

## Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

### AYUNTAMIENTO DE SANT ANTONI DE PORTMANY

#### **2462** *Acuerdo Plenario declarativo del mantenimiento de la ASU sa Serra 34/02 del Plan General de Ordenación Urbana de Sant Antoni de Portmany como suelo urbano*

El Pleno del Ayuntamiento de Sant Antoni de Portmany, en sesión celebrada el día 29 de febrero de 2024 ha adoptado Acuerdo por el que se declara el mantenimiento de la ASU SA SERRA 34/02 de este municipio como suelo urbano y su no afección por la previsión contenida en el artículo 2 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) ni por la previsión contenida en el artículo 2 del Decreto-ley 10/2022, de 27 de diciembre, de medidas urgentes en materia urbanística (BOIB 169, de 29.12.2022 convalidado por Acuerdo del Parlamento de la Illes Balears, publicado por Resolución de 26 de enero de 2023 (BOIB núm. 14, de 31 de enero de 2023).

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).
9. Modificación puntual de algunas normas urbanísticas del PGOU (BOIB n.98, de 28.07.22)
10. Corrección de errores de modificación puntual (BOIB 108 de 3.08.22).

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.

Visto que en el referido informe municipal se concluye que la ASU SA SERRA 34/02 si la considera afectada por el Decreto ley 9/2020 de 25 de mayo, proponiéndose no obstante su mantenimiento como suelo urbano al tratarse de una pieza con un alto grado de consolidación por la edificación y la urbanización aunque precisada de la implantación de la red pública de la infraestructura de saneamiento así como del soterramiento de las redes que transcurren aéreas, lo que se estima justifica el interés público de tal mantenimiento con cambio de sistema de gestión a cooperación.

Visto que el referido informe municipal fue remitido al Consell d'Eivissa para el ejercicio en su caso de las competencias atribuidas en virtud del Decreto ley 9/2020.

([https://seu.conselldeivissa.es/sta/docs/GetDocumentServlet?CUD=13524476724155325633&HASH\\_CUD=17d151efab11e5084487c1f32e6c75e348cf364e](https://seu.conselldeivissa.es/sta/docs/GetDocumentServlet?CUD=13524476724155325633&HASH_CUD=17d151efab11e5084487c1f32e6c75e348cf364e))

Visto el Acuerdo 2021000252 (CSV 13522336103243642762) adoptado por la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Historicoartístic CIOTUPHA en su sesión de fecha 20.12.2021, en el que se acuerda aceptar el "Informe respecte dels sòls susceptibles de ser afectats pel Decret Llei 9/2020 en el terme municipal de Sant Antoni de Portmany (expediente electrónico 2020/00009724S)".

Visto que de conformidad con lo dispuesto en el apartado 5 de las Consideraciones Técnicas del informe aprobado por Acuerdo 2021000252 de la CIOTUPHA mencionado, se pone de manifiesto lo siguiente (se transcribe tenor literal del Acuerdo referido): *"cal fer constar que a l'interior de l'ASU 34/02, Sa Serra, considerada al document municipal com a afectada pel Decret Llei, entre l'any 2006 i 2008 s'hi varen desenvolupar algunes obres d'urbanització, en concret al denominat camí de Benimussa (es pot observar que el tram que discorre per dins l'ASU disposa des d'aleshores de voreres, subministrament elèctric, enllumenat públic). Aquestes obres podrien afectar a la consideració de l'àmbit com a afectat pel Decret Llei"*

Visto que con la aprobación del Decreto-ley 10/2022, de 27 de diciembre, de medidas urgentes en materia urbanística (BOIB 169, de 29.12.2022 convalidado por Acuerdo del Parlamento de la Illes Balears, publicado por Resolución de 26 de enero de 2023 (BOIB núm. 14, de 31 de enero de 2023) se dispone en su artículo 2 lo siguiente:

## **Artículo 2. Reclasificación de suelos urbanos sin urbanización consolidada.**

*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.*

3. *Mantienen la clasificación de suelo urbano aquellos suelos que se ubiquen en:*

- a) *Municipios que tengan en tramitación su adaptación al Plan Territorial Insular en lo que se refiere a las determinaciones relativas a suelo de desarrollo urbano. A tal efecto, debe entenderse que está en trámite la adaptación cuando se haya adoptado el acuerdo de aprobación inicial del instrumento de planeamiento con anterioridad al 25 de mayo de 2020, y siempre que en ese momento no hiciese más de tres años del último acto esencial en la tramitación del procedimiento de adaptación.*
- b) *Una isla respecto de la cual su consejo insular haya asumido, con anterioridad al 31 de diciembre de 2021, las potestades de alteración del planeamiento urbanístico en cumplimiento de lo previsto en el artículo 2 del Decreto-ley 9/2020, de 25 de mayo, de medidas urgentes de protección del territorio de las Illes Balears.*

4. *Las reclasificaciones de suelos urbanos conforme a lo previsto en este artículo no dan lugar a indemnización, de acuerdo con lo establecido en la legislación estatal.*

Visto que tal y como se indicó en la referida 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 respecto de la ASU 34/02 SA SERRA remitido al Consell d'Eivissa se proponía su mantenimiento como suelo urbano al tratarse de una pieza con un alto grado de consolidación por la edificación y la urbanización y que, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 5 de las Consideraciones Técnicas del informe aprobado por Acuerdo 2021000252 de la CIOTUPHA mencionado, se confirma que si se han constatado actuaciones de urbanización en el interior de la referida ASU por lo que se cuestiona la afectación respecto de ésta de lo dispuesto en el artículo 2 del Decreto Ley 9/2020.

Visto el informe técnico municipal de fecha 16 de febrero de 2024 emitido por los Servicios Técnicos en visita de comprobación a la ASU 34/02 SA SERRA cuyo contenido constituye parte de este escrito y se ha de entender aquí reproducido mediante la indicación de la url de verificación <https://santantoni.sedelectronica.es/doc/3CKE3QWJ949HCP77XK5GMTTDY> en el que se concluye y confirma que en la ASU referida sí se ha iniciado la ejecución material de la actuación de transformación urbanística constatándose la efectiva existencia de infraestructuras de urbanización ejecutadas en la unidad referida.

Visto que de lo expuesto se desprende que respecto de la ASU 34/02 SA SERRA no concurren por tanto las circunstancias previstas en el artículo 2 del Decreto ley 9/2020 así tampoco de la previsión contenida en el artículo Decreto-ley 10/2022 para entender que haya podido operar la desclasificación normativa referida.

Visto las presentes conclusiones técnico jurídicas aquí motivadas requieren de una declaración plenaria municipal que plasme, bajo cualquier género de dudas que la ASU 34/02 SA SERRA mantiene

por tanto su condición de suelo urbano según justificación aquí invocada habida cuenta que redundará en el interés público porque se trata de mantener una actuación en suelo urbano de forma que pueda continuarse con la compleción de los servicios existentes e infraestructuras necesarias para la población existente y poder edificar el suelo vacante.

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), la presente declaración no se debe entender como modificación de planeamiento habida cuenta que tiene como objeto precisamente resolver el mantenimiento de las condiciones urbanísticas previstas en el planeamiento para esta unidad de actuación y por tanto, no requiere de tramitación procedimental alguna más allá de la propia declaración Plenaria.

Visto que resulta procedente remitir el acuerdo que aquí se adopte al Consell d'Eivissa, en especial a la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Historicoartístic CIOTUPHA a los efectos oportunos.

Vistas las competencias del Pleno como órgano que encarna la voluntad municipal según lo dispuesto en los artículos 22.2 y 47.2 II) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y de conformidad con la normativa de aplicación, el acuerdo que aquí se adopte podrá serlo por mayoría simple de los miembros presentes.

Vista la nota de conformidad del Secretario de la Corporación que se emite a efectos de lo dispuesto en el artículo 3.3 d) 4º del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional.

Vista la propuesta de resolución de 16 de febrero de 2024 que emite la Técnico de la Administración General del departamento de Urbanismo y Actividades.

#### ACUERDO

**Primero. - DECLARAR que la ASU SA SERRA** 34/02 de este municipio **MANTIENE SU CONDICIÓN DE SUELO URBANO** en la situación urbanística prevista en el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Sant Antoni de Portmany y **NO RESULTA AFECTADA** por la previsión contenida en el artículo 2 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) ni por la previsión contenida en el artículo 2 del Decreto-ley 10/2022, de 27 de diciembre, de medidas urgentes en materia urbanística (BOIB 169, de 29.12.2022 convalidado por Acuerdo del Parlamento de las Illes Balears, publicado por Resolución de 26 de enero de 2023 (BOIB núm. 14, de 31 de enero de 2023) con motivo en no concurrir las circunstancias previstas en la referida normativa para tal afección de conformidad con la motivación expuesta en la parte expositiva del presente escrito así como Acuerdo 2021000252 adoptado por la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Historicoartístic CIOTUPHA en su sesión de fecha 20.12.2021.(CSV 13522336103243642762) y según se ha comprobado en informe técnico municipal (url de verificación: <https://santantoni.sedelectronica.es/doc/3CKE3QWJ949HCP77XK5GMTTDY>).

**Segundo.- DAR CUENTA** del presente Acuerdo al Consell insular de Eivissa así como al Archivo de Urbanismo de las Islas Baleares.

**Tercero.- PUBLICAR** el presente Acuerdo en el Boletín Oficial de las Islas Baleares así como en la sede electrónica municipal.

Sant Antoni de Portmany, *(firmado electrónicamente: 8 de marzo de 2024)*

**El alcalde**

Neus Mateu Roselló

