



## MOCIÓN DE CONTROL DEL GRUPO MUNICIPAL VOX DE SAN ANTONIO DE PORTMANY SOBRE LOS SUELOS AFECTADOS POR LA LEY 10/2022

*Las directrices de ordenación territorial (DOT), en su artículo 33 limitaron el incremento del suelo clasificado como urbanizable o apto para la urbanización, destinado a uso residencial, turístico o mixto, al 10% para las islas de Eivissa.*

*Desde la entrada en vigor de las DOT, en el año 1999, la población residente de las Illes Balears ha crecido en un 43%. Según la DOT se permitía un crecimiento en edificación para las islas del 10,13%, solo se ha consumido un 2,42%.*

*Esta discordancia entre el crecimiento que realmente se ha producido y el formalmente consumido urbanísticamente se explica, en primer lugar, por la pervivencia de planeamientos urbanísticos antiguos marcadamente desarrollistas que, en el año 1999, contenían mucho suelo vacante e importantes áreas delimitadas pendientes de ejecutar, tanto en unidades de actuación de suelo urbano, como en sectores de suelo urbanizable. En segundo lugar, por el traslado de la presión residencial no vinculada a la actividad agraria al suelo rústico de las islas de Mallorca, Eivissa y Formentera.*

La disposición transitoria decimoprimeras de la Ley de Urbanismo de las Illes Balears (LUIB) entro en vigor el 1 de Enero del 2018.

Los suelos urbanos no consolidados o falsos urbanos son aquellos que no disponían de los servicios urbanísticos básicos, estaban pendientes de desarrollar y para poder construir en ellos habría que desarrollar unas actuaciones de transformación urbanística para finalmente poder tener la condición de solar y poder ser edificados

El ayuntamiento tenía un año para hacer modificaciones puntuales y decidir cuales quedaban con una clasificación urbanística final de rustico, cuales urbanizables y cuales urbanos no consolidado.

La LUIB dice:

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:*

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.

Dado el potencial crecimiento vinculado a los «falsos urbanos» y para asegurar la aplicación de la disposición transitoria decimoprimeras de la LUIB, el apartado 1 del artículo 2 del Decreto-ley 9/2020, de 25 de mayo, de medidas urgentes de protección del territorio de las Illes Balears previó que, transcurrido el plazo previsto en el apartado 4 de dicha disposición transitoria sin que el municipio afectado hubiera iniciado la adaptación de su planeamiento a la misma, los consejos insulares debían asumir las potestades de ordenación urbanística de parte de los suelos urbanos sin consolidar antes del día 31 de diciembre de 2021, para conferir una nueva ordenación de los terrenos manteniendo la condición de suelo urbano sin urbanización consolidada, sea por conferirles 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 que concurren acumulativamente las siguientes circunstancias:

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.

Por su parte, el apartado 6 del citado artículo 2, dispuso que, en el caso de que el día 31 de diciembre de 2021 los consejos insulares no hubiesen ejercido las potestades, éstas serían asumidas, por subrogación, por el Gobierno de las Illes Balears, el cual debía aprobar el correspondiente instrumento de ordenación antes del 31 de diciembre de 2022, quedando suspendidas hasta entonces (o hasta la aprobación definitiva de las adaptaciones, si era anterior), 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

Tras la entrada en vigor de dicho Decreto-ley 9/2020, de 25 de mayo, el entonces concejal de Urbanismo, Miguel Ángel Costa, en declaraciones realizadas a la Cadena

Ser el 27 de mayo de 2020, calificó el mismo de "inoportuno" en pleno estado de alarma.

En cuanto a su impacto en el municipio, manifestó que las primeras estimaciones que se habían hecho cifraban en 80 las hectáreas de urbanizables que se desclasificaban y otras 50 de los llamados falsos urbanos en las que se aplicaría ahora una moratoria de nuevas licencias.

Lo peor, según Costa, es que dejaba al Consistorio sin el 15% de los terrenos previstos para equipamientos, desde colegios, guarderías y sobre todo terrenos para la construcción de VPO, habiendo manifestado que los servicios técnicos seguían analizando la incidencia del decreto, al tiempo que reconocía que tendría efectos perjudiciales para Sant Antoni.

Considerando que el Consell Insular no iba decidir en plazo, a través d la correspondiente modificación del Plan Territorial Insular, si tales terrenos se mantenían como urbanos, urbanizables o directamente se desclasificaban, el Ayuntamiento redactó una 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 citadas y, emitido informe sobre el contenido de la misma por la CIOTUPHA en su sesión de fecha 15.12.2021, resultó que, en lo que se refiere a los terrenos clasificados por el PGOU de Sant Antoni como SUELO URBANO e incluidos en ámbitos de actuaciones urbanísticas, únicamente resultaban afectados los ámbitos de las siguientes áreas de actuación en suelo urbano ASU: ASU 32/04 S'ATALAIA NORTE ASU 33/04 BAHÍA DE SANT ANTONI ASU 34/03 BOSC D'EN FRIT. Posteriormente, y a la carrera el Ayuntamiento celebró un pleno extraordinario el 30 de diciembre de 2021 (un día antes de que venciera el plazo que tenía el Consell) en el que aprobó una modificación del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) a fin de mantener los suelos urbanos no consolidados afectados antes citados. Y como estas modificaciones se acabaron aprobando definitivamente sin alegaciones ni impugnaciones por parte de nadie, incluido el Govern balear, el Ayuntamiento de Sant Antoni dio por buenas las modificaciones y, por consiguiente, se sentía excluido de los efectos del decreto.

Sin embargo, en cumplimiento del mandato del mencionado apartado 6 del artículo 2 del Decreto-ley 9/2020, de 25 de mayo, de medidas urgentes de protección del territorio de las Illes Balears, se aprobó el Decreto-ley 10/2022, de 27 de diciembre, de medidas urgentes en materia urbanística, cuyo artículo 2 pasó a clasificar automáticamente como suelo rústico, con la categoría básica de suelo rústico común, los suelos urbanos sin consolidar en el caso de que el consejo insular respectivo no se hubiera subrogado de acuerdo con lo previsto en el artículo 2 del Decreto-ley 9/2020 por lo que, en principio, dicha desclasificación también afectaba a los tres falsos urbanos que Sant Antoni había incorporado a su PGOU como urbanizables hacía justo un año.

Nos consta que en enero de 2022, hace ya casi dos años, la Conselleria de Medio Ambiente encargó a la Abogacía de la Comunidad Autónoma la emisión de un informe sobre la validez del acuerdo adoptado por el pleno del Consistorio al margen de lo previsto en el decreto 9/2020 (pues era el Consell Insular era el que debía aprobarlo a través del PTI) del cual a fecha de hoy aún no se tienen noticias, si bien la entonces directora general de Territorio y Paisaje Pons, ya manifestó que, *«con independencia» de lo que dictaminasen los juristas sobre la validez de dicho acuerdo, «la redacción del artículo del decreto es bastante clara y quedaba afectados [desclasificados]»*.

Teniendo en consideración el tiempo transcurrido desde la entrada en vigor del Decreto-ley 10/2022, de 27 de diciembre, de medidas urgentes en materia urbanística, la directa aplicación de sus disposiciones, y la gran inseguridad jurídica que provoca la incertidumbre sobre sus efectos en el municipio, se plantean las siguientes cuestiones:

## **PREGUNTAS:**

**1º. Si se ha recibido ya en el Consistorio el informe de la Abogacía de la Comunidad Autónoma sobre la validez del acuerdo plenario de 30 de diciembre de 2021 para la aprobación de la modificación del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) a fin de mantener los suelos urbanos no consolidados de SA TALAIA NORTE, BOSC D'EN FRIT Y BAHÍA DE SANT ANTONI.**

**2º. Si durante el periodo comprendido entre la entrada en vigor del Decreto-ley 9/2020, de 25 de mayo, de medidas urgentes de protección del territorio de las Illes Balears y la fecha de hoy, se han concedido algún tipo de autorización o licencia urbanística en dichas áreas o ámbitos de actuación.**

**3º. Si los Servicios Técnicos Municipales han analizado ya la incidencia de las determinaciones del citado Decreto-ley 10/2022, de 27 de diciembre, de medidas urgentes en materia urbanística en el Municipio, por lo que a suelo urbanizable se refiere.**

**SAN ANTONIO DE PORTMANY 27 de Noviembre 2023**

**Esther Fernández Van Sloun  
Concejal del Grupo Municipal VOX**