



Departamento de Urbanismo y Actividades

Expediente : 5023/2023

Procedimiento: Licencias de Actividad

INFORME JURÍDICO

Visto el expediente 5023/2023 que ante este Ayuntamiento se tramita relativo al Estudio de Detalle para el desarrollo ASU 32-04 del PGOU de Sant Antoni de Portmany, Ctra. Cap Negret, 3.de esta localidad presentado por el señor Javier Sala Sola con DNI núm. 41454952M en nombre y representación del señor Juan Antonio Costa Hernández con DNI núm. 41438476C y visto que el estudio de detalle tiene como objeto, el desarrollo de la ASU 32/04, en cumplimiento de la ficha de la referida ASU, así como la reordenación de volúmenes, la Técnico de la Administración General del departamento de Urbanismo y Actividades emite el presente informe con la finalidad de determinar la afección de lo dispuesto en el Decreto-ley 10/2022, de 27 de diciembre, de medidas urgentes en materia urbanística al área de desarrollo objeto del Estudio de Detalle que nos ocupa, en base a los siguientes:

I- CONSIDERACIONES

Visto lo dispuesto en la Disposición Transitoria 11^a de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares:

"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.”

Visto lo dispuesto en el artículo 2 del Decreto-ley 9/2020, de 25 de mayo, de medidas urgentes de protección del territorio de las Illes Balears que dispone:

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.

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.





3. Los consejos insulares pueden realizar las adaptaciones a las que se refiere este artículo mediante modificaciones puntuales del plan territorial insular.

4. Se entiende iniciado el procedimiento de adaptación a que se refiere el apartado 4 de la disposición transitoria undécima de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, por parte de los ayuntamientos, cuando se haya llevado a cabo la aprobación inicial antes de la entrada en vigor de este decreto ley. Asimismo, se entiende que los consejos insulares han asumido las potestades de alteración del planeamiento referidas en el apartado 1, si han aprobado inicialmente el instrumento de ordenación antes de día 31 de diciembre de 2021.

5. La subrogación de los consejos insulares establecida en el apartado primero de este artículo, no será aplicable al Ayuntamiento de Palma, el cual deberá llevar a cabo las adaptaciones en el mismo plazo y condiciones establecidas para los consejos.

6. En caso de que el día 31 de diciembre de 2021 los consejos insulares o el Ayuntamiento de Palma no hayan ejercido las potestades a que se refiere el apartado primero de este artículo, estas serán asumidas, por subrogación, por parte del Gobierno de las Illes Balears, el cual debe aprobar el correspondiente instrumento de ordenación antes del 31 de diciembre de 2022.

7. Quedan suspendidas las tramitaciones y aprobaciones de planes de desarrollo y de instrumentos de gestión, así como el otorgamiento de toda clase de autorizaciones y licencias urbanísticas en estas áreas, hasta el 31 de diciembre de 2022, o hasta la aprobación definitiva de las adaptaciones a que se refiere este artículo, si es anterior.”

Visto que, en expediente 6303/2021, el Ayuntamiento de Sant Antoni de Portmany procede a tramitar expediente de modificación de ASU 32/04 Sa Talaia Norte, del Plan General de Ordenación Urbana de Sant Antoni de Portmany cuya aprobación inicial tiene lugar mediante Acuerdo del Pleno de fecha 30 de diciembre de 2021.

Visto que El Pleno del Ayuntamiento de Sant Antoni de Portmany, en sesión celebrada el día 28 de abril de 2022, acordó la aprobación definitiva de la modificación de ASU 32/04 Sa Talaia Norte, del Plan General de Ordenación Urbana de Sant Antoni de Portmany publicado en el BOIB n.º 102 de 4 de agosto de 2022.

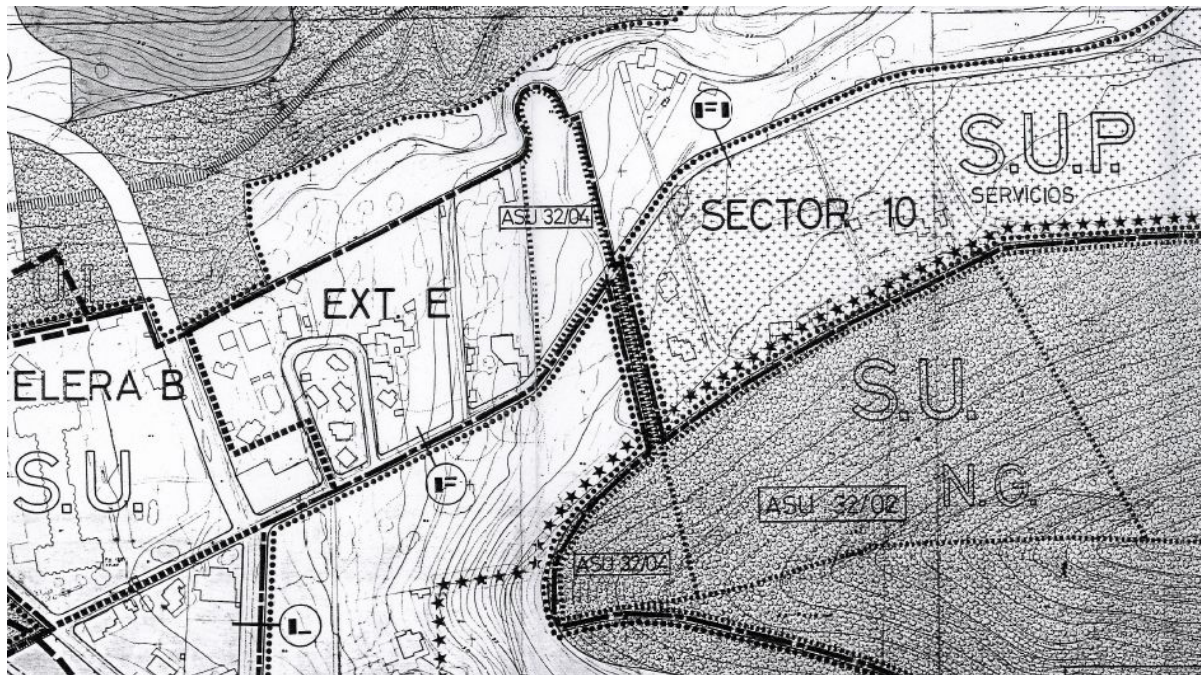
Visto que por virtud de dicha modificación se aprueba el mantenimiento de la ASU 32/04 como suelo urbano, según la siguiente ficha:

ANEXO I

“FICHA DE GESTIÓN

ASU 32/04
S'ATALAIA NORTE





S'ATALAIA NORTE

ASU 32/04

	Superficie m2	Porcentaje %	Aprovech. m2/m2	Aprovech. m2/t
USOS NO LUCRATIVOS				
Superficies de viario y/o aparcamientos	660,00	4,31%		
Superficie de espacio libre público (ELP)	7.080,00	46,27%		
Superficie de equipamientos (EQ)	0,00	0,00%		0,00
Superficie de infraestructuras	0,00	0,00%		0,00
Total usos no lucrativos	7.740,00	50,59%		0,00
USOS LUCRATIVOS				
Superficie residencial plurifamiliar	7.560,00	49,41%	0,70	5.292,00
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00%		0,00
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00%		0,00
Superficie de uso turístico	0,00	0,00%		0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	0,00%		0,00
Superficie de uso industrial	0,00	0,00%		0,00
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00%		0,00
Superficie de espacios libres privados	0,00	0,00%		0,00
Total usos lucrativos	7.560,00	49,41%		5.292,00
ÁMBITO DE LA ASU	15.300,00	100,00%		5.292,00

OBSERVACIONES:

Sistema de gestión

Extensiva E
Compensac.

Estudio de detalle

Otras condiciones:

1. 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 la LUIB.

2. 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 de la LUIB, se aplicará lo previsto en el apartado 3 de dicho artículo 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 la LUIB"

Visto el Acuerdo núm. 2022000151 adoptado por la CIOTUPHA en la sesión 2/2022 celebrada en fecha 6 de julio de 2022, por el que se acuerda Dar cuenta y conocimiento de la aprobación definitiva de la modificación puntual relativa a la ASU 32/04.

Visto lo dispuesto en el artículo 2 del Decreto-ley 10/2022, de 27 de diciembre, de medidas urgentes en materia urbanística:

1. Quedan clasificados como suelo rústico, con la categoría básica de suelo rústico común, los terrenos clasificados formalmente como suelo urbano, destinados a uso residencial, turístico o mixto, en los que concurrieran las siguientes circunstancias día 25 de mayo de 2020:

a) Que el planeamiento general municipal en el que se habían previsto no estuviera adaptado íntegramente al correspondiente plan territorial insular.

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

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

d) Que no estuvieran 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 hubiera vencido cualquiera de los plazos que, a efectos de legitimar o hacer efectiva la actuación de transformación urbanística, estuvieran previstos en los instrumentos de planeamiento, en la delimitación del ámbito de actuación o en el proyecto de urbanización, y que el vencimiento no fuese imputable a la Administración.

2. En caso de que no se hubieran previsto los plazos, se entenderá que estos habían vencido si día 25 de mayo de 2020 se daban las siguientes condiciones:

a) Haber transcurrido ocho años de vigencia del instrumento de planeamiento general, o de la aprobación de la delimitación del ámbito de actuación, si esta 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 haber iniciado la ejecución material de la actuación de transformación urbanística."

Visto que analizado como ha sido la ASU 32/04 se constata que para el desarrollo de la misma **no son necesarias la ejecución de actuaciones de transformación urbanística** más allá de la propia ejecución de actuaciones de urbanización (art. 29.2 LUIB) así mismo, tampoco resulta necesaria la realización de actuaciones de alteración sustancial del suelo para la creación de infraestructuras viarias ni apertura de nuevos viales.

En consecuencia, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 2 del DL10/2022 debe entenderse que respecto de la ASU 32/04 **no concurren** los requisitos para entender que pueda resultarle de aplicación la clasificación ex lege de suelo rústico en él prevista.





II- CONCLUSIONES

Visto que en el caso que nos ocupa; (i) que por virtud de la modificación puntual definitivamente aprobada en fecha 28 de abril de 2022 obra declaración municipal de haber confirmado la condición de suelo urbano de la ASU 32/04 mediante la modificación de la ficha de gestión; (ii) que la ASU 32/04 no requiere para su desarrollo la realización de actuaciones distintas de la simple compleción de la urbanización en los términos que se definen en el apartado 2 del artículo 29 de la LUIB, y (iii) que para el desarrollo de la referida ASU tampoco resulta necesaria la realización de actuaciones de alteración sustancial del suelo para la creación de infraestructuras viarias ni apertura de nuevos viales se ha de entender que **no concurren** los requisitos previstos en el artículo 2 del Decreto-ley 9/2020, de 25 de mayo, de medidas urgentes de protección del territorio de las Illes Balears y por tanto, **tampoco podría entenderse de aplicación lo dispuesto en el artículo 2 DL10/2022 para entender que respecto de la misma haya podido operar la desclasificación “ex lege” a suelo rústico.**

Sant Antoni de Portmany

