



## CERTIFICADO

EXPEDIENTE Nº	ÓRGANO COLEGIADO	FECHA DE LA SESIÓN
6303/2021	El Pleno	30/12/2021

EN CALIDAD DE SECRETARIO/A DE ESTE ÓRGANO, CERTIFICO:

Que en la sesión celebrada en la fecha arriba indicada se adoptó el siguiente acuerdo:

**EXPEDIENTE 6303/2021. APROBACIÓN INICIAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU RELATIVO A LA ASU 32/04 SA TALAIA NORTE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANT ANTONI DE PORTMANY.**

Favorable	Tipo de votación: Ordinaria A favor: 11, En contra: 10, Abstenciones: 0, Ausentes: 0
-----------	---

### RESOLUCIÓN

Dada cuenta del vigente Plan General de Ordenación Municipal (PGOU) de Sant Antoni de Portmany fue aprobado definitivamente con prescripciones por acuerdo de la Sección Insular de Eivissa y Formentera de la Comisión Provincial de Urbanismo de Baleares en fecha 2 de junio de 1987 (BOCAIB n. 90 de 21.07.87). Las prescripciones fueron dadas por cumplimentadas por acuerdo de la Comisión Insular de Urbanismo de Eivissa y Formentera en fecha 28 de septiembre de 1992 y publicadas las normas urbanísticas del texto refundido, por acuerdo de la Comisión Insular de Urbanismo en la sesión celebrada el día 14 de junio de 2001 (BOIB n. 117 de 29.09.01).

El 30 de enero de 2004 se aprobó una corrección de errores que afectaba la ocupación de las normas urbanísticas relativas a las zonas residenciales extensivas (BOIB n. 56, de 24.04.04).

Desde entonces, el PGOU se ha modificado:

1. Modificación del ámbito de la ASU 34/05 Punta des Molí (BOIB n. 66, de 19.05.98).





2. Modificación relativa a la clasificación como urbano del sector de Loma Pinar y can Germà (BOIB n. 66, de 19.05.98).
3. Corrección de errores de las zonas D, E, I y zona K (BOIB n. 56, de 24.04.04).
4. Modificación de los usos que comportan actividad musical (BOIB n. 59, de 19.04.05).
5. Adaptación a Ley de edificios fuera de ordenación (BOIB n. 66, de 30.04.05).
6. Modificación puntual en el ámbito de can Guillemó (BOIB n. 61, de 27.04.06).
7. Modificación de las normas urbanísticas del PGOU (BOIB n. 88, de 28.06.14).
8. Modificación de la ASU 35/02 can Bonet y ses Païsses (BOIB n. 163, de 03.12.15).

Habida cuenta de lo dispuesto en la disposición transitoria 11 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares (LUIB) que a tal efecto establece lo siguiente:

*1. Los terrenos que a la entrada en vigor de esta ley se encuentren clasificados formalmente como suelo urbano en los instrumentos de planeamiento urbanístico general y que no dispongan de los servicios urbanísticos básicos a los que se refiere el artículo 22 de esta ley, pasan a tener la condición de suelo urbano sin urbanización consolidada.*

*2. Las personas propietarias de este suelo acabarán, completarán o ejecutarán a su cargo la urbanización necesaria, y cederán los terrenos destinados a viales, en su caso, para que los terrenos alcancen la condición de solar y los edificarán en los plazos que resulten de aplicación del artículo 29 de esta ley. Si para esto son necesarias actuaciones de transformación urbanística distintas de la simple compleción de la urbanización en los términos que se definen en el apartado 2 del artículo 29 mencionado, se aplicará lo previsto en el apartado 3 con las siguientes especificaciones:*





*a) Los deberes previstos en las letras b), c), g), h) e i) se llevarán a cabo de acuerdo con las determinaciones del planeamiento en vigor.*

*b) Los deberes previstos en la letra d) serán de aplicación cuando el porcentaje del deber de cesión de suelo lucrativo libre de cargas de urbanización no lo establezca el planeamiento urbanístico en vigor.*

*En el caso de aplicación de esta letra d), dado que en ella se permite un ajuste de este porcentaje, se supedita a los resultados del informe de sostenibilidad económica y de la memoria de viabilidad económica formulados de acuerdo con lo que se establece en los artículos 47.2 y 47.3 de la presente ley y en la legislación estatal.*

*c) Independientemente de lo que prevé la letra b) anterior, si la gestión y ejecución de la actuación de transformación urbanística lo hace necesario, el ayuntamiento debe delimitar una unidad de actuación de acuerdo con el artículo 73 de esta ley.*

*3. No obstante lo que prevén los apartados anteriores, el ayuntamiento correspondiente conserva la potestad de alteración del planeamiento, sea para conferir una nueva ordenación de los terrenos manteniendo la condición de suelo urbano sin urbanización consolidada, sea para conferirles una nueva clasificación como suelo urbanizable o como suelo rústico.*

*4. Se establece el plazo de un año, desde la aprobación de esta ley, para que los municipios afectados por esta disposición modifiquen su planeamiento general para adaptarse a ella.*

*5. Las desclasificaciones de suelos urbanos conforme a lo previsto en la presente disposición no darán lugar a indemnización, de acuerdo con lo previsto por la legislación estatal.*

Considerando que con la aprobación del Decreto ley 9/2020, de 25 de mayo, de medidas urgentes de protección del territorio de las Illes Balears (BOIB n. 92, de 25.05.2020), validado mediante resolución del Parlamento de 16 de junio de 2020 (BOIB n. 114, de 25.06.2020) prevé lo siguiente en su artículo 2.1;





*1. Transcurrido el plazo previsto en el apartado 4 de la disposición transitoria undécima de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, sin que el municipio afectado no haya iniciado la adaptación a la mencionada disposición, los consejos insulares, antes del día 31 de diciembre de 2021, tienen que asumir las potestades de ordenación urbanística de los terrenos afectados. Esta ordenación puede considerar el mantenimiento del régimen que resulte de la aplicación del apartado 2 de la mencionada disposición transitoria undécima, o bien alterar el planeamiento en los términos que determina el apartado 3, sea para conferir una nueva ordenación de los terrenos manteniendo la condición de suelo urbano sin urbanización consolidada, sea para conferirlos una nueva clasificación como suelo urbanizable o como suelo rústico, respecto de los terrenos que el planeamiento general clasifica formalmente como urbanos, destinados a uso residencial, turístico o mixto, en los cuales concurren acumulativamente, las circunstancias siguientes:*

*a) Que el planeamiento general municipal donde se han previsto no esté adaptado íntegramente al correspondiente plan territorial insular.*

*b) Que, para poder disponer de todos los servicios urbanísticos básicos, tenga que llevar a cabo una actuación de transformación urbanística y que, a estos efectos, los terrenos hayan sido incluidos en la delimitación del correspondiente ámbito o unidad de actuación.*

*c) Que no se haya iniciado la ejecución material de la actuación de transformación urbanística.*

*d) Que no estén rodeados con más de dos tercios de su perímetro por suelos que tengan la condición de urbanos por haber sido completamente urbanizados.*





*e) Que ya hayan vencido cualquiera de los plazos que, a efectos de legitimar o hacer efectiva la actuación de transformación urbanística, estén previstos en los instrumentos de planeamiento, en la delimitación del ámbito de actuación o en el proyecto de urbanización, y que el vencimiento no sea imputable a la Administración.*

Visto que el artículo 2.2 del mismo Decreto Ley 9/2020 dispone:

*2. En caso de que no se hayan previsto plazos de vencimiento a los que se refiere la letra e) de la parte 1 de este artículo, se debe entender que estos han vencido si en el momento de entrada en vigor de este decreto ley se da alguna de las siguientes circunstancias:*

*a) Haber transcurrido ocho años de vigencia del instrumento de planeamiento general, o de la aprobación de la delimitación del ámbito de actuación, si ésta no estuviera contenida en el plan, y no haberse dictado acto de aprobación definitiva del proyecto de urbanización.*

*b) Haber transcurrido dos años desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización y no haberse iniciado la ejecución material de la actuación de transformación urbanística.*

Visto que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.7 de la misma norma, se suspenden las tramitaciones, aprobaciones, autorizaciones y licencias en suelo urbano no consolidado por la urbanización, de tipo residencial, turístico o mixto, incluido en unidad de actuación de transformación urbanística que resulte afectada por lo dispuesto en el artículo referido.

Visto que como consecuencia de la entrada en vigor de las disposiciones normativas antes transcritas se realizó en expediente municipal 3219/2021 por el arquitecto Antonio Ramis Ramos, arquitecto externo con contrato menor de servicios, Memoria informativa y justificativa de la situación urbanística de los terrenos incluidos en las actuaciones en suelo urbano y en los sectores de suelo urbanizable previstos por el PGOU como consecuencia de la entrada en vigor de las disposiciones normativas antes transcritas y emitido informe sobre el contenido de la misma por la CIOTUPHA en su sesión de fecha 15.12.2021, ha resultado que, en lo que a los terrenos clasificados por el PGOU





de Sant Antoni de Portmany, como suelo urbano e incluidos en ámbitos de actuaciones urbanísticas se refiere, únicamente han resultado afectados por las determinaciones de dichas determinaciones los ámbitos de las siguientes áreas de actuación en suelo urbano ASU: Asu 34/03 Bosc den Frit, Asu 32/04 S'Atalaia Norte y Asu 33/04 Bahía De Sant Antoni.

Atendida igualmente la Memoria de modificación del PGOU relativa a la ASU 32-04 Sa Talaia Norte elaborada por el arquitecto Antonio Ramis Ramos, arquitecto externo con contrato menor de servicios, obrante en el expediente, donde se motiva que dicha unidad de actuación sí resultaría afectada por lo dispuesto en el artículo 2 del Decreto Ley 9/2020.

Visto que, según se indica en el apartado 3 de la Memoria, el ámbito de la ASU 32/04 constituye una pieza de suelo urbano en la que prácticamente el 50 % de su superficie: 7.080 m<sup>2</sup> se destina a completar la pieza del sistema general de espacios libres públicas que el PGOU define en la zona de s'Atalaia y cuya obtención se asigna a las actuaciones ASU 32/01, ASU 32/02 y ASU 32/03 a ejecutar por expropiación, finalidad que se completa con la de rematar de una forma adecuada el tejido urbano conformado al sur del Torrent d'en Ribes, objetivos ambos que se estima otorgan indudable interés público al mantenimiento de la ordenación detallada de los terrenos que el PGOU define, con independencia de la obligatoria asignación de los mismos a la condición de suelo urbano sin urbanización consolidada que resulta de lo dispuesto por la DT 11 de la LUIB.

Considerando que, según se indica en el apartado 3.2 de la Memoria referida, esta modificación obedece a la necesidad de actualizar las determinaciones de la ordenación adaptándolas a lo señalado por disposiciones legales sobrevenidas lo que se estima conlleva la justificación de su necesidad y conveniencia.

Visto que, según se indica en el apartado 3 de la Memoria referida, los intereses generales a que obedece la alteración de la ordenación urbanística que se plantea por la modificación se concretan en que su formulación supone el cumplimiento de una obligación legal que conlleva, además, una clarificación del marco en que debe desarrollarse la actividad territorial y urbanística que redundará positivamente en la seguridad jurídica de los administrados, aspectos ambos que integran los intereses generales básicos cuya expresión se exige.





Visto que, según se indica en el apartado 3.4 de la Memoria, las alteraciones que las determinaciones de la Modificación suponen en las normas urbanísticas del PGOU se reducen a la incorporación a las determinaciones de la ficha de la ASU 32/04 de los aspectos que de la asignación de los terrenos a la categoría de suelo urbano sin urbanización consolidada se derivan directamente de lo dispuesto por la DT 11 de la LUIB

Visto que de acuerdo con el artículo 24 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, las alteraciones de la ordenación urbanística vigente observarán los trámites procedimentales requeridos por la legislación aplicable. En este caso, las modificaciones de planeamiento se tienen que ajustar al mismo procedimiento que para su formulación por lo que, hasta su aprobación definitiva, se tendrá que dar cumplimiento al trámite de aprobación inicial y provisional, así como a la exposición pública correspondiente.

Visto que, según lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (LUIB), se entenderá por modificación la introducción de cualquier tipo de cambios en sus determinaciones que no comporte su revisión en los términos que establece el artículo anterior. Habida cuenta de que, según se indica en el apartado 3.6 de la Memoria antes referida, se trata de una modificación de planeamiento y no de una revisión al no constituir una alteración sustancial del modelo de implantación urbana, de la clasificación de suelo, o de las determinaciones para su desarrollo urbanístico, así como de las disfunciones derivadas del agotamiento de la capacidad del plan por necesidades reales de suelo por determinados usos y actividades económicas.

Visto que según se indica en el apartado 3.6 de la Memoria, las modificaciones no han incidido sobre el aprovechamiento, la densidad o el uso del suelo por el que no existe la necesidad de hacer constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación según previsto en el artículo 70.3 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del Régimen Local, modificado por la disposición adicional novena del RDL 2/2008, de 20 de junio, así como previsto en el artículo 59.5 LUIB.

Considerando lo dispuesto en la disposición adicional primera de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPAC), cuando establece que los procedimientos administrativos regulados en leyes especiales por razón de la materia que no







exijan alguno de los trámites previstos en esta Ley o regulen trámites adicionales o distintos se registrarán, respecto a éstos, por lo dispuesto en dichas leyes especiales, teniendo la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, carácter de ley especial en materia de Urbanismo, y en consecuencia, no siendo necesario el trámite de consulta previa que regula el artículo 133 de la LPAC, tratándose, en todo caso, de una modificación que no tiene un impacto significativo en la actividad económica, ni impone obligaciones relevantes a los destinatarios, y que regula aspectos parciales de una materia al tratarse de una modificación puntual.

Visto que, según se indica en el apartado 4 de la Memoria, la presente modificación no afecta el Estudio Económico y Financiero del planeamiento vigente ni el Programa de Actuación, por lo que no se requiere de aportación de este documento.

Visto que según se indica en el apartado 5 de la Memoria, la modificación presente no contempla ninguna nueva actuación de transformación del PGOU en vigor, y por lo tanto, no se considera necesaria la aportación de informe de sostenibilidad económica respecto de las actuaciones previstas según se indica en el artículo 38 LUIB, al no contemplarse ninguna nueva actuación de transformación urbanística más allá de la ya debidamente incorporada al PGOU en vigor.

Visto que, según lo previsto en el artículo 12 del Decreto legislativo 1/2020, de 28 de agosto, por el cual se aprueba el texto refundido de la Ley evaluación ambiental de las Illes Balears, los planes y programas, así como sus revisiones, serán objeto de evaluación ambiental estratégica según las determinaciones previstas en el artículo citado, no obstante, según se indica en el apartado 6 de la Memoria, no será necesario solicitar a la Comisión de Medio Ambiente la no sujeción a evaluación ambiental estratégica dado que se trata de una modificación que no está incluida en los supuestos de evaluación ambiental estratégica ordinaria ni simplificada prevista en el citado artículo 12.

Visto que, según se indica en el apartado 7 de la Memoria, se anexa como documentación el resumen ejecutivo según dispone el artículo 25 del Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre así como artículo 38 LUIB.







Considerando que el artículo 59 de la LUIB establece que la modificación de cualquier de los elementos de un instrumento de planeamiento urbanístico se sujeta a las mismas disposiciones que rigen su formación por lo que resultará de aplicación lo previsto en los artículos 54 y 55 LUIB a los efectos de tramitación.

1º- La aprobación inicial corresponde al Pleno del Ayuntamiento (artículo 22.2 c) de la LBRL).

2º- La **aprobación inicial** de la modificación de la ASU 32/04 Sa Talaia Norte, habida cuenta que es una modificación que no requiere de evaluación ambiental estratégica ordinaria, deberá someterse a **información pública** durante un plazo de treinta días, mediante anuncio, al menos, en el Boletín Oficial de las Illes Balears, en uno de los diarios de mayor circulación en la isla correspondiente y en la sede electrónica del Ayuntamiento que tramita el procedimiento, y constará la documentación completa que integre el instrumento.

La publicación del anuncio de información pública en el Butlletí Oficial de les Illes Balears hará constar de manera clara el localizador uniforme de recursos de la sede electrónica para acceder a la documentación.

Durante el plazo de información pública se deberá solicitar un informe de las administraciones o los entes estatales, autonómicos o insulares cuyas competencias se puedan ver afectadas. En todo caso, se deberá solicitar un informe preceptivo al órgano que ejerza las competencias en materia de urbanismo del consejo insular correspondiente. Las administraciones a las que se deberá solicitar informe son las siguientes:

- Consell Insular d'Eivissa: Departamento de Gestión del Territorio, Infraestructuras Viarias, Ordenación Turística, y Lucha contra el Intrusismo.

- Conselleria de Medio Ambiente y Territorio: Dirección General de Recursos Hídricos, y





Dirección General de Territorio y Paisaje.

- Conselleria de Presidencia, Función Pública e Igualdad: Dirección General de Emergencias e Interior, e Instituto Balear de la Mujer.

3º- A la vista del resultado de la información pública, se introducirán las modificaciones que procedan, sometiéndose a nueva información pública si estas fueran sustanciales. Si no lo fueran, y una vez resuelto el nuevo trámite de información pública y una vez introducidas las modificaciones que de ellos resultara, se acordará la **aprobación provisional** por el Pleno de la Corporación.

4-. Una vez que se haya aprobado el plan provisionalmente por el Ayuntamiento, se enviará el expediente completo al Consell Insular para que, en su caso, haga su **aprobación definitiva** en el plazo máximo de seis meses.

Visto lo dispuesto en los artículos 22.2 c) y 47.2 II) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y artículo 94 m) de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal y derégimen local de las Islas Baleares, la aprobación inicial de la modificación del PGOU es competencia del Pleno y requiere el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación.

Visto informe-propuesta de resolución emitido por la técnica de administración general del departamento de Urbanismo y Actividades, con la conformidad del secretario de la Corporación.

## ACUERDO





**Primera. Aprobar inicialmente** la modificación puntual del PGOU relativo a la ASU 32/04 Sa Talaia Norte del Plan General de Ordenación Urbana de Sant Antoni de Portmany.

**Segunda. Someter a información pública** durante treinta días la modificación puntual del PGOU relativa a la ASU 32/04 Sa Talaia Norte, mediante la inserción de anuncio en el «Butlletí Oficial de les Illes Balears», en uno de los diarios de mayor difusión de la Isla y en la sede electrónica del Ayuntamiento, incorporando la Memoria de la Modificación puntual de la ASU 32/04 Sa Talaia Norte y concretamente en el punto 7. URBANISMO, OBRAS PÚBLICAS, subapartado PLANEAMIENTO URBANÍSTICO, y carpeta MODIFICACIÓN DE LA ASU 32/04 SA TALAIA NORTE.

**Tercero. Hacer constar** que, en conformidad con los apartados 2, 3 y 4, del artículo 51 de la Ley 12 /2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears (LUIB), esta aprobación inicial determina por sí misma y, dentro del ámbito de la modificación, la suspensión durante el plazo de dos años o hasta la aprobación provisional o definitiva, la tramitación y aprobación de planes de desarrollo, de instrumentos de gestión, así como el otorgamiento de toda clase de autorizaciones y licencias urbanísticas para áreas o usos determinados, y la posibilidad de presentar comunicaciones previas. Todo esto, sin perjuicio que puedan otorgarse las licencias o presentar las comunicaciones previas que se basen en el régimen urbanístico vigente, y sean compatibles con las determinaciones del nuevo planeamiento inicialmente aprobado, en los términos establecido en dicha Ley. Se podrá acordar la ampliación de la suspensión por un año más en el caso de que deba repetirse el trámite de información pública posterior a la aprobación inicial. Ámbito de la suspensión: el municipio.

**Cuarto.- Solicitar** informe a los organismos públicos competentes relacionados en la parte expositiva del presente acuerdo y, entre ellos, el informe previo del Consell insular de Eivissa previsto en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears.

**DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE**

