

ACTA

Expedient núm.	Òrgan col·legiat
PLE/2023/11	El Ple

DADES DE CELEBRACIÓ DE LA SESSIÓ

Tipus de convocatòria:

Extraordinària urgent

Motiu: «Entrada en vigor del Decret llei 6/2023, de 2 d'octubre, de mesures urgents en matèria d'habitatge»

Data i hora:

9 d'octubre de 2023

Durada:

Des de les 20.04 fins a les 20.29

Lloc:

Sala de Plens

Presidida per:

JUAN VICTOR MARTI VALLES

Secretària:

Alicia Morales Rosselló

Interventora:

Karima Bouharrou Djebary

ASSISTÈNCIA A LA SESSIÓ

DNI	Nom i Cognoms	Assisteix
78204183C	Catalina Carmen Cortés Jaén	SÍ
43162018B	Catalina Maria Mascaró Bestard	SÍ
46397525Q	Enric Morales Gómez	SÍ
42960070A	Francisco Moya Pol	SÍ
78211067G	JUAN VICTOR MARTI VALLES	SÍ
43157619M	Joan Andreu Sabater Pons	SÍ
41520491V	Joan Pep Escandell Ferrer	SÍ
43028232Q	José María Pons Morey	SÍ
37341573S	Juan Carlos Ortega Gualda	SÍ



78214157N	M. Aurora Mateu Martínez	SÍ
43086665Y	Margarita Vachiano Pol	SÍ
43151685M	Maria Magdalena Pons Esteva	SÍ
43071918W	Rafael José Ramis Fuertes	SÍ

Excuses d'assistència presentades:

1. Karima Bouharrou Djebary:
«No necessària presència Interventora»

Una vegada verificada pel Secretari la constitució vàlida de l'òrgan, el President obre la sessió, procedint a la deliberació sobre els assumptes inclosos en l'ordre del dia

A) PART RESOLUTIVA

Aprovació urgència de la convocatòria.

Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment
------------------	---

Aprovació urgència de la convocatòria.

Intervé el Sr. Batle dient que s'ha detectat un error en l'ordre del dia i en la redacció de la proposta, que com molt bé ens ha indicat la regidora de MÉS, Sra. Pons (mitjançant el RE 2023 de 06-10-23), les Disposicions addicionals que es pretenen suspendre, són de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, i, no del Decret Llei 6/2023, de 2 d'octubre, i, li agraeix la puntualització.

Continua amb la justificació de la urgència, que ve donada per l'entrada en vigor del Decret Llei 6/2023, de 2 d'octubre, de mesures urgents en matèria d'habitatge, i, que és una recomanació dels tècnics de la casa, on han fet constar que hi ha punts del decret que són positius però d'altres que poden ser molt perjudicials pel municipi de Binissalem i han demanat que es suspengués per poder-ho estudiar bé i evitar aquests perjudicis. Diu que l'idea bàsica del Decret Llei és molt positiva, pot ajudar a resoldre molts problemes però que necessita d'un estudi en profunditat el cas concret de Binissalem.

No hi ha més intervencions.

Votació:

La urgència de la convocatòria és aprovada per UNANIMITAT de tots els membres presents.

Aprovació suspensió temporal aplicació Disposicions Addicionals Decret Llei 6 /2023, de 2 d'octubre, de mesures urgents en matèria d'habitatge

Favorable	Tipus de votació: Ordinària
	A favor: 10, En contra: 3, Abstencions: 0, Absents: 0



Proposta d'acord per a la suspensió temporal d'aplicació del Decret llei 6/2023, de 2 d'octubre, de mesures urgents en matèria d'habitatge

El Sr. Batle, sotmet a consideració del Ple, la següent proposta d'acord:

Exposició de motius.

El passat 3 d'octubre de 2023 es va publicar el Decret llei 6/2023, de 2 d'octubre, de mesures urgents en matèria d'habitatge el qual esdevé d'aplicació l'endemà de la seva publicació.

La finalitat d'aquesta norma urbanística autonòmica és facilitar l'accés d'habitatge a les famílies nombroses, a les famílies monoparentals i als joves de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

Avui dia la comunitat balear s'enfronta a una gran dificultat d'accés a habitatge i a més al seu elevat cost per accedir-hi. Binissalem no és un municipi aliè a aquesta circumstància, de fet actualment hi ha censats 9027 habitants, si bé no tots disposen d'un habitatge propi ni tampoc hi poden accedir a conseqüència de l'escassetat d'habitatges en venda i destinats a lloguer, així com els seus preus.

El Decret llei 6/2023 és una mesura per afavorir la solució a aquesta situació, si bé davant la manca de territori del municipi i les seves condicions urbanístiques, paisatgístiques, el catàleg d'edificis i la cura que es fa en el municipi per a la protecció i conservació del patrimoni històric és aconsellable la suspensió temporal d'aplicació de les disposicions següents: Disposició Addicional Dissetena; Disposició Addicional Divuitena i Disposició Addicional Vint-i-unena.

Atès l'informe jurídic de la Tècnica d'Administració General, de 04-10-23, que conclou que es considera adient la suspensió temporal de l'aplicació de les esmentades disposicions addicionals del Decret llei 6/2023.

Es sotmet a consideració d'aquest Ple, la següent proposta d'acord:

Primer. Acordar la suspensió temporal de l'aplicació de les Disposició Addicional Dissetena; Disposició Addicional Divuitena i Disposició Addicional Vint-i-unena del Decret llei 6/2023, de 2 d'octubre, de mesures urgents en matèria d'habitatge.

Segon.- Comunicar el present acord a la Conselleria d'Habitatge, Territori i Mobilitat del Govern de les Illes Balears, i, als tècnics d'urbanisme de l'Ajuntament de Binissalem.

Tercer.- Publicar el present acord al BOIB i a la web municipal."

El Sr. Batle dona la paraula al portaveu del PSIB-PSOE i aquest intervé dient –es transcriu literalment–:

"El passat 3 d'octubre el Consell de Govern va aprovar *el decret llei de 6/2023 de 2 d'octubre de mesures urgents en matèria d'habitatge*.

Si bé les intencions, que són la de posar a disposició habitatges a preu assequible o bé intentar resoldre el problema de l'habitatge, la forma en com es pretén dur-les a terme



tenen greu deficiències i atempten clarament contra les competències municipals en matèria de planificació i execució urbanística.

També es clar que no s'han tengut en conta fets com l'increment poblacional que provocarà aquest decret que implica a la vegada i de manera indiscutible un increment dels serveis que l'ajuntament presta, com son serveis socials, aigua potable, infraestructura, serveis esportius, capacitat viària i d'aparcaments. Tots aquests serveis son de competència dels ajuntament i en cap moment s'ha tingut en conta, dins el decret, la capacitat dels mateixos d'assumir l'increment i la tensió que dit increment crearà als diversos serveis municipals que en cap cas estan preparats per aquest increment.

Una planificació urbanística, sempre s'ha dit, ha de contar amb la màxima seguretat jurídica i ha de donar garanties als propietaris que els seus drets adquirits seran respectats o compensats quan fos el cas de manera que no hi hagi greuges debuts a la discreció del representant polític de torn. Ara bé, en cas d'aplicació d'aquest decret ens trobam amb situacions que de fet donen molt més benefici a tot aquell promotor que havent adquirit un solar que tenia una determinada edificabilitat es veu augmentada la mateixa sense que hi hagi cap contraprestació excepte la disposició de habitatges a preu taxat, els quals òbviament generen benefici. Per tant un clar benefici sobrevingut.

Altre apartat que no s'ha tingut en conta en cap moment es el compliment de un paràmetre tan clar com es la disposició de m2 de zones verdes per cada habitant del municipi. Una ratio que determina que cada habitant ha de disposar de 5m2 de zona verda dins el municipi. A Binissalem el càlcul de zona verda per habitant ja esta dins el límit, per no dir que ja l'hem sobrepassat i per tant aquest decret durà a un clar incompliment d'aquesta ràtio, lo que provocarà en cas de revisions de les actuals NNSS que l'ajuntament haurà d'adquirir sòl per destinar a zona verda, despesa de la qual el govern no es voldrà fer càrrec, òbviament. Per tant el govern, amb aquest decret obliga a l'ajuntament a una despesa amb una clara ingerència dins l'autonomia municipal en matèria de planificació i execució urbanística.

Per lo que fa a la conversió de locals o espais comercials en ús residencial, torna esser una clara ingerència dins les atribucions de l'ajuntament. Recordem a més que els locals comercials no contenen amb les mesures de ventilació o sanejament com per ser contemplades com a habitatges, per qualque cosa es dissenyen per ser locals i no per habitatges. Per tant amb doble motiu, la de la perversió de zones comercials o específicament contemplades amb aquest destí amb residencials i la adaptació no contemplada de forma inicial, fa que aquesta conversió sia del tot desaconsellable.

No obstant aquesta ingerència dins la autonomia municipal en matèria de planificació i execució urbanística, el decret reserva un mecanisme per complir amb la legalitat, deixant la no aplicació del decret a lliure discreció de cada ajuntament mitjançant acord de ple.

"De forma general, i també en particular per a cada una de les mesures, el Decret llei és d'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. La nova regulació continguda en aquest Decret llei respecta l'autonomia local perquè preserva la plena



capacitat decisòria dels ajuntaments sobre les mesures que s'implementen atès que per acord del Ple poden moderar o excloure'n l'aplicabilitat, cosa que va molt més enllà d'una participació efectiva en l'adopció d'aquestes, atès que se'ls atorga poder de decisió sobre la seva aplicació.”

Tot s'ha de dir que l'aplicació hauria de ser de forma activa per part dels ajuntament i no de forma negativa. En el primer cas, cada ajuntament hauria pogut determinar quan i de quina manera entren en vigor les propostes del decret, mentre que de forma negativa obliga a una pressa de mesures urgents, sense capacitat d'anàlisi, amb la possibilitat de que ja hi hagi sol·licituds de llicències que distorsionin de manera clara la planificació urbanística i per tant es fa necessari el bloqueig immediat de l'aplicació d'aquest decret.

Sembla increïble que un partit que es diu “de centre”, “de estat”, “responsable”, faci propostes sense reflexió, amb un altíssim grau d'improvisació, jugant amb els drets i il·lusions de les persones, creant greus dubtes i inseguretat jurídica (precisament del que sempre s'han queixat quan han estat a l'oposició), en fi, tot un rosari de greuges.

Si amb qualque cosa no es pot jugar es amb l'urbanisme, tocar, modificar, canviar qualsevol cosa d'aquest àmbit pot hipotecar el desenvolupament futur de aquesta comunitat i de Binissalem i aquest govern ho ha fet. Hi ha coses que es poden canviar i corregir però quan un edifici creix amb 3 o 4 altures això queda per vida, exemples en tenim a Binissalem, que amb el punt de vista actual, no ho consentiríem de cap manera. Cap govern de l'història d'aquesta comunitat es va atrevir a fer una modificació sense consens i sense debat, per decret llei, dins aquest àmbit.

Tot això no sembla més que una actuació propagandística de l'estil “jo en sé més que tu”, pel títol pareixeria un concurs televisiu, però res més enfora de la realitat. Això demostra la poca visió de futur d'aquest govern, de la incapacitat de assumir que els problemes complexos han de mester solucions complexes, de voler “quedar bé” a costa de una herència de dubtós futur i sobre tot de fer polítiques inconnexes, de poca qualitat argumental, a corre cuita, no per millorar la vida del ciutadà, si no la d'afavorir els promotors i les rentes altes i sobre tot amb la única i no altre intenció de sortir al medis.

No hi ha punt al decret llei que no sigui per ser recordat per la seva inutilitat, p.exemple la justificació de la urgència del decret basat amb “Es fa necessari evitar que de manera immediata es traslladi l'increment de preus al sòl, als locals i a la resta d'actuacions afectades”

Com es possible que un legislador pugui redactar aquesta inutilitat?, o no es cert que a partir d'ara tots els preus dels locals es veuran afectat, hagin de ser destinats a comerç o poder ser dedicats a *infra-habitatges* i per tant encarirà i dificultarà al comerç la disponibilitat dels mateixos i per tant dificultarà la creació de nous autònoms, empreses o emprenedors? S'argumenta de que aquests locals comercials a convertir ho son perque “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”, basat amb quin criteri es considera que un carrer no té activitat comercial?

O contant amb el greu dèficit de aparcaments que pateix qualsevol poble, el legislador no te altre ocurrència que obviar de la dotació d'aparcaments a certes tipologies de nous



habitatges. *queden exonerades del compliment del paràmetre d'intensitat residencial que determina el planejament i de la reserva obligatòria d'aparcament,*

O com queda la transmissió / venda d'aquests habitatges a preu taxat?, no es marca preu màxim de venda lo que ocasionarà un enriquiment d'uns pocs a costa d'altres i de un decret mal pensat i mal redactat.

O la legalització, via obtenció de cèdula d'habitabilitat, d'edificacions o construccions que estan fora d'ordenació i son/eren ilegalitzables? On queda la planificació urbanística?

Per últim, per no seguir amb un anàlisi exhaustiu que ens duria molt temps, aquest decret legalitza i dona formalitat als infra-habitatges, una cosa que hauria de avergonyir a qualsevol persona que tan sols ho plantegi, l'habitatge es un dret constitucional, un habitatge es el refugi, el recó de descans de una persona on es pot retirar a descansar després de la feina, com es pot tolerar que es consideri un habitatge l'habitació d'un hotel reconvertit?, Qualcú dels que van redactar el decret llei estarien disposats a viure-hi?

En fi, una greu irresponsabilitat, improvisació i ganes de publicitat per part del govern que lo únic que ha fet es vendre fum, complicar la gestió dels ajuntaments, crear falses expectatives, impedir la creació de nous comerços, legalitzar infra-habitatges per donar sortida a una planta hotelera amb desús, que hauria de ser demolida, i per tant tornar proporcionar beneficis als de sempre.

Davant tot aquest desvari la nostra resposta no pot ser més que una, un clar rebuig a aquest decret i per tant a donar suport a una inaplicació del mateix fins que es pugui estudiar en detall i prendre les mesures urbanístiques adients."

Conclou el Sr. Pons dient que considera que també s'hauria de deixar en suspensió la Disposició addicional dinovena, que no està inclosa a la proposta, que parla del règim per obtenir la cèdula d'habitabilitat, perquè en aquest cas permetria tenir la cèdula d'habitabilitat edificacions sense llicència o anul·lada. Acaba dient que donaran suport a la totalitat de la proposta encara que no s'inclogui la suspensió d'aquesta Disposició addicional dinovena.

La secretària demana la intervenció i ho fa dient que, algunes disposicions, inclosa l' addicional dinovena que comenta el Sr. Pons, no permet que els ajuntaments, dins l' àmbit de les seves competències en matèria d'urbanisme, puguin no aplicar-la; que ho va estar despatxant amb l'arquitecta municipal i així li va explicar, el Decret Llei només ho permet en algunes de les disposicions.

El Sr. Batle diu que per tant, aquesta dinovena no es pot deixar en suspensió.

Dóna la paraula a la portaveu de MÉS, i aquesta la delega en la regidora Sra. Pons. Qui intervé dient –es fa transcripció literal–:

"He de reconèixer que estam gratament sorpreses per la convocatòria d'aquesta sessió extraordinària amb motiu del DL 6/2023. Ja teníem previst presentar una proposició per demanar que els serveis tècnics estudiessin la conveniència o no d'aplicar aquestes mesures a Binissalem. Mesures que consisteixen, per dir-ho de manera resumida en: incrementar altures per a fer nous habitatges, convertir locals en habitatges i dividir-los.



Som conscients dels problemes d'accés a l'habitatge. Ara bé, tenim dubtes que les mesures proposades siguin la solució, sobretot perquè es deixa exclusivament en mans de la iniciativa privada. Es nota que és un DL fet per i per al sector privat. En canvi, poden donar lloc a situacions indesitjables:

1. L'urbanisme del segle XXI va cap a un model de ciutat/poble compacte, però també cap a la barreja d'usos. Sinó hi ha aquesta convivència de diversos usos acabam amb pobles dormitori i això no és el que volem per a Binissalem.

2. Tenim un conjunt històric declarat BIC. Sabem que queda condicionat a un informe favorable de l'administració competent, però això no treu que no sigui preocupant i que no trobem que sigui ben necessari deixar-ho ben lligat en el marc de la competència municipal.

3. Per altra banda, incrementar densitats vol dir incrementar la capacitat de població, sense incrementar ràtios de zones verdes, d'equipaments, d'infraestructures, etc.

És que ens botam la fase de planejament. Sense planejament, no hi ha una distribució justa de càrregues i beneficis. Aquest DL es bota tota la lògica d'actuacions de transformació urbanística. Hi ha plusvàlues, però no hi ha càrregues. Si, posem pel cas, les propostes del DL fossin un èxit i tenguéssim un increment de població important, on anirien a escola? aguantaria l'EDAR? bastaria l'aigua? Tenim un problema importantíssim amb els aparcaments, però resulta que per aquests nous habitatges se'n fa una exoneració.

Per acabar, consideram que és una invasió de la competència municipal. Per tot això, estam a favor d'aquesta suspensió i pensam que s'ha de considerar, seriosament, limitar les tres normes, com a mínim en la zona de conjunt històric."

El Sr. Batle dóna la paraula a la portaveu del PP, que diu ho han separat per disposicions, i es transcriu literalment la seva intervenció:

"Disposició addicional dissetena: norma temporal per facilitar la reconversió de locals existents en habitatges.

És un fet que no volem reconèixer perquè, a Binissalem, ja està passant. Tenim més d'un 80% de locals comercials (buits) destinats a habitatges, de fet, la disposició dissetena és una mesura necessària per poder legitimar aquests locals a habitatge i donar una sortida a aquesta gent que ha canviat l'ús de local a habitatge.

Ara què faran vostès? Aniran en contra de ses persones que viuen a locals que ja són habitatge? Vostès sortiran a explicar a aquestes persones que no volen legitimar el canvi d'ús? O simplement votaran en contra, aquí, d'amagat?

Disposició addicional divuitena: norma temporal de modificació de densitat d'habitatges i per facilitar la divisió d'habitatges unifamiliars entre mitgeres

Es fet de poder dividir un casal gran en habitatges ja ho va aplicar es PSOE a sa Plaça de sa Quartera, a un casal catalogat. Se varen atrevir a fer habitatges i no hi va haver cap problema, per tant, no s'entén que ara una casa que no està catalogada, que no forma part de patrimoni i que ni tan sols estar dins es casc antic no es pugui fer.



Disposició addicional: actuacions per permetre el creixement en alçària

Noltros estam a favor de que, el que no és casc antic de Binissalem, enlloc de fer planta baixa i 2 altures, es doni s'opció a fer planta baixa i 3 altures. Ara bé, si no volem creixement en alçària, defensam es fet de deixar que sa planta baixa sigui habitatge, si és que no està ja autoritzat.

Es problemes de creixement són previsions que ha tenir en compte s'equip de govern, o voltros sou des que pensau que sa gent de Binissalem ha d'anar a viure a pobles veïnats perquè no poden quedar a Binissalem? Ja sigui perquè no hi ha habitatges, o perquè es preu des habitatges que hi ha és molt elevat (precisament perquè hi ha poc habitatge). Ja sé que no és una cosa fàcil, però s'hauria de fer un estudi amb profunditat per valorar aquestes coses, ja que hi ha coses discutibles, però n'hi ha d'altres que seran una realitat en poc temps.

També destacar que és un detall per part del Govern tenir en compte s'opinió des ajuntaments, cosa que no feia l'antic Govern. De no ser així, aquest debat ni tan sols el tendríem."

Intervé el Sr.Batle dient que el que es fa ara és demanar la suspensió, no és que no estiguin d'acord en tot o en res, és que entra en vigor ja i podríem tenir un allau de llicències d'obres per exemple per fraccionar habitatges, 1 habitatge de 600 m es pot fraccionar en 10, no de 60 sinó de 38 m, perquè a aquests 60 m has de descomptar passadissos, zones comunes i demés; podríem convertir els casals històrics del nostre poble en 30 apartaments. Anem a estudiar-ho en profunditat diu.

Continua dient que, com ja ha dit abans, en sí l'esperit de la llei és positiva, pensa que s'ha volgut donar una mica de sortida, però creu que s'ha de suspendre i tots conjuntament hem de xerrar de què és el més interessant per Binissalem, i, de manera específica i concreta cas per cas, no poden passar tots els locals del poble a ser habitatges, correm el perill que siguin infra-habitatges. Tenim un altre problema molt seriós i és que no està pensat, per exemple si tenim una canonada per subministrar a un número de persones, s'havia fet la previsió amb la norma que teníem, però si aquesta canvia, la previsió ja no és vàlida. On es poden incrementar alçades i on no, tot això s'ha d'estudiar. I va posant diferents exemples.

Afegeix que respecte molt el sentit de la llei, creu que s'ha fet amb il·lusió però s'ha de perfilar, de fet ells mateixos ja han previst que els ajuntaments puguin deixar en suspens algunes de les disposicions perquè ja saben que donarà molts problemes. No creu que tota la solució sigui la modificació de la llei, sí en alguns casos, sempre i quan no ajudem a especular; l'aprofitament l'ajuntament no l'ha tengut, el cas de les llicències d'obres per habitatges que no és el mateix que pels locals comercials, tampoc paguen el mateix IBI ni la mateixa taxa de fems. Tot això s'ha d'estudiar, perquè si realment hi ha un benefici pugui ser revertit al conjunt dels habitants, perquè qui haurà de pagar l'ampliació de les canonades d'aigües o els centres de salut o les zones verdes o els problemes d'aparcament, i tot el que sigui necessari per l'increment poblacional, seran precisament els qui no han fet el "negoci". Diu que crearan una comissió i en xerraran.



Conclou dient que, a nivell de tècnics de les illes, com a cosa tècnica i no política, quan sortí el decret llei, començà a bullir, el propi col·legi d'arquitectes, varen arribar a la conclusió que necessitava d'un major estudi i d'aquí la proposta d'aquests tècnics als equips de govern de deixar-ho en suspensió.

Amb la correcció de la redacció del 1r punt de la proposta que s'ha comentat, queda redactat de la següent manera, que és el que es sotmet a dictamen d'aquesta Comissió Informativa.

"Primer. Acordar la suspensió temporal de l'aplicació de la Disposicions Addicional Dissetena; Disposició Addicional Divuitena i Disposició Addicional Vint-i-unena de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, incorporades en la Disposició Addicional Primera del Decret llei 6/2023, de 2 d'octubre, de mesures urgents en matèria d'habitatge.

Segon.- Comunicar el present acord a la Conselleria d'Habitatge, Territori i Mobilitat del Govern de les Illes Balears, i, als tècnics d'urbanisme de l'Ajuntament de Binissalem.

Tercer.- Publicar el present acord al BOIB i a la web municipal."

Votació:

Vots a favor: 10 (DEU): UxB, MÉS i PSOE

Vots en contra: 3 (TRES): PP

Abstencions: 0 (ZERO)

B) ACTIVITAT DE CONTROL

No hi ha assumptes

C) PRECS I PREGUNTES

No hi ha assumptes

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

