**

El crecimiento del suelo edificado en Marratxí, se ha intensificado en los últimos veinte años, tanto en las nuevas zonas residenciales desarrolladas desde planes parciales, como en los cascos urbanos con edificaciones construidas según alineación a vial. Marratxí ha pasado de tener 10.232 habitantes en 1987, 20.100 habitantes en 1999 hasta llegar a los cerca de 40.000 actuales.

Los cascos urbanos tradicionales de Marratxí (Pòrtol, Sa Cabaneta, Es Pla de na Tesa y Es Pont d'Inca) conservan unas características homogéneas de alineación a vial que, en general, se han mantenido en el tiempo, sobre calles estrechas. También preserva su carácter la aldea de Marratxinet, núcleo que por su singularidad dispone de normativa propia.

Por su parte, las ampliaciones de suelo urbano como Es Figueral, Sa Cabana, Es Benestar y Cas Capità, tienen una red viaria más regular que la de los núcleos tradicionales. No obstante la anchura del viales también es escasa para cumplir con las necesidades actuales de habitabilidad y accesibilidad. El suelo urbano residencial de las NNSS de 1987 y de la revisión de 1999 se desarrolla en su mayor parte en urbanizaciones residenciales de baja densidad con viviendas unifamiliares, adosados o agrupados.

En fecha 3 de octubre de 2023 se publicó en el BOIB el Decreto ley 6/2023, de 2 de octubre, de medidas urgentes en materia de vivienda, el cual entró en vigor al día siguiente a esta publicación.

Sin perjuicio de la inmediata entrada en vigor del Decreto Ley, se estableció que, solo en relación a determinadas disposiciones, los



Ayuntamientos podían adoptar un acuerdo plenario para no aplicar algunas de las mismas, o bien exceptuarla en determinados casos. Estas disposiciones, que modifican la Ley 12/2017 de Urbanismo de las Islas Baleares, son:

- 1.- Disposición adicional decimoséptima. Norma temporal para facilitar la reconversión de locales existentes en viviendas.
- 2.- Disposición adicional decimooctava. Norma temporal de modificación de densidad de viviendas y para facilitar la división de viviendas unifamiliares entre medianeras.
- 3.- Disposición adicional vigésima. Norma temporal de cambio de uso y de aprovechamiento a los terrenos calificados como equipaciones públicas y privados.
- 4.- Disposición adicional vigésimo primera. Actuaciones para permitir el crecimiento en estatura.

## II.- FUNDAMENTOS TECNICOS Y DE DERECHO

### Análisis técnico

Atendida la existencia de esta potestad conferida a los Ayuntamientos por el mismo Decreto Ley, y de acuerdo con la petición del equipo de gobierno, se ha realizado un análisis sobre la conveniencia de la aplicación de estas medidas en el término municipal de Marratxí. De forma previa se advierte que se trata de unas disposiciones que, afectando en todos los municipios de las Islas Baleares, pueden tener una mejor ensambladura en las respectivas situaciones urbanísticas y de planeamiento de unos municipios en relación con la de otros. Así mismo, el impacto de estas medidas también puede ser muy distinto en función de la respuesta que dé la iniciativa pública o privada a las posibilidades que abre el Decreto ley.

En cualquier caso, determinadas actuaciones pueden en principio aumentar la oferta de vivienda de una forma más progresiva y asumible por los municipios. Por el contrario, otros pueden suponer un aumento de población que no se considera asumible sin un análisis previo de cariz medioambiental y de las necesidades e infraestructuras que se derivan.

De esta forma, se pasan a analizar las respectivas medidas:

### 1.- Norma temporal para facilitar la reconversión de locales existentes en viviendas.

En las zonificaciones de Marratxí dónde es permitido el uso plurifamiliar alineado a vial (CA, EA, \*IA, \*IB, \*IC, \*UJ) no está prohibido el uso de vivienda en planta baja. Las calles urbanas céntricas con comercio se han regulado en función de su viabilidad. El Decreto Ley implica un aumento de densidad que puede permitir que en determinadas parcelas se puedan implantar viviendas de precio limitado. A estas alturas se considera que esta medida facilita la implantación de nuevas viviendas de forma progresiva.

Por otro lado, y siendo posible que con posterioridad se pueda llevar a cabo un acuerdo con este sentido, no parece necesario a fecha de hoy establecer unas determinadas zonificaciones o calles a los que se tenga que limitar la aplicación de este nuevo parámetro de densidad. Cómo se ha dicho, la normativa ya permite que en planta baja se puedan implantar viviendas y solo se permite un aumento de densidad. En cualquier caso, esta valoración se realiza sin perjuicio del que pudiera resultar de la incorporación al planeamiento de los principios y criterios señalados en el artículo 23 del Plan de Equipaciones Comerciales de la isla de Mallorca (PECMA).

Por último, como se señalará en otras disposiciones, sí que se considera necesario que estas intervenciones no se puedan llevar a cabo en relación a los bienes del catálogo municipal mientras no sea creada una Comisión Municipal de Patrimonio encargada de la emisión del informe previo necesario para valorar si la actuación proyectada es compatible con la protección de la que dispone el inmueble.

### 2.- Norma temporal de modificación de densidad de viviendas y para facilitar la división de viviendas unifamiliares entre medianeras.

En relación al aumento de densidad de viviendas, es de aplicación en las zonas plurifamiliares CA, \*IA, \*IB, \*IC, \*UJ, \*RP, \*RA y EA. En general, el incremento de la densidad pasaría a ser de dos a cuatro viviendas en las parcelas tipos.

No obstante, en las zonas EA, dadas las características de las parcelas y su edificabilidad, el incremento de viviendas es muy superior al de las otras zonificaciones. Teniendo en consideración que esta zonificación se encuentra a los núcleos tradicionales de Es Pla de Na Tesa, Sa Cabaneta y Pòrtol, sería incompatible con la estructura urbana existente.

De igual forma, el suelo urbano de Marratxinet, regulado por el artículo 137 con una parcelación y edificabilidad específica, se vería afectado negativamente por el aumento de densidad. Se trata de un suelo urbano exonerado de alcantarillado desde 24 de noviembre de 2020 mediante una modificación puntual del planeamiento vigente y con un déficit de servicios, considerándose que su red viaria no puede soportar este aumento de densidad.

Por el que se refiere a la división de viviendas unifamiliares entre medianeras, en la zonificación de las vigentes NNSS no existen viviendas unifamiliares entre medianeras con uso plurifamiliar prohibido, salvo de supuestos excepcionales. Estos supuestos excepcionales se localizan



en parcelas existentes en interior de isletas, en los que no sería conveniente aumentar su densidad.

Por último, se considera necesario que estas intervenciones no se puedan llevar a cabo en relación a los bienes del catálogo municipal mientras no sea creada una Comisión Municipal de Patrimonio encargada de la emisión del informe previo necesario para valorar si la actuación proyectada es compatible con la protección de la que dispone el inmueble.

### **3.- Norma temporal de cambio de uso y de aprovechamiento en los terrenos calificados como equipaciones públicas y privadas.**

#### Equipaciones de titularidad pública

Esta disposición se considera positiva y que tiene que poder ser aplicada en relación a las equipaciones de titularidad pública municipal. Actualmente el Ayuntamiento de Marratxí es titular de diferentes solares no desarrollados, entre otros motivos, por no tener dimensiones suficientes para implantar dotaciones deportivas, sociales etc. La norma permite el uso residencial destinado a vivienda de protección oficial en régimen de alquiler. Tratándose de suelo público, antes de llevar a cabo la actuación siempre se podrá hacer la ponderación y estudio de la posible afectación de la actuación en el entorno.

#### Equipaciones de titularidad privada

La norma permite en equipaciones privadas el uso residencial destinado a vivienda de precio limitado, con una intensidad de uso residencial de una vivienda por cada 60m<sup>2</sup> reservando un 10% para la equipación.

En Marratxí, quedan por desarrollar una serie de equipaciones privadas situadas en suelo urbano dentro de zonas residenciales, mayoritariamente de baja densidad. En algunas de estas zonas, hay carencia de transporte público, centros educativos, asistenciales... La construcción de edificaciones residenciales con esta densidad supone un cambio de modelo en estas urbanizaciones. Por otro lado, la norma no aclara la situación de las equipaciones infraedificadas, o aquellas que puedan ser objeto de parcelación. Se considera que el cambio de destino de las equipaciones con la densidad prevista alteraría sustancialmente el entorno urbano donde se ubican sin el necesario estudio y planificación, lo que ocasionaría problemas de movilidad y dotacionales.

### **4.- Actuaciones para permitir el crecimiento en altura.**

El ritmo de crecimiento de la construcción en Marratxí se aceleró después de la aprobación de las Normas de 1987. En general en los cascos urbanos tradicionales no hay problemas de distorsiones en los perfiles de cornisas con grandes diferencias de plantas. Hay isletas puntuales donde existen edificios plurifamiliares con una licencia otorgada según el Plan General de 1975 que tienen 3 plantas o más. Se trata de zonas tradicionales de dos plantas en calles estrechas donde según el planeamiento actual se permiten 2 plantas.

De la aplicación de la disposición resultaría que en una isleta homogénea de dos alturas, edificaciones inadecuadas permitirían levantar toda la isleta hasta tres plantas. Esta posibilidad, en los cascos urbanos tradicionales de nuestro término, supondría que se creen situaciones de difícil ensambladura urbana. Por un lado, por la existencia de calles no dimensionadas por este aumento poblacional. Por otra, por la creación de nuevas distorsiones en los perfiles de cornisas.

En las zonas como Es Figueral, Cas Capità, Es Benestar, entre otros, hay fincas de diferentes alturas. La estructura de la red urbana no soporta, además del incremento de la densidad de la disposición adicional decimoctava de la LUIB, el incremento de la edificabilidad derivada de levantar las edificaciones.

#### Fundamentos de Derecho

1.- Los concretos acuerdos de limitación en la aplicación de las disposiciones mencionadas pueden ser dictados por el Pleno en aplicación de las previsiones que hace el mismo Decreto Ley 6/2023. Esta atribución se deriva de las competencias municipales en materia de planeamiento previstas en el artículo 25.2.a) de la Ley 7/1985 de Bases de Régimen Local (LBRL).

2.- De conformidad con lo previsto en el artículo 83 de la Ley 39/2015 se considera conveniente que se abra un plazo de información pública para que los interesados puedan presentar alegaciones y/o sugerencias. En cualquier caso, el acuerdo plenario será de inmediata aplicación.

3.- Si bien el Decreto Ley 6/2023 no lo aclara, los acuerdos a adoptar por el Pleno se pueden entender comprendidos en aquellos previstos en el artículo 47.2.II) de la LBRL, supuesto en el que se requiere la votación por mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación.

Atendidos estos antecedentes, se redacta la siguiente



### III.- CONCLUSION Y PROPUESTA

Sin perjuicio de la posibilidad de adoptar nuevos acuerdos a la vista de los resultados de la aplicación del Decreto Ley 6/2023, se considera necesario y se eleva a Pleno la siguiente propuesta de limitación de su aplicación:

**Primero.-** En relación a la “Norma temporal de modificación de densidad de viviendas y para facilitar la división de viviendas unifamiliares entre medianeras” de la Disposición Adicional Decimoctava:

- a) No será de aplicación la Disposición Adicional Decimoctava apartado 1 en la zonificación Extensiva Antigua (EA) de las vigentes NNS y en el casco urbano de Marratxí.
- b) No será de aplicación la Disposición Adicional Decimoctava apartado 2 en el término de Marratxí.

**Segundo.-** En relación a la “Norma temporal de cambio de uso y de aprovechamiento en los terrenos calificados como equipaciones públicas y privados” de la Disposición Adicional Vigésima, no será de aplicación el apartado 2, relativo a parcelas con calificación de equipación privada.

**Tercero.-** En relación a las “Actuaciones para permitir el crecimiento en altura” de la Disposición Adicional Vigésimo primera, no será de aplicación.

**Cuarto.-** Sin perjuicio del anterior, no serán de aplicación las Disposiciones Adicionales Diecisieteava y Decimoctava en relación a las intervenciones en bienes incluidos en el catálogo municipal mientras no sea creada una Comisión Municipal de Patrimonio que pueda emitir el informe previo favorable al que se hace mención en el Decreto Ley 6/2023.

**Quinto.-** Someter el presente acuerdo a información pública por un plazo de un mes, con publicación en el BOIB, en la página web municipal o en uno de los diarios de mayor difusión en el ámbito de las Islas Baleares y en la isla de Mallorca, a los efectos de la presentación de las alegaciones y/o sugerencias que se consideren oportunos. En todo caso, el acuerdo será de aplicación inmediata desde su aprobación por el Pleno del Ayuntamiento.

Marratxí, 1 de diciembre del 2023

**El alcalde**

Jaume Llopart Caldés

