



Sección I. Disposiciones generales

AYUNTAMIENTO DE PALMA

12031

Acuerdo de las condiciones de la aplicación del Decreto Ley 6/2023, de 2 de octubre, de medidas urgentes en materia de vivienda en el término municipal de Palma, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Palma, en sesión de 30 de noviembre de 2023

El Pleno del Ayuntamiento de Palma, en sesión de 30 de noviembre de 2023, ha adoptado el acuerdo, con la incorporación de las enmiendas que se transcriben, que textualmente dice:

“ANTECEDENTES

1º. El Decreto Ley 7/2023, de 2 de octubre, de medidas urgentes en materia de vivienda (BOIB nº135 de 03.10.2023) tiene por objeto la adopción de medidas extraordinarias y urgentes para aumentar la oferta de vivienda asequible en las Islas Baleares. Decreto que ha sido convalidado por el Parlamento en sesión de día 31 de octubre de 2023 (BOIB nº150 de 04.11.2023).

2º. La disposición adicional primera del Decreto Ley 6/2023, de 2 de octubre (BOIB nº135 de 03.10.2023) añade cinco nuevas disposiciones adicionales, de la decimoséptima a la vigesimoprimera, a la ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares (en adelante LUIB).

2º. La disposición adicional primera apartado 1 del Decreto Ley 6/2023, de 2 de octubre, añade la nueva disposición adicional decimoséptima de la LUIB, configura una norma temporal para facilitar la reconversión de locales existentes en viviendas y permite, en términos generales, el cambio de uso a residencial de locales comerciales, oficinas o cualquier definición análoga así reconocida en el planeamiento, en aquellos inmuebles situados en edificaciones existentes en suelo urbano, en los cuales esté permitido por el planeamiento urbanístico el uso residencial plurifamiliar, quedando exoneradas del cumplimiento del Índice de Intensidad Residencial que determina el planeamiento y de la reserva obligatoria de aparcamiento, hasta una densidad máxima de una vivienda por cada 60 m² de superficie edificable residencial de la parcela permitida por el planeamiento.

3º. La disposición adicional primera apartado 4 del decreto ley 6/2023 de 2 de octubre añade la nueva disposición adicional vigésima de la LUIB, establece una norma temporal de cambio de uso y aprovechamiento en los terrenos calificados como equipamientos públicos y privados; permite, en términos generales, que en las parcelas situadas en suelo urbano con una calificación de dotacional público y que aún no se haya desarrollado, además del equipamiento, el uso residencial destinado a vivienda protegida en régimen de alquiler (en el caso de los equipamientos públicos) y de vivienda de precio limitado (en el caso de los equipamientos privados).

4º. La disposición adicional primera apartado 5 del Decreto Ley 6/2023, de 2 de octubre añade la disposición adicional vigesimoprimera de la LUIB establece la posibilidad de incrementar las alturas máximas permitidas por el planeamiento urbanístico, para un mayor aprovechamiento del suelo y para armonizar el conjunto edificatorio; y permite, en términos generales y de manera temporal, a los terrenos clasificados como suelo urbano donde el uso plurifamiliar esté permitido, las actuaciones encaminadas a armonizar las alturas de las edificaciones de la isleta o, si no hubiera, del tramo de calle de que se trate. La altura máxima autorizable podrá superar en un 50% la altura media de las edificaciones de la isleta o, si no hubiera, del tramo de calle, calculada según un número entero por defecto a partir de las permitidas, o de las existentes si éstas fuesen superiores, sin superar en ningún caso la altura del edificio más alto. El número de viviendas autorizable en cada actuación será el entero por defecto que resulta de dividir por 60 la superficie construida de ésta.

5º. Dado que las mencionadas nuevas disposiciones adicionales de la LUIB son de eficacia inmediata, de forma que, sin necesidad de modificar el planeamiento, los beneficiados pueden acogerse a estas medidas a través del procedimiento regulado para la obtención de las pertinentes autorizaciones que, según el caso, será la licencia urbanística preceptiva para el inicio de las obras y licencia de primera ocupación para el final de obra o a través del régimen excepcional de declaración responsable para el inicio de las obras, pero con la preceptiva licencia de primera ocupación para el procedimiento de final de obra.

6º. Dado que el Decreto ley 6/2023 constituye para los ayuntamientos una norma temporal de naturaleza urbanística que afecta a su planeamiento de aplicación directa en los términos del artículo 61 de la LUIB, se determina, en las mencionadas normas urbanísticas temporales, que los ayuntamientos, dentro del ámbito de sus competencias, podrán acordar la no aplicación de esta disposición, o exceptuar su aplicación en determinados ámbitos debidamente justificados.

7º. Dado que la disposición adicional sexta prevé la compensación en metálico de las actuaciones establecidas en este Decreto Ley que incurran en un supuesto de actuación de dotación de acuerdo con el artículo 29 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las

Islas Baleares.

Por lo expuesto anteriormente, y de acuerdo con lo establecido en el Decreto Ley 6/2023, de 3 de octubre de 2023; el Ayuntamiento de Palma, en el ejercicio de sus competencias, hecho el análisis técnico de esta norma, considera que se han de incluir las siguientes:

CONDICIONES DE APLICACIÓN DEL DECRETO LEY 6/2023

1. Aplicación de la disposición adicional decimoséptima de la LUIB. Norma temporal para facilitar la reconversión de locales existentes en viviendas.

En atención al carácter de ejes cívicos y/o comerciales y ejes de actividad económica, porque se considera necesario garantizar la implantación de diversidad de usos o se estima conveniente la mezcla de actividades con prevalencia del uso de locales en las plantas bajas y plantas pisos; se considera oportuno establecer lo siguiente:

1.1. Condiciones de aplicación de la disposición adicional decimoséptima de la LUIB.

1.1.1. Cambio de uso de locales a viviendas en planta baja.

a) El cambio de uso de local a uso residencial en las zonas de ordenación con tipo de edificación según alineación de espacio libre público o viario (AV), solo estará permitido en el espacio edificable delimitado por la alineación interior y exterior de la isleta, denominado profundidad edificable. En planta baja, superada la profundidad edificable, solo se permitirán dependencias anexas a vivienda.

b) El cambio de uso de locales comerciales, oficinas o definición análoga a uso residencial de edificios declarados BIC, bien cultural o incluidos en el catálogo municipal de protección de edificios y elementos de interés histórico, artístico, arquitectónico y paisajístico, requerirán informe previo favorable de la administración competente en materia de patrimonio y, en el caso del catálogo municipal, informe previo favorable de la Comisión de Centro Histórico y Catálogo (CCHC) del Ayuntamiento de Palma, vinculante en aspectos relacionados con el patrimonio, de acuerdo con el párrafo segundo de la D.A. 17ª. Este informe preceptivo de la CCHC, previo informe técnico, actualmente es de aplicación conforme a las disposiciones del TÍTULO IX. NORMAS PARA LA PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO de las NNUU del PGOU'98.

1.1.2. Cambio de uso de locales a viviendas en planta piso.

El cambio de uso de locales a viviendas en planta piso siempre será posible en aquellas parcelas para las que el planeamiento urbanístico establezca el uso residencial plurifamiliar como uso principal.

En estos casos también se habría de cumplir con el resto de condiciones establecidas tanto por el Decreto Ley 6/2023 como por el resto de normativa que sea de aplicación.

1.2. Ámbitos excluidos de aplicación de la disposición adicional decimoséptima de la LUIB, con el fin de asegurar la implantación de diversidad de usos y donde se estima conveniente la mezcla de actividades con prevalencia del uso de locales en las plantas bajas.

Quedan excluidos de la aplicación de la disposición adicional decimoséptima de la LUIB, los locales de planta baja colindantes a los tramos de calles indicados en los planos anexos a este acuerdo (ANEXO I- ámbito municipal – y en el ANEXO II – ámbito de detalle -), donde se ha considerado necesario preservarlos para mantener la diversidad de usos (incluidas las zonas de ordenación C “Ejes Cívicos” del PGOU'98 vigente).

No obstante lo anterior, en los ámbitos excluidos con anterioridad, situados fuera del Centro Histórico, será posible el cambio de uso, aunque el local se ubique en los ámbitos de exclusión establecidos en el párrafo anterior y siempre que se cumpla alguna de las siguientes condiciones:

- a) O bien se acredite de manera fehaciente que el uso del local objeto del cambio de uso con anterioridad a la entrada en vigor del Decreto Ley 6/2023 era de trastero, almacén, garaje, taller o salón de juegos recreativos.
- b) O bien se acredite de manera fehaciente que no se ha ejercido actividad en el local objeto del cambio de uso durante los últimos tres años anteriores a la entrada en vigor del Decreto Ley 6/2023.

2. Condiciones de aplicación de la disposición adicional vigesimoprimer de la LUIB. Actuaciones para permitir el crecimiento en altura.

En atención a razones paisajísticas, de preservación de la sección vial urbana, de preservación del entorno y de razones de calidad medioambiental; se considera oportuno exceptuar y/o condicionar la aplicación del crecimiento en altura en los ámbitos siguientes:

2.1. Ámbitos excluidos de la aplicación de la disposición adicional vigesimoprimer de la LUIB, por razones de interés paisajístico y de

preservación del entorno, histórico, arquitectónico y artístico.

El conjunto del Centro Histórico, declarado Bien de Interés Cultural por Resolución del Consell Insular de Mallorca de día 2 de julio de 1964.

El conjunto histórico del Jonquet declarado Bien de Interés Cultural por Resolución del Consell Insular de Mallorca de día 19 de noviembre de 2009.

Los edificios, entornos o ámbitos declarados BIC, bien cultural o incluidos en el catálogo municipal de protección de edificios y elementos de interés histórico, artístico, arquitectónico y paisajístico, sometidos a una protección individualizada por los valores objetivos y singulares de sus elementos.

Los núcleos tradicionales (Génova, Son Serra, Son Llull, La Vileta, Son Rapinya, Son Espanyolet, Secar de la Real, Establiments, Son Sardina, El Molinar, Coll d'en Rabassa, es Pil·larí, s'Aranjassa, Sant Jordi, sa Casa Blanca y els Hostalets) los ámbitos del PERI el Terreno, PEPPA Santa Catalina, el núcleo de la Soledad Sur y el núcleo del Molinar.

La zona de ordenación de Viviendas Tradicionales (VT) del Plan de Reconversión integral de la Playa de Palma (PRI), en reconocimiento de la arquitectura tradicional del Arenal de Palma, que configuraron el primer desarrollo turístico y que por su valor tipológico y de revalorización permiten la definición de una identidad propia de la Playa de Palma.

La primera línea de costa y de la fachada marítima de la ciudad, evitando las pantallas arquitectónicas y favoreciendo que en los lugares de paisaje abierto no se limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, de armonía del paisaje o de perspectiva propia de éste, conforme a la legislación sectorial de costas y puertos, así como para proteger y conservar los valores arquitectónicos y paisajísticos de la ciudad histórica.

Se incluye como ANEXO III, y con carácter informativo, el plano con las zonas afectadas excluidas por el crecimiento en altura (DA 21 LUIB) para la preservación del entorno histórico, arquitectónico y artístico.

2.3. Ámbitos condicionados por razones de proporción de la sección viaria urbana.

El cálculo de la altura media a fin de determinar la altura máxima autorizable. Se establece que el cálculo de la altura media de las edificaciones existentes de la isleta o, si no hubiera, del tramo de calle de que se trate, será el número entero por defecto obtenido como cociente entre el sumatorio del producto de la longitud de fachada por el número de plantas de cada edificio, y el sumatorio de las longitudes de fachadas.

$$\text{Altura Media} = \frac{\sum(\text{Longitud fachada} \times \text{número de plantas})}{\sum \text{Longitud fachada}}$$

Así mismo, se condiciona la aplicación del incremento de altura previsto en la disposición adicional vigesimoprimera de la LUIB, al cumplimiento del parámetro de proporción máxima de sección viaria urbana siguiente, fundamentado en el estudio de las secciones viarias urbanas del planeamiento vigente:

$$\text{Proporción Máxima Sección Viaria Urbana} = \frac{\text{Altura máxima edificación}}{\text{Amplitud vial}} \leq 1,4$$

3. Condiciones de aplicación de la disposición adicional vigésima de la LUIB. Norma temporal de cambio de uso y de aprovechamiento en los terrenos calificados como equipamientos públicos y privados.

3.1. Terrenos calificados como equipamiento público.

El cambio de uso de parcelas situadas en suelo urbano con una calificación de dotacional público que aún no se haya desarrollado, a residencial destinado a vivienda protegida en régimen de alquiler, se permitirá, previa emisión del informe favorable y vinculante regulado en el apartado 4 de este acuerdo, que determine la idoneidad de este cambio de uso y, en su caso, la edificabilidad máxima permitida que se puede destinar al uso residencial de vivienda protegida en régimen de alquiler y atendiendo a la compatibilidad con el uso dotacional previsto.

3.2. Terrenos calificados como equipamiento privado.

El cambio de uso de parcelas situadas en suelo urbano con una calificación de dotacional privado que aún no se haya desarrollado a residencial destinado, a vivienda de precio limitado, se permitirá, previa emisión del informe favorable y vinculante regulado en el apartado 4 de este acuerdo, que determine la idoneidad de este cambio de uso y, en su caso, la edificabilidad máxima permitida que se puede destinar al uso residencial de vivienda a precio limitado.

4. Condición de aplicación de la disposición adicional sexta del Decreto Ley 6/2023.

La DA 6 del DL 6/2023 establece que cuando por sus características específicas una actuación de las previstas en el Decreto Ley 6/2023 incurra en un supuesto de actuación

de dotación de las previstas en el artículo 23 y concordantes de la LUIB, con carácter general se ha de considerar que resulta físicamente imposible materializar en su ámbito las cesiones de terrenos destinados a dotaciones públicas que, en su caso, resultasen exigibles, y es siempre factible, por tanto, la compensación en metálico a la que hace referencia el artículo 29.5 b) de la LUIB.

En los expedientes que se tramiten para llevar a cabo actuaciones que resulten de aplicación de las mencionadas disposiciones adicionales 18ª (división de viviendas), 20ª (cambio de uso y aprovechamiento de terrenos calificados como equipamientos públicos y privados) y 21ª (crecimiento en altura) de la LUIB, a fecha de la solicitud se ha de incluir en el expediente informe previo municipal vinculante que fijará las alturas o el cambio de uso, según el caso, y la cantidad resultante de la monetarización de las cesiones y excesos de aprovechamiento que se produzcan.

En todo aquello no incluido en este acuerdo, se estará a lo establecido en el Decreto Ley 6/2023, de 2 de octubre, de medidas urgentes en materia de vivienda.

Por lo antes expuesto,

El Pleno del Ayuntamiento, ha adoptado el siguiente:

ACUERDO:

1º. Aprobar la propuesta de condiciones de la aplicación del Decreto ley 6/2023, de 2 de octubre, de medidas urgentes en materia de vivienda en el término municipal de Palma, transcrita en la parte dispositiva de este acuerdo,

2º. Publicar este acuerdo en el BOIB y en el punto de acceso electrónico de este Ayuntamiento.

3º. Indicar la aplicación directa e inmediata de este acuerdo desde el día siguiente de la publicación de éste en el BOIB.

Con la aceptación de las enmiendas 1 y 2 del Grupo MÉS por Palma que a continuación se detallan:

“ENMIENDA 1. En relación en su punto 1 de Aplicación de la disposición adicional decimoséptima de la LUIB. Norma temporal para facilitar la reconversión de locales existentes en viviendas.

Es de vital importancia preservar y fomentar la actividad económica y comercial de determinados calles y zonas del municipio. Los barrios y pueblos de Palma tienen que contar con un tejido económico y de servicios de proximidad, impulsando la ciudad policéntrica y a escala humana que promueve el urbanismo moderno y sostenible. Los ejes cívicos y los ejes de actividad económica tienen que quedar excluidos de esta dinámica, para evitar el peligro de desaparición de locales que puedan ser usados por empresas y la actividad económica.

Por esta razón, proponemos incrementar los ámbitos de exclusión de la conversión de locales en viviendas, tal como se ha hecho otros ámbitos del municipio, como por ejemplo en Son Ferriol. Pedimos incluir la Avenida Cister del Secar de la Real, la calle Pasatiempo de Son Sardina, y la Plaza Obispo Planas de San Jorge como esos de actividad económica a preservar, y por tanto, no permitir la conversión de locales en viviendas.

ENMIENDA 2. En relación en su punto 2 de Condiciones de aplicación de la disposición adicional vigésimo primera de la LUIB. Actuaciones para permitir el crecimiento en alzadas.

Uno de los objetivos del Ayuntamiento tiene que ser preservar la fisonomía, carácter y singularidad arquitectónica y urbana de los barrios y pueblos de Ciudad. El crecimiento levantaría de los edificios por encima del que permite la normativa urbanística municipal vigente es una contradicción con este objetivo. El incremento de alturas se tiene que hacer con criterios técnicos y estudios esmerados para encontrar las fórmulas de equilibrio entre el aumento de la densidad poblacional, el paisaje y el patrimonio urbano, y la dotación de servicios y equipaciones. A pesar de estar en desacuerdo con los parámetros de incremento de alturas que plantea el propio Decreto Ley autonómico, como la zonificación municipal que se quiere aprobar, pedimos incluir todo lo Secar de la Real, todo Son Sardina y todo San Jorge a las exclusiones de estos crecimientos. Como mínimo, que se preserven los pueblos de Palma de este incremento de alturas y densidades poblacionales desproporcionadas.

SE ADJUNTAN COMO ANEXO:

1. ANEXO I: LIMITACIÓN CAMBIO DE USO DE LOCALES EN PLANTA BAJA (DA 17 LUIB). Ámbito municipal



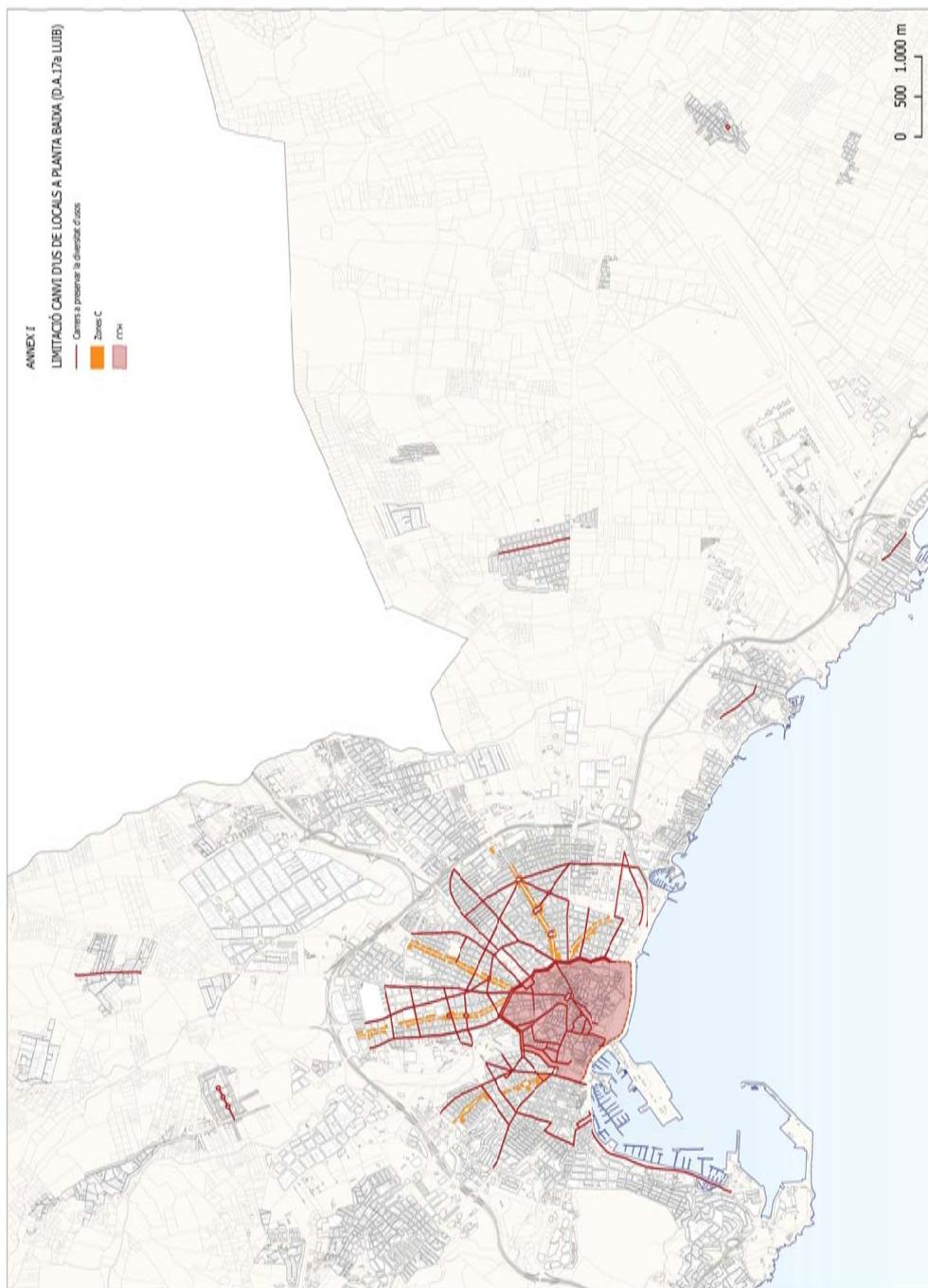
2. ANEXO II: LIMITACIÓN CAMBIO DE USO DE LOCALES EN PLANTA BAJA (DA 17 LUIB). Ámbito de detalle
3. ANEXO III: LIMITACIÓN CRECIMIENTO EN ALTURA (DA 21 LUIB) PARA LA PRESERVACIÓN DEL ENTORNO HISTÓRICO, ARQUITECTÓNICO Y ARTÍSTICO.

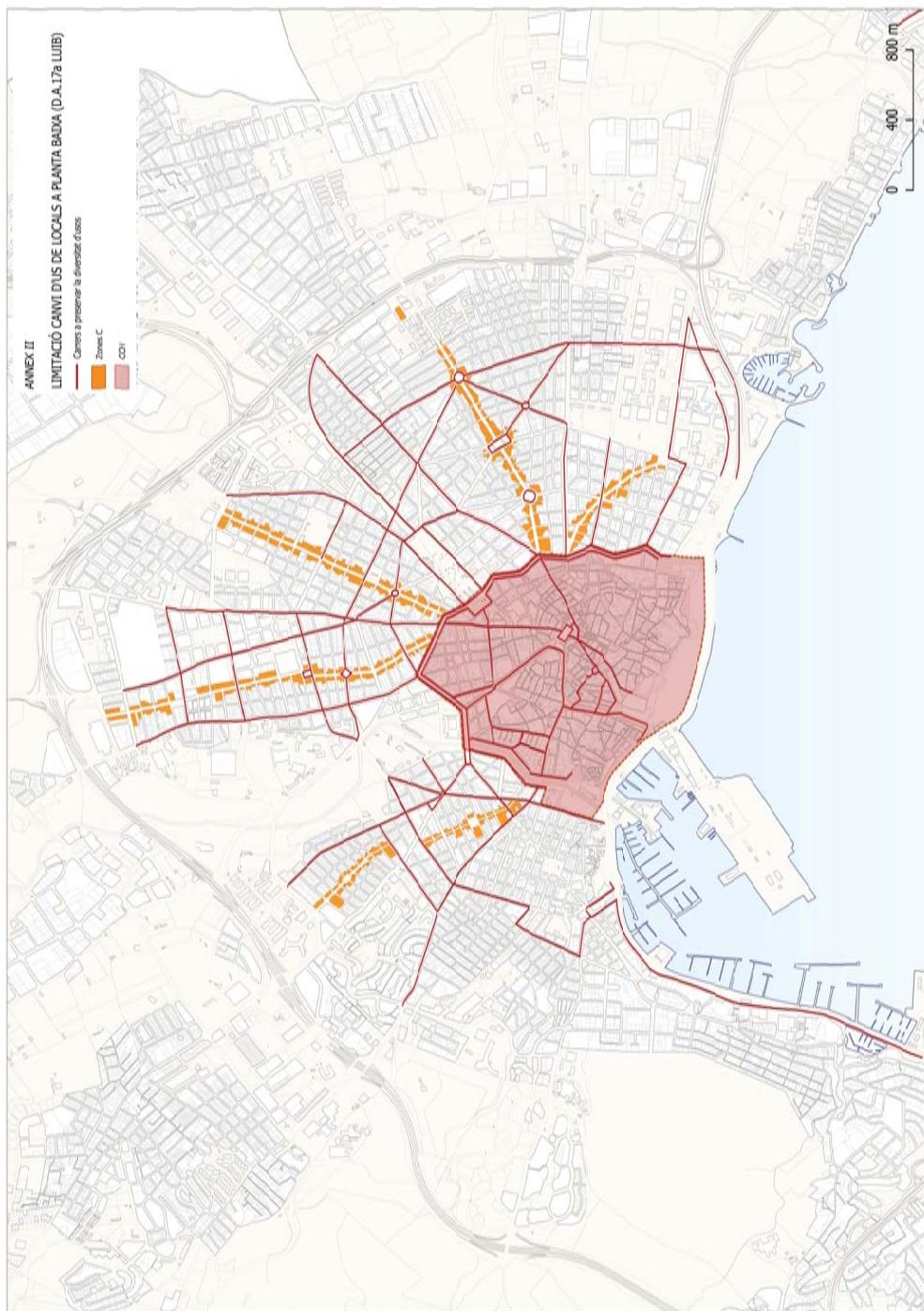
Palma, 13 de diciembre de 2023

El secretario general del Pleno

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 Jonquet,
Núcleu Tradicional (NT), PERI B Terrero,
PEPPA Sra. Catalina, Soledad, Sud (de 73), El Molinar (de 76),
Es Secar de la Real, Son Sardina i Sant Jordi.

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

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

