

## SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

### 1.- MARCO JURÍDICO-ADMINISTRATIVO

El artículo 50 de la LOUS y el artículo 138 del Reglamento de la misma Ley del CIM vienen a coincidir en posibilitar a los ayuntamientos abrir un período de suspensión cautelar de licencias antes de la aprobación inicial de la formulación, modificación o revisión del Planeamiento municipal con las siguientes condiciones:

- a) Plazo: un año o hasta la aprobación inicial.
- b) Zonas: áreas y usos que se grafien en plano a escala adecuada que debe acompañar el acuerdo de suspensión.
- c) Tipo: el acuerdo deberá señalar que tipo de obras o actividades se suspenden.

El Ayuntamiento de Calvià está formulando la Revisión de su Plan General de la que se han expuesto al público sus Líneas Básicas en octubre de 2016 y ahora en octubre de 2017 su Avance.

El Pleno municipal de 24 de septiembre de 2015 acordó iniciar la Revisión del Plan General y aprobó el proceso de participación ciudadana. A su vez se aprobó un calendario para las diferentes etapas de la Revisión que, a pesar de condiciones posteriores por demoras, mantiene que el plazo entre someter el Avance a información pública y la aprobación inicial será de, aproximadamente, un año.

Por todo ello, parece que la fecha actual encaja en el citado calendario como adecuada para proteger las determinaciones del Avance de la Revisión del Plan General, siempre que se entienda que el horizonte temporal para la aprobación inicial se sitúe no más allá de un año desde ahora y se considere además que el documento actual muestra el objetivo de promover determinados cambios urbanísticos sobre aspectos del Plan vigente que, de pervivir su aplicación hasta la fecha de la aprobación inicial podrían suponer graves hipotecas que afecten a la efectividad de su implantación.

### 2.- MOTIVACIÓN

El Avance muestra cambios en la estructura del Plan fundamentalmente en la previsión de actuaciones urbanas para mejorar las condiciones urbanísticas de los núcleos existentes y también, aunque en menor medida, en la definición de las calificaciones y normas urbanísticas para su adecuación en la consecución de los objetivos previstos.

#### 2.1.- Falsos urbanos

En cuanto a las modificaciones de la estructura urbana hay que señalar la identificación que hace el Avance de suelos considerados como "falsos urbanos" y su propuesta de desclasificación. Es obvio que si en estos suelos se inicia algún tipo de desarrollo urbanístico será muy complicado mantener la propuesta del Avance a la hora de proceder a la aprobación inicial de la Revisión. Por ello, es imprescindible impedir cautelarmente cualquier tipo de licencia en ellos hasta la aprobación inicial. Por tanto, se propone que los suelos con usos lucrativos, (se excluyen lo considerados como Sistema General), que en el Avance pierden justificadamente, su condición de

suelo clasificado como urbano, queden cautelarmente afectados por esta suspensión.

## 2.2.- Suelo rústico

Por otro lado, ya en el capítulo de calificaciones urbanísticas el Avance incrementa el nivel de protección en los suelos rústicos calificados como SR-5 y SR-6 en el Plan vigente, que pasan a tener la condición de área rural de interés paisajístico, a la vez que se extiende la normativa de la Unidad Paisajística 1 del Plan Territorial a la totalidad del suelo rústico de Calvià. Por esto, al ser más restrictiva la normativa que se propone que la vigente y dado que las limitaciones que se proponen vienen del lado de la protección ambiental y paisajística resulta necesario suspender la aplicación normativa actual para salvaguardar a la nueva normativa de las disfunciones que se pueden producir una vez que se haga pública.

## 2.3.- Protección del paisaje

Los artículos 50 y 140 de la LOUS y del Reglamento de Mallorca de la misma Ley señalan la necesidad de que el Planeamiento General determine aquellas áreas o zonas cuya edificación puede suponer obstáculos para gozar de las visuales hacia zonas naturales o conjuntos patrimoniales. Calvià tiene un litoral paradigmático ya que a su longitud se suman los tremendos impactos producidos por la edificación masiva de la faja costera con pantallas levantadas en la misma ribera del mar que alteran de forma irreversible el paisaje natural tanto desde la costa hacia el interior, como desde tierra hacia el mar.

Existen, sin embargo, parcelas inedicadas y también tramos con tipologías edificatorias que representen un impacto menor que el que puede representar la aplicación del Plan vigente. Por ello, y dado que en el Avance aparecen grafiadas las zonas con mayor fragilidad paisajística, es preciso suspender las actividades edificatorias en estas zonas de fragilidad paisajística acreditada en el estudio ambiental del Avance y que se detallan en el plano de suspensión de licencias que acompaña a esta propuesta.

## 2.4.- Zonas EQ-R y RU-T

La calificación urbanística de estas zonas posibilita que hayan aparecido y/o consolidado usos que, al socaire de una interpretación laxa de su compatibilidad con el principal, propician actividades contradictorias con la voluntad del Plan (Avance) de asignar a cada parcela edificable un uso para evitar confusiones y la presencia de actividades privadas que alteran el equilibrio social y urbanístico que debe existir en el tejido urbano.

Ejemplos para la zona EQ-R son la promoción de viviendas plurifamiliares tuteladas en clara contradicción con la trama de grano pequeño existente en la zona o la de usos de establecimiento público (restaurante) en suelo calificado como equipamiento religioso.

La segunda calificación que presenta disfunciones es la RU-T, residencial unifamiliar-turística, que como se señala en la Memoria del Avance va ser objeto de estudio pormenorizado a fin de originar un solo uso, de los dos hoy existentes, derivado de las preexistencias y también de las tipologías predominantes en la zona en la que se ubica.

En consecuencia las parcelas con calificación EQ-R y las RU-T que se grafian en el plano adjunto verán suspendido el otorgamiento de autorizaciones urbanísticas ya que la aplicación de las vigentes puede suponer disfunciones no compatibles con la ordenación propuesta por el Avance.

## 3.- SUSPENSIÓN DE AUTORIZACIONES

Por todo lo expuesto se propone suspender por un año o hasta Aprobación Inicial de la Revisión del Plan General de Calvià las autorizaciones de: proyectos de parcelación, proyectos de reparcelación, comunicaciones previas para edificaciones, solicitudes de obras menores, proyectos de ampliación y proyectos de nueva planta, en las zonas grafiadas en el plano a escala

1/10.000 que se acompaña, con la finalidad de proteger las determinaciones del Plan General que se revisa de hipotecas urbanísticamente no deseadas.

Las obras de reforma de las edificaciones existentes sin cambios de uso no quedan suspendidas.

Las zonas que delimitan en el plano citado titulado SUSPENSIÓN DE LICENCIAS son las siguientes:

1. Falsos urbanos
2. Suelo rústico SR-5 SR-6
3. Protección litoral
4. Zonas EQ-R
5. RU-T

Y la suspensión abarca los siguientes usos:

1. Falsos urbanos: todos
2. Suelo rústico SR-5 y SR-6: vivienda
3. Protección litoral: todos
4. Zonas EQ-R: todos
5. RU-T: turísticos

Calvià, 4 de octubre de 2017



Fdo. Jaime Carbonero Malberti

Director General de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Ayuntamiento de Calvià





## **INFORME-PROPOSTA D'ACORD QUE S'ELEVA AL PLE DE LA CORPORACIÓ LOCAL**

### **ASSUMPTE: SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES DURANT LA TRAMITACIÓ DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA**

#### **I) ANTECEDENTS**

Els antecedents de l'assumpte objecte del present informe, de manera resumida, són els següents:

El 24 de setembre de 2015, el Ple Municipal de Calvià, va aprovar l'inici dels treballs de Revisió del Pla General d'Ordenació Urbana, així com el Programa de Participació Ciutadana.

El document d'Avanç de la Revisió del Pla presentat davant el Ple Municipal per a la seva aprovació conté l'exposició dels criteris, objectius i solucions generals adoptades sota la direcció de l'equip redactor.

Amb data 4 d'octubre el Director General d'Urbanisme, Habitatge i Medi ambient emet informe sobre la suspensió facultativa de llicències i de tramitació de procediments durant la fase de l'Avanç per a determinats sectors pels qui es proposen canvis en la seva classificació i ordenació.

#### **II) FONAMENTACIÓ**

**PRIMERA.-** Els instruments de planejament urbanístic general tenen tres fases en la seva tramitació: l'aprovació inicial, l'aprovació provisional i l'aprovació definitiva. A elles s'uneixen unes actuacions preparatòries entre les quals hi ha la coneguda com a "avanç del pla" en què s'exposen els criteris, els objectius i les solucions generals adoptades i que se sotmeten a informació pública per a general coneixement i a l'efecte de que s'hi puguin formular suggeriments o altres alternatives de planejament i la suspensió de la tramitació de plans de desenvolupament o d'instruments de gestió urbanística y de urbanització, així com d'atorgament d'autoritacions, llicències i presentació de comunicacions prèvies (art. 137 del Reglament General de la LO.U.S. per a Mallorca).

**SEGONA.-** La suspensió de llicències és una mesura cautelar que té per finalitat assegurar l'efectivitat d'un planejament futur, és a dir, que durant l'elaboració i

tramitació d'un pla en la seva modificació, no es produeixin actes d'utilització del sòl a l'empara d'una normativa encara vigent, però en tràmit de substitució, amb el consegüent establiment de situacions contradictòries de la nova ordenació.

La Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl de Balears, en el seu article 50, estableix dos nivells de suspensió d'aprovacions i atorgament d'autoritzacions i llicències: un d'obligatori i un altre potestatiu.

L'article 50.1 qualifica de potestativa la decisió de suspendre autoritzacions i llicències amb la finalitat d'estudiar la formació o reforma del pla, el que, evidentment, inclou la possibilitat de dita suspensió amb l'aprovació de l'avanç de revisió, atès que aquest té la consideració d'actuació preparatòria de la formulació del planejament (articles 137.1.c i 144.1 del RLOUSM).

En la suspensió potestativa, que es pot acordar en fase actual de l'avanç, la finalitat està a facilitar l'estudi o reforma de l'ordenació urbanística vigent, mentre que en la suspensió automàtica (aprovació inicial i aprovació provisional) obeeix a evitar conductes especulatives i situacions futures fora d'ordenació. El legislador, atesa la incidència que la modificació del planejament pot tenir en la realitat física sobre la qual actua, ha portat a establir aquesta possibilitat i fins i tot la necessitat que la mera aprovació inicial dels Instruments del planejament o la seva revisió sigui impedir que els fets consumats s'imposin al propòsit reformador del nou planejament, de manera que en buidïn per endavant el seu possible contingut i n'obstaculitzin el desenvolupament futur i, per tant, consolidin situacions incompatibles amb el nou planejament en tramitació, finalitat que s'aconsegueix mitjançant la suspensió de concessions de les preceptives llicències que han de precedir a tota actuació urbanística.

**TERCERA.-** En l'informe de data 4 d'octubre del Director de l'Oficina de Planejament per a la Revisió del Pla General d'Ordenació Urbana de Calvià, es recullen les determinacions que consten en l'Avanç i que suposen una modificació del règim urbanístic vigent. Els àmbits afectats són: Sectors de sòl urbà en el planejament vigent que canvien la seva classificació (Falsos urbans); Sòl rústic amb les qualificacions actuals de SR-5 i SR-6 per a les que es proposa major protecció canviant l'actual normativa del P.G.O.U.; zones de fragilitat paisatgística per a les quals es proposen mesures de protecció; i Zones de sòl urbà amb les qualificacions EQ-R i RU-T per a les que es proposa una major concreció dels règims d'usos. En l'esmentat informe del Director de l'Oficina de Planejament per a la Revisió, al que em remet, consta detallada la motivació de la proposta de suspensió i adjunta plànols a escala on es delimiten els àmbits per als que es proposa la suspensió de llicències i autoritzacions.

Per tant, amb la finalitat de que durant el procés d'elaboració de la revisió del P.G.O.U. i a la vista de les propostes contingudes en el seu Avanç no es puguin consolidar situacions que resultin contràries al planejament revisat una vegada la revisió obtingui l'aprovació definitiva, es recomana adoptar, simultàniament a l'aprovació de l'avanç de la revisió del Pla General, la mesura de suspensió de la tramitació i l'aprovació de plans de desenvolupament, d'instruments de gestió, així com l'atorgament de tota classe d'autoritzacions i llicències urbanístiques per a àrees o usos determinats en aquests àmbits, i la possibilitat de presentar comunicacions prèvies, conforme al que es disposa

en l'article 50 de la llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl de les Illes Balears –LOUS i l'article 138.1, paràgraf segon, del RLOUSM.

### III) PROCEDIMENT

**PRIMERA.-** Atès que es tracta d'una suspensió potestativa i no automàtica, es necessita un acord exprés d'adopció (art. 50.1 L.O.U.S. i 138.1 RLOUSM).

Correspon adoptar-ho a l'òrgan competent per a l'aprovació inicial dels instruments de planejament urbanístic (art. 50.1 LOUS i 138.1 RLOUSM) que, segons l'article 53.1 L.O.U.S. es el propi Ajuntament i, concretament, el Plenari municipal, ja que seva es la competència per a l'aprovació inicial del planejament general (art. 22.1. de la Llei 7/1985, Reguladora de les Bases de Règim Local).

Aquest acord plenari s'ha d'adoptar amb el vot favorable de la majoria absoluta del número legal dels membres de la Corporació, ja que així ho exigeix l'article 47.2.II) de l'esmentada Llei 7/1985, RBRL.

**SEGONA.-** L'article 140 del reglament estableix, en el seu punt primer, que tots els acords de suspensió es publicaran en el BOIB, en un periodoc de major difusió de l'àmbit de l'Illa de Mallorca i a la direcció o punt d'accés electrònic corresponent.

El punt segon recull que els actes o acords de l'efecte suspensiu hauràn de concretar els àmbits afectats i tindran que incorporar un plànol de delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències, de presentació de comunicacions i de tramitació de procediments, al qual aquests hauràn de precisar-se a escala adequada i amb detalls i claretat suficient.

I finalitza dient que hauràn de precisar, així mateix, l'alcance de les llicències, de la presentació de comunicacions i de les tramitacions que suspenen. El plànols romandrà a disposició del públic a les oficines de l'administració actuant i a la direcció electrònica.

**TERCERA.-** Aquesta suspensió potestativa, d'acordar-se, pot perllongar-se, com a màxim, per espai d'un any, No obstant això, si abans de transcorregut aquest període màxim l'Ajuntament acorda l'aprovació inicial de la revisió del Pla, la suspensió potestativa decau donant pas a la suspensió obligatòria (article 50.4.a, LOUS i art. 139.1.a, RLOUSM). També decau la suspensió, en tots o en part dels àmbits afectats, si així ho acorda expressament l'Ajuntament i, igualment, si acorda desistir de la tramitació del pla (art. 139.4.c, RLOUSM).

### IV) CONCLUSIÓ

En relació a l'anteriorment exposat, i per tal com l'Avanç mostra canvis en l'estructura del Pla fonamentalment en la previsió d'actuacions urbanes per millorar les condicions urbanístiques dels nuclis existents, S'INFORMA FAVORABLEMENT a la suspensió per un any o fins a l'Aprovació Inicial de la Revisió del Pla General de Calvià amb la finalitat de protegir les noves determinacions del Pla General que es revisa d'hipoteques urbanísticament no desitjades, juntament amb total la documentació gràfica, escala 1/10.000, acompanyada.

Les zones afectades per la suspensió de llicències, tramitacions, autoritzacions i presentació de comunicacions que se informa favorablement son les delimitades en els

corresponents plànols escala 1:10.000 annex a l'informe del Director de l'Oficina de Planejament amb les llegendes següents:

1. Falsos urbans (canvis de classificació de sòl urbà).
2. Sòl rústic, zones SR-5 SR-6
3. Zones de protecció paisatgística.
4. Zones urbanes EQ-R
5. Zones urbanes RU-T

I la suspensió abasta els següents usos:

1.- Falsos urbans (canvis de classificació de sòl urbà): Tramitació i aprovació de planejament de desenvolupament i d'instruments de gestió i tota classe de llicències i comunicacions prèvies.

2.- Sòl rústic zones SR-5 i SR-6: llicències per a obres de construcció i d'edificació de nova planta destinada a habitatge i ampliació dels existents; les de ubicació de cases prefabricades i instal·lacions similars i les de canvi d'ús d'edificacions i instal·lacions existents. No queden afectades per la suspensió les comunicacions prèvies per a obres de reforma de construccions i instal·lacions existents que, pel seu escàs abast i tècnica senzilla, no precisin de projecte tècnic d'acord amb la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació.

3.- Zones de Protecció Paisatgística: Tramitació i aprovació de planejament de desenvolupament i d'instruments de gestió i tota classe de llicències i comunicacions prèvies. Llevat de les reformes dels edificis existents.

4.- Al sol urbà amb qualificació EQ-R tota classe de llicències i comunicacions prèvies.

5.- Al sol urbà amb la qualificació RU-T: Totes les llicències urbanístiques per a l'ús turístic definit en l'article 3.07.2.42 del vigent P.G.O.U., per a les obres de construcció i edificació de nova planta i ampliació en edificis existents. No queden afectades per la suspensió obres de reforma de construccions i instal·lacions existents d'ús turístic, legalment implantades.

Per tot plegat, S'eleva al Ple de la corporació municipal, previ dictamen de la Comissió Informativa, la següent

### **PROPOSTA D'ACORD**

**PRIMER.-** Suspendre amb la durada d'un any en els termes de l'article 50 de la Llei 2/2014, d'ordenació i ús del sòl, els procediments, llicències, autoritzacions i comunicacions següents:

- 1.- A les següent zones de sòl urbà del vigent P.G.O.U. (canvi de classificació - falsos urbans): UA/SP-01, zona EL-RO (golf de Bendinat), UA/PR-01, UA/PR-03, UA/CP-02, UA-CP-03, UA/CP-04, UA/CV-03, Zona RU-3 DE LA Punta Cerdanya – Cala Fornells, UA/PG-04 i UA/PG-02.



En totes aquestes zones queda suspesa la Tramitació i aprovació de planejament de desenvolupament i d'instruments de gestió i tota classe de llicències i comunicacions prèvies.

2.- A totes les zones de sòl rústic qualificades com a SR-5 i SR-6 en el vigent P.G.O.U., les llicències per a obres de construcció i d'edificació de nova planta destinada a habitatge i ampliació dels existents; les de ubicació de cases prefabricades i instal·lacions similars i les de canvi d'ús d'edificacions i instal·lacions existents. No queden afectades per la suspensió les obres de reforma de construccions i instal·lacions existents sense canvi d'us.

3.- A les zones de protecció paisatgística, la Tramitació i Aprovació de planejament de desenvolupament i d'instruments de gestió i tota classe de llicències i comunicacions prèvies. Llevat de les reformes dels edificis existents sense canvi d'us.

4.- Al sol urbà amb qualificació EQ-R tota classe de llicències i comunicacions prèvies.

5.- Al sòl urbà amb la qualificació RU-T: Totes les llicències urbanístiques per a l'ús turístic definit en l'article 3.07.2.42 del vigent P.G.O.U., per a les obres de construcció i edificació de nova planta, i ampliació en edificis existents. No queden afectades per la suspensió les comunicacions prèvies per a obres de reforma de construccions i instal·lacions existents d'ús turístic sense canvi d'us.

Totes les zones afectades per aquest acord de suspensió venen delimitades en el plànol a escala 1:10.000 que forma part del present acord.

**SEGON.-** Publicar l'anterior acord en el Butlletí Oficial de les Illes Balears, en un dels diaris de major difusió de l'àmbit de l'illa de Mallorca i en l'adreça o el punt d'accés electrònic corresponent, d'acord amb els articles 50.9 i 140.2 del RLOUSM.

Calvià, a 4 d'octubre de 2017

La T.A.G de Planejament,

Fdo. M.ª José Escánez González

Director General d'Urbanisme, Vivenda i Medi Ambient

Fdo. Jaume Carbonero Malberti

Vist l'anterior informe-proposta, elevi's al Ple de la corporació local per a la seva aprovació.

EL TINENT D'ALCALDE DE TURISME, COMERÇ I URBANISME,

(Per delegació d'Alcaldia de 9 febrer de 2017)

Fdo. Antonio García Moles

Per substitució el tinent de batle delegat de Serveis Generals i Seguretat

Fdo. Andrés Serra Martínez