

INFORME RELATIVO A LAS ALEGACIONES E INFORME DE ORGANISMOS DE LA MODIFICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS: 71, 78, 84, 85, 95, 229, 231, 234, 258 Y 260 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGOU DE SANT ANTONI DE PORTAMANY

José M^a Mayol Comas, Arquitecto, colegiado en el Col·legi Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears, como Técnico que por encargo del Ayuntamiento de Sant Antoni de Portamany está redactando la modificación de determinados artículos de las normas urbanísticas del PGOU y en relación con las alegaciones presentadas a la información pública como consecuencia de la aprobación inicial de 28 de octubre de 2021 (BOIB n. 153, de 06.11.21), a solicitud del Ayuntamiento emite el siguiente:

INFORME

ALEGACIONES DE PARTICULARES

01. Sr. José Alfonso Castellanos Manzanares (NR 2021-E-RE-7741, de 20.12.21).

La alegación trata de los siguientes aspectos:

1. Al artículo 95.3: se establece que sólo se permitirán los clubs sociales de consumo de sustancias legalmente permitidas en “edificios de uso exclusivo no residencial no turístico”. No obstante, debería referirse a la clasificación del artículo 217 en cuanto a la situación del edificio ya que existe la situación 3, 4 y 5 que son edificios de uso exclusivo.

Contestación:

En el apartado 3 del artículo 95 se establece la limitación de que sólo se permiten estos usos en edificio de uso exclusivo sin distinguir su situación por lo que este puede darse en cualquiera de las situaciones reguladas en el artículo 217. No parece necesario especificar que, además, se trata de las situaciones 3, 4 y 5 el artículo 217.

También se alega que debería definirse con mayor precisión la zona de exclusión de los 200 m, definiendo ésta en un plano.

No es posible señalar dichas zonas sobre un plano al estar calificadas las parcelas con varios usos admitidos y sería necesario revisar y quizá modificar este plano cada vez que se otorgara una licencia. La intención de la norma es que cuando se presente alguna solicitud se adjunte al expediente un plano justificativo que será comprobado por los servicios técnicos municipales.

2. Al artículo 95.6: sobre la actividad de las salas de juego repetir la misma alegación anterior. Además, que la Ley 8/2014 ya regula las limitaciones para nuevas autorizaciones que abarca más establecimientos, además de las salas de juego.

Contestación:

La legislación sobre el juego es amplia ya que no sólo existe la Ley 8/2014, de 1 de agosto, sino que también hay que atender al reglamento de 2019 de los salones de juego, instrucción de 2021, etc. No obstante, no se pretende prohibir lo que la ley permite sino tan sólo, dentro de las competencias municipales en materia urbanística, regular la instalación de los salones de juego tal como los define el artículo 11 de la referida ley de 2014, entendiendo que el resto ya viene suficientemente limitado en la legislación autonómica.

3. Al artículo 95: que el ayuntamiento ha resuelto expedientes de forma contradictoria respecto al apartado 5 y que este apartado no forma parte de la modificación. Solicita que se modifique este apartado.

El apartado 5 del artículo 95 define a efectos urbanísticos dentro del uso de equipamientos la actividad de salas de reunión y espectáculos del siguiente modo:

“Engloba este uso los espectáculos públicos, las salas de reunión, las actividades recreativas y los establecimientos públicos que a continuación se detallan:

a) Se entenderá por espectáculos públicos los locales o espacios de pública asistencia tales como teatros, cinematógrafos, teleclubs, salas de exhibición pública de materia audiovisual, conciertos, circos, variedades y folclore, espectáculos taurinos, así como los espectáculos ambulantes y similares.

Los usos que comportan actividad musical sólo se permiten cuando se desarrollan en las condiciones propias de un cine, de un teatro, de un auditorio o de un teleclub, de acuerdo con el criterio arquitectónico tradicional de estos espacios; también se admite la actividad musical propia de los circos y espectáculos taurinos, así como la de los espectáculos ambulantes propios de las ferias y fiestas populares del municipio, o de actos públicos que el Ayuntamiento considere de interés para la población en general.

b) Se entenderá por salas de reunión los locales o espacios de pública asistencia tales como los casinos de juego, salas de bingo, tómbolas, salones recreativos, salas de máquinas recreativas y de azar, y similares.

No se permiten los salones recreativos y similares que comporten actividad musical.

c) Actividades recreativas.

Como actividades recreativas se permitirán las atracciones y casetas de feria, los parques de atracciones, parques zoológicos, safari/park, manifestaciones folclóricas. También se permiten los festivales y conciertos de canciones propias de las fiestas populares del municipio y de actos públicos que el Ayuntamiento considere de interés para la población en general.

d) Establecimientos públicos.

Como establecimientos públicos se admiten los restaurantes, cafés, cafeterías y bares.

e) Usos existentes.

Los usos relativos a Espectáculos Públicos, Salas de Reunión, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos que, de acuerdo con el régimen urbanístico anterior tienen la actividad musical autorizada o en una fase de tramitación que deba concluirse por imperativo legal se les mantiene en vigor el uso urbanístico correspondiente, con la limitación de no poder ampliarlo. También se les mantiene la posibilidad de realizar obras de reforma, modernización o acondicionamiento de edificios o locales con el objeto de adoptar medidas correctoras en los locales con dicha actividad musical; incluso se admite, en tal circunstancia las obras de nueva planta que pretendan reinstalar en el mismo solar dicha actividad musical con la misma o menor superficie útil, mejorando el aislamiento y la seguridad y reduciendo su impacto ambiental.”

No se había planteado hasta ahora, después de la modificación de este apartado del 2005 (BOIB n. 59, de 19.04.05), la necesidad de su modificación. Las contradicciones señaladas pueden venir no de este apartado sino del régimen de usos permitidos en las zonas, pero eso requiere de una revisión actualizada más global de las definiciones y del régimen de usos admitidos.

4. Al artículo 231: detecta un error en cuanto a la ocupación de las zonas extensivas D, E, I.

Contestación:

Se corrige el error detectado.

5. Al artículo 258: se debería incluir un apartado específico para licencias de actividad anteriores a la aprobación inicial del PGOU por imposibilidad material de cumplir este artículo.

Contestación:

Se introduce una excepción para dichas licencias anteriores a la aprobación inicial del PGOU.

6. Al artículo 84.5: sobre la exclusión de separaciones se debería determinar el tipo de estudio de integración en el entorno dado que las compañías suministradoras sólo aceptan una ET tipo PFU o PF. También que las ET deberían tener carácter de instalación y no ser computables urbanísticamente. Además, que la separación entre edificios no debería ser la general del doble de la establecida a linderos

De acuerdo con el planeamiento, cuando las ET no van situadas en una parcela específica de infraestructuras públicas, son edificaciones que consumen parámetros urbanísticos de la parcela. No cabe aceptar la excepción de forma general tal como se solicita. La dificultad práctica de estas construcciones ha sido siempre cumplir con los retranqueos por lo que se pretende suprimirlos en la medida de lo posible, incluso la separación a vial. En este caso se solicita un estudio de integración que no radica tanto en el modelo sino en los acabados y que queda sujeto al criterio de los servicios técnicos municipales.

En cuanto a la separación entre edificios dependerá de si la ET se integra en la edificación o se sitúa aislada. En el caso de situarse aislada la separación entre edificios permitirá ajardinar a su alrededor y minimizar así su impacto. No se entiende que una ET pueda situarse en el límite de la alineación en una zona extensiva y que el edificio se permita adosarse a ella siempre que respete el retranqueo previsto en la zona.

Propuesta: estimar parcialmente la alegación en cuanto a lo expuesto anteriormente.

INFORMES DE ORGANISMOS

Se han solicitado los siguientes informes:

Conselleria Medi Ambient, Agricultura i Pesca.
- Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears.
- Direcció General de Recursos Hídrics.
Direcció General d'Ordenació del Territori.
Direcció General d'Emergència i Interior.
Conselleria de Presidència. Institut Balear de la Dona.
Consell Insular de Eivissa

A la fecha de este informe el Ayuntamiento ha recibido los siguientes informes:

Informe del Consell insular d'Eivissa de 4 de febrero de 2022 (NR 2022-E-RC-929, de 07.02.22).

Dicho informe señala lo siguiente:

1. La modificación de los artículos 84, 95 y 231.

Estos artículos se han modificado después de la modificación relativa a los usos que componen actividad musical y de la modificación de determinadas normas urbanísticas relacionadas con los usos comerciales, aunque los textos reproducidos no se han ajustado a dichas modificaciones.

2. A la modificación del artículo 71.

Se debería valorar si son preferibles otras soluciones que no supongan incremento de la edificabilidad. Además, que se desconoce la incidencia de esta medida y si esta modificación está dentro de los límites del artículo 129.1 de la LUIB. También que correspondería exigir:

- que el inmueble no esté en estado ruinoso.
- que las edificaciones se hubieran ajustado a la licencia concedida.
- que se aclare la normativa vigente a cumplir.

Finalmente, que la modificación desplazaría la DA 7ª del DL 3/2020, de 28 de febrero, por lo que se debería modificar su redacción.

3. A la modificación del artículo 95.

Que en relación con la regulación de los clubs sociales hay que tener en cuenta la jurisprudencia del TS que deja poco margen al planificador. En todo caso convendría incluir las definiciones de “centros de enseñanza a personas menores de edad, zonas de ocio infantil y centros de atención a las personas menores de edad”

4. A la modificación del artículo 258.

Que los anchos de los carriles de maniobra no coinciden con los anchos del texto refundido de las normas publicado en el BOIB del 2001.

5. A la modificación del artículo 260.

Falta la motivación.

6. Respecto de la actualización a la normativa sobrevenida, tener en cuenta los artículos 53 y 54 de la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética.

7. Respecto a la adaptación al PTI d'Eivissa, tener en cuenta el apartado 4º de la DT 1 que remite a las normas 33, 34 y 36, ya que la modificación del artículo 71 podría ser contradictoria con el apartado 3.1 de la norma 33 del PTI: *“a l'illa o zona de què es tracti, es respectarà la tipologia bàsica continua o aïllada conformement a la qual es trobi edificada i es fixarà el seu règim d'altures respectant o reduint el majoritàriament consolidat”*.

En relación con las consideraciones anteriores:

1. Se corrige el error en relación con las normas que ya habían sufrido modificación posterior.

2. La situación de los edificios inacabados, con licencia antigua no expresamente caducada, aunque sin efectos por haber transcurrido el plazo fijado en la misma y

sobre los que no es posible actualmente solicitar una nueva licencia por el cambio de normativa suponen, desde hace tiempo, un problema para el municipio y para su imagen turística. El Decreto ley 3/2020, de 28 de febrero, estableció una salida legal para su finalización que no es aplicable en la práctica ya que la problemática de estos edificios es muy diversa y no siempre se pueden acoger a la referida norma legal y ser destinado en su totalidad a vivienda protegida ya que existen partes de estas edificaciones con viviendas finalizadas y en uso. Por otra parte, el artículo 129 de la LUIB tampoco resuelve el problema ya que no se trata de edificaciones inadecuadas, al no disponer de final de obras municipal, ni edificaciones en situación de fuera de ordenación. Por lo tanto, se pretende dar una salida temporal a estas edificaciones sin perjuicio de la aplicación de la ley de medidas urgentes en materia de vivienda que no puede quedar desplazada por una norma municipal.

En cualquier caso, se modifica su redacción de acuerdo con el informe del Consell insular.

3. La regulación de los clubs sociales y salas de juego se refiere a definiciones y determinadas normas para el desarrollo de la actividad que, en principio, no tienen por qué impedir una regulación urbanística no prohibitiva, lo mismo que ocurre con la actividad terciaria en general (comercios, administrativo privado, establecimientos públicos, etc.). Por lo tanto, no se trata de una normativa prohibitiva sino de regulación de la actividad dentro de la trama urbana al igual que se regulan los usos según la calificación urbanística del suelo.

4. Se han revisado los anchos de los carriles y ajustados a la normativa vigente. En todo caso, se corrigen los errores.

5. Se añade la motivación a la modificación de la cubrición de los aparcamientos en parcelas libres.

6. Se añade dicha referencia a la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética.

7. No parece que la modificación del artículo 71 sea contradictoria con la normativa del PTI al tratarse de una norma que no incrementa la altura de las zonificaciones, sino que, como se ha señalado anteriormente, permite finalizar las edificaciones cuyo volumen ya existe. Hay que considerar que los edificios que se acojan a este régimen no se incorporan al planeamiento como edificios adecuados, sino que quedan en situación de inadecuados y su régimen será el que se deriva del apartado 1º del artículo 129 de la LUIB.

Informe de la Conselleria de Medi Ambient i Territori de 27 de enero de 2022 (NR 2022-E-RC-1087, de 14.02.22).

Dicho informe señala lo siguiente:

1. En la modificación del artículo 71 (obras a realizar en los edificios existentes) no se aprecia una justificación del régimen jurídico, como una regulación de los deberes de cesión correspondientes al incremento de aprovechamiento respecto del atribuido por el plan vigente o la justificación de que no es necesario.

2. Respecto del contenido del resto de la documentación no se aprecia que afecte ningún aspecto de ordenación urbanística o territorial sobre los que haya de pronunciarse por lo que no se señala ninguna observación.

Por lo tanto, si bien se considera que no existe ninguna afección dentro del marco de competencias de esa Dirección General, no obstante, se señala que no está justificada suficientemente la modificación del artículo 71.

Como se indica en la memoria, los edificios inacabados que se construyeron con licencia anterior al vigente PGOU actualmente no pueden finalizarse como consecuencia de haber cambiado los parámetros urbanísticos y estar la licencia sin efectos según el artículo 182 de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal y de régimen local. Así también el artículo 154 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo (LUIB), que la declara caducadas las licencias si, al acabar cualquiera de los plazos y prórrogas establecidos, estas no se hubieran acabado. Por lo tanto, en estos edificios, las obras no iniciadas o inacabadas no se pueden actualmente iniciarse o proseguir sin una nueva licencia que, en todo caso, deberá ajustarse a la ordenación urbanística en vigor aplicable a la nueva solicitud.

Por otra parte, de acuerdo con el artículo 129 de la LUIB, estas edificaciones, si bien cumplen con las condiciones del régimen de las edificaciones inadecuadas, en cuanto a que no está prevista su expropiación, cesión obligatoria y gratuita o derribo, y no ajustarse a las determinaciones del plan vigente, no se consideran legalmente implantadas de acuerdo con el planeamiento sustituido al no haber obtenido el final de obras dentro de la vigencia del plazo de la licencia. Plazo que, por otra parte, en aquella época, no se solía fijar en la licencia.

Por lo tanto, la situación actual resulta problemática para los municipios ya que, por una parte, se exige a los edificios existentes la obligación de mantener las fachadas visibles desde el dominio público en buen estado de conservación tanto para mantener la buena imagen como para evitar cualquier peligro para las personas usuarias de las vías públicas (art. 185 de la LRL), pero por otra parte, ante la existencia de edificios inacabados y con la infracción prescrita en cuanto a la exigencia de la obligación legal de su finalización de acuerdo al planeamiento vigente, no cabe la adopción de medidas coercitivas para alcanzar esa finalidad.

De esta situación fue consciente el Decreto ley 3/2020, de 28 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, que permite expresamente finalizar las edificaciones inacabadas y con licencia caducada, para destinarlas a vivienda protegida. Además, se establece un régimen transitorio de 2 años para que estas edificaciones puedan finalizarse siempre que se ajusten al proyecto aprobado mediante la solicitud de una nueva licencia.

Así pues, esta modificación, sin perjuicio de la aplicación del régimen anterior, con carácter temporal y limitado pretende que estas edificaciones puedan finalizarse con el uso de la licencia otorgada y actualmente sin efectos, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

1. Sólo edificaciones situadas en suelo urbano.
2. La nueva licencia debe solicitarse durante los 2 años siguiente a la aprobación de esta norma y no podrá exceder de 2 años.
3. Que dispongan de al menos la total estructura ejecutada.
4. Con licencia anterior a la publicación de las normas del PGOU.
5. La finalización de las obras debe ser de acuerdo con la licencia obtenida, excepto en cuanto al cumplimiento de las medidas de ahorro y eficiencia energética que se establecen en la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático.

En resumen, se trata de una norma temporal que no otorga más aprovechamiento del que originariamente disponían las parcelas de tal forma que, una vez finalizadas las

obras, quedan con el mismo régimen urbanístico que actualmente tendrían de haberse finalizado en plazo, es decir como edificios inadecuados. Por lo tanto, no cabe aplicar el régimen jurídico que regula los deberes de cesión correspondientes al incremento de aprovechamiento respecto del atribuido por el plan vigente, toda vez que éste sólo sería aplicable en el caso de que las edificaciones quedaran incorporadas al planeamiento como edificios adecuados.

Sant Antoni de Portmany, 15 de marzo de 2022

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive script that is difficult to decipher but appears to be the name of the signatory.

José Mª Mayol Comas
ARQUITECTO