



CERTIFICAT

EXPEDIENT NÚM.	ÒRGAN COL·LEGIAT	DATA DE LA SESSIÓ
314/2025	El ple	30/01/2025

Francisca M. Adrover Cànaves, secretària de l'Ajuntament de Pollença (Illes Balears),

CERTIFIC:

Que a la sessió celebrada en la data a dalt indicada es va adoptar el següent acord:

EXPEDIENT 314/2025. DICTAMEN PER A L'APROVACIÓ, SI PROCEDEIX, DE SUSPENSIO DE LA TRAMITACIO I L'APROVACIO DE PLANS DE DESENVOLUPAMENT, D'INSTRUMENTS DE GESTIO, AIXI COM L'ATORGAMENT D'AUTORITZACIONS I LLICENCIES URBANISTQUES, I LA POSSIBILITAT DE PRESENTAR COMUNICACIONS PREVIAS, A L'AMBIT DEL SOL URBÀ DE FORMENTOR DEL PGOU LOCAL

Favorable Tipus de votació: Ordinària
A favor: 10, En contra: 0, Abstencions: 4, Absents: 0

FETS I FONAMENTS DE DRET**Fets i fonaments**

1. Vista la Memòria Justificativa elaborada el 23 de gener de 2025 per part del Coordinador de l'àrea d'Urbanisme que, en la seva part bastant expositiva, tot seguit es transcriu:

"1. Antecedents

La part residencial del nucli de Formentor procedeix dels anys 30, realitzant-se una parcel·lació en el sòl rústic situat en els voltants del conegut Hotel amb el mateix nom. En el Pla General d'Ordenació Urbana aprovat definitivament el 14.09.1990 (PGOU/90) es van classificar els terrenys del nucli de Formentor com a sòl urbà, per trobar-se consolidat per l'edificació, però sense que existís aquesta mateixa consolidació a la urbanització, mancada de la totalitat dels serveis urbanístics bàsics (amb absència de clavegueram i deficients serveis de subministrament elèctric i d'aigua potable), i sense que s'haguessin materialitzat les cessions obligatòries. Es va englobar tota la superfície en un sol polígon, preveient inicialment el sistema de compensació, amb el deure dels propietaris d'assumir el cost de les obres i de realitzar les cessions obligatòries per a zones verdes, espais lliure i vials.





En data 05.05.1994, el Ple de l'Ajuntament va adoptar l'acord de modificar l'article 6.2 del Programa d'Actuació del PGOU/90, substituint el instrument de gestió de delimitació d'un polígon d'actuació a executar pel sistema de compensació d'una sèrie d'urbanitzacions del t. m., Formentor inclosa, per la utilització dels mecanismes previstos en el llavors vigent Decret autonòmic 38/1987, de 4 de juny, de Recepció d'Urbanitzacions, amb la finalitat de que les entitats promotores de les urbanitzacions es fessin càrrec de les seves obligacions i en el cas de que existís manifesta impossibilitat es poguessin recepcionar per una banda els terrenys de cessió obligatòria i per altra banda completar els serveis pendents o deficientes emprant en aquest cas, d'acord amb el Decret 38/1987 esmentat, el sistema de cooperació. (.../...)

Això no obstant i tota vegada que moltes de les zones verdes previstes se situaven en parcel·les corresponents a tercers adquirents diferents del promotor originari, a més de trobar-se amb les edificacions consolidades, dificultant la reparcel·lació, existia un problema per dur a terme les cessions obligatòries, estant paralitzat el procés urbanitzador.

Malgrat l'anterior, eliminada la primitiva delimitació poligonal del PGOU/91, s'atorgaren llicències d'obra nova conjugant les previsions de l'article 40 del RD 3288/1978, de Reglament de Gestió Urbanística, -assumpció dels compromisos per a garantir les obres d'urbanització- amb la norma 96 del PGOU, en relació a la norma 107.2 del mateix, que regulaven la dotació provisional de sistema individual de sanejament/depuració d'aigües fecals i els serveis exigibles a una concreta parcel·la urbana per considerar-la sol·la edificable, respectivament.

En data 5 de maig de 2008 (BOIB núm.:83 de 14.06.2008) el Ple del Consell Insular de Mallorca adoptà acord l'aprovació definitiva, amb prescripcions, de l'adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana (PGOU) al Pla director sectorial d'Ordenació de l'Oferta Turística (POOT). En la Norma 160 titulada Norma de Planejament del PE (Pla Especial)-3 "Dotació de Serveis de Formentor" es tornà a establir un polígon de tota la urbanització de Formentor assignant-li el sistema de compensació i determinant les condicions tècniques de totes les infraestructures, a més de delimitar també vuit unitats d'actuació, amb incentius urbanístics, per tal d'aconseguir la cessió dels terrenys de cessió obligatòria i gratuïta assenyalats al planejament modificat.

El sistema de delimitació poligonal i execució per compensació va estar vigent des de la seva reeimplantació l'any 2008, fins la sobrevinguda nul·litat de l'acord del Ple del CIM de data 05.05.2008 abans esmentat, que aprovà de forma definitiva l'adaptació del PGOU al POOT, que fou declarada pel TSJ/IB en la Sentència núm: 358 de data 29.04.2013, referida exclusivament en l'ordenació prevista pel nucli de Formentor, (en motiu) de la manca dels informes preceptius sobre si les previsions del planejament afectaven de manera apreciable a la zona protegida, declarada com LIC -lloc d'interès comunitari- i Xarxa Natura 2000 (...) Dita sentència esdevingué ferma una vegada que el Tribunal Suprem, en sentència dictada en data 06.05.2015 (Recurs de Cassació núm: 2101/2013), desestimà el recurs de cassació interposat contra la mateixa tant pel CIM com per l'Ajuntament de Pollença. (...)





Amb tot, a banda de la necessitat de comprovar l'afectació del futur Planejament del sòl urbà de Formentor a la zona LIC i ZEPA adjacent, sobre la base del rotund pronunciament del TSJ/IB abans dit, és imperatiu també el deure de les Administracions competents el de cerciorar-se que les noves edificacions preteses en entorn singular paisatgístic no facin fallida l'harmonia natural que el paisatge ofereix, amb el que ha de deixar salvaguardat l'equilibri natural entre l'acció urbanística i el paisatge, havent de portar a col·lació altre cop en aquest punt el pronunciament del TSJ/IB respecte el concret cas de Formentor, aquesta vegada en la seva sentència núm.: 618/2014 de data 09.02.2014 –dictada arran de l'anàlisi de la conformitat a dret d'una concreta llicència per a nou habitatge unifamiliar aïllat a l'àmbit de Formentor-, en què el tribunal exposà la reflexió següent: (.../...) Pues bien, aun siendo cierto que formalmente nos encontramos en un entorno urbano, es evidente que se trata de una zona natural que sí cabe aplicarlo a un paisaje abierto y marítimo, porque el entorno de Formentor tiene unas características paisajísticas de primer orden que merecen preservarse (.../...).

Aquesta realitat ha comportat la denegació de nombroses sol·licituds de llicència de nova edificació o ampliació de l'edificació existent, restant a dia d'avui algunes d'elles dirimintse la seva conformitat a dret en seu jurisdiccional contenciosa/admva. (així per exemple, actuacions judicials ref. P.O. núm. 26/2020 del JCA núm.1 de Palma en motiu de denegació de nou habitatge i piscina; ref. P.O. núm. 542/2023 del mateix JCA núm.1 de Palma interposat contra DB de data 15.06.2023 d'ordre de demolició en motiu de construir obra nova sense ajustar-se a la llicència de reforma concedida).

Tot i l'anterior, recentment s'han atorgat llicències d'ampliació i reconstrucció a la parcel·la de Formentor situada en la zona qualificada d'Allotjament Turístic (AT) a l'empara de la Llei sectorial 8/2012, de 19 de juliol, de turisme de les Illes Balears, que permet, complint una sèrie de condicions, l'exoneració d'alguns paràmetres urbanístics com el compliment de la condició de solar, havent formulat això no obstant aquesta Corporació les consultes que va considerar oportunes tant a la Conselleria de Turisme competent com al Consell Insular de Mallorca de cara a l'obtenció del parer més fonament possible en dret en quan a la legitimitat de dit règim excepcional turístic atesa la controvertida situació urbanística de l'àmbit de Formentor, fins aquí succintament exposada, llicència precisament la de reconstrucció de l'Hotel de Formentor que ha tengut una notòria repercussió mediàtica, al marge de la reactivació de l'activitat econòmica i l'actualització turística de la zona. Aquest fet també pot suposar l'increment de la pressió immobiliària tant de part d'inversors com dels propietaris dels terrenys atenent a les peculiaritats històriques del desenvolupament urbanístic que ha tengut Formentor, a banda de créixer les legítimes aspiracions dels propietaris de parcel·les amb qualificació d'HUA (habitatge unifamiliar aïllat) al veure que no gaudeixen de les dispenses que sí possibilita la normativa sectorial turística per a la qualificació A.T.

Totes aquestes circumstàncies, que tenen un interès públic i privat concurrent, aconsellen i justifiquen la necessitat d'impulsar una modificació puntual del PGOU/90 a l'àmbit del sòl urbà de Formentor per a actualitzar-lo, adaptar-lo i ordenar-lo a les actuals exigències de tot tipus (urbanístiques, sectorials, demogràfiques, paisatgístiques, etc.), no només les que afecten al sòl urbà pròpiament dit, sinó també al valor i la protecció del seu entorn. (...)





III. Àmbit i abast de la suspensió

La suspensió d'aprovacions i atorgaments d'autoritzacions i llicències, que complirà les condicions de l'article 51 de la LUIB i els articles 89 i 90 del reglament, afectarà a l'atorgament de tota classe d'autoritzacions i llicències urbanístiques per a àrees o usos determinats, i la possibilitat de presentar comunicacions prèvies durant el termini d'un any o fins a l'aprovació inicial de la modificació de planejament.

No obstant l'anterior, l'abast de les llicències, de la presentació de comunicacions i de les tramitacions que suspendrien són totes les que tingui per objecte obres de nova construcció, d'ampliació d'edificacions i construccions existents i/o de reconstrucció definides en la norma 20 del PGOU/90, restant fora de la suspensió i permetent-se en conseqüència les obres de conservació, restauració, consolidació, rehabilitació, reestructuració i demolició igualment definides en la vigent norma 20 del PGOU/90. També es permetran les llicències de primera ocupació i la tramitació d'activitats.

Tampoc afectarà a les autoritzacions administratives municipals en parcel·les de titularitat pública, vials, zones verdes o espais públics de tot tipus.

Aquesta suspensió s'aplicarà a tot l'àmbit del sòl urbà de Formentor, el qual es delimita en el plànol adjunt (escala 1/10.000) elaborat pels serveis tècnics municipals. (...)

2. Considerant l'informe jurídic emès el 23 de gener de 2025 per part del TAE de l'àrea d'Urbanisme, que es reproduïx en la part dels fonaments de dret:

"II. - Fonaments de dret:

-Previ. En quan l'anomenada reviviscència del Planejament anterior conseqüència de l'anul·lació de l'últim Planejament aprovat en substitució d'aquell:

Te dit copiosa doctrina jurisprudencial de la que en son bona mostra les sentències del T.S. de dates 30.01.2014 i 21.12.2016, que l'efecte típic i característic que, en principi, comporta l'anul·lació d'un Planejament és l'anomenada reviviscència del Pla anterior, es a dir, recobra vigència l'ordenació urbanística preexistent perquè la declaració de nul·litat de la disposició reglamentària –naturalesa normativa del Pla- comporta haver de considerar que aquest mai hagués existit (efectes ex tunc de la declaració de nul·litat) la qual cosa ens remonta al panorama normatiu existent abans de la seva aparició ".../...porque sino existe un vacío normativo" (STS de 27.04.1998).

Ara bé, diem en principi, perquè la doctrina jurisprudencial no sempre s'ha pronunciat en el sentit de fer reviure la norma derogada pel Planejament declarat nul, idò pot succeir (STS de 08.11.2012 –RC 4561/2011-) que el planejament que recobra vigència hagi esdevingut inadequat o desfasat o contrari a nous requeriments socials i mancat de resposta real a les necessitats de disseny i creixement del territori, legitimant el conjunt de tot plegat l'exercici per part de l'Administració de la seva potestat planificadora, que podrà optar bé per reiterar el contingut del Planejament anul·lat una vegada esmenats i corregits els vicis formals





existents, o bé introduir una nova ordenació que s'apartés de la precedent, i fins i tot la conjunció d'ambdues opcions.

- En quan a la suspensió potestativa o facultativa d'autoritzacions i llicències adoptada per l'Administració per a estudiar la nova ordenació o la seva reforma:

".../... La institució de la suspensió de llicències pot tenir dos vessants. Una és de caràcter facultatiu, això és, en ocasió de l'estudi d'un nou Pla, encara no iniciat el procediment formal d'aprovació, ni els treballs d'elaboració tècnica. I la segona vessant, és la suspensió automàtica per efecte de l'aprovació inicial del pla. Ambdues responen a un caràcter cautelar i tendeixen a assegurar que durant la tramitació del Pla que regirà en el futur, no es consolidin aprofitaments del sòl que, encara que emparats en el Pla encara vigent, siguin contradictoris amb el nou model territorial (...) " –per totes, sentència TSJ/IB núm. 57/2023, de 31 de gener-

L'article 51 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les I.B., i concordant amb l'article 89 del Reglament insular de la mateixa (acord Ple del CIM de data 29.03.2023, BOIB núm.51), que en la seva part bastant són del tenor literal següent:

Article 51. Suspensió d'aprovacions i atorgaments d'autoritzacions i llicències

1. Els òrgans competents per a l'aprovació inicial dels instruments de planejament urbanístic poden acordar, amb la finalitat d'estudiar-ne la formulació o la reforma, la 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, i la possibilitat de presentar comunicacions prèvies.

3. Mentre estigui suspesa la tramitació de procediments, l'atorgament de llicències i la presentació de comunicacions prèvies en aplicació del que estableix aquesta disposició, es poden tramitar els instruments, atorgar les llicències o presentar les comunicacions prèvies que es basin en el règim vigent i siguin compatibles amb les determinacions del nou planejament inicialment o provisionalment aprovat.

4. Les suspensions de tramitacions, llicències i comunicacions prèvies previstes en els apartats anteriors tenen vigència: a) Durant un any o fins a l'aprovació inicial de l'instrument del planejament, en el supòsit de l'apartat 1 anterior.

7. L'aprovació definitiva de l'instrument de planejament en tràmit suposa per si sola l'aixecament de les suspensions que estiguin vigents. També s'aixecaran per l'acord exprés de l'òrgan competent en el supòsit de l'apartat 1 anterior quan s'acordi deixar sense efecte la tramitació del nou instrument del planejament o la seva modificació o revisió.

9. Tots els acords esmentats en els apartats anteriors s'han de publicar en el Butlletí Oficial de les Illes Balears i a la seu electrònica corresponent.

10. Les persones peticionàries de llicències sol·licitades o que hagin presentat comunicacions prèvies amb anterioritat a la publicació de la suspensió i que resultin inviables amb l'ordenació proposada, tenen dret a ser indemnitzades pel cost dels projectes o de la part d'aquests que hagi de ser rectificada i a la devolució, si escau, de les taxes municipals.





Article 89 RLUIBM

Suspensió d'aprovacions i d'atorgaments d'autoritzacions, llicències i comunicacions

1. Els efectes de la suspensió de tramitacions i llicències que regula l'article 51 de la LUIB s'extingeixen: a) Automàticament pel transcurs dels terminis màxims prevists en l'article esmentat.

3. Els actes o acords d'efecte suspensiu han de concretar els àmbits afectats i han d'incorporar un plànol de delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències, de presentació de comunicacions i de tramitació de procediments, en el qual aquests s'han de precisar a l'escala adequada i amb detall i claredat suficients. Han de precisar, així mateix, l'abast de les llicències, de la presentació de comunicacions i de les tramitacions que suspenen. El plànol ha de restar a disposició del públic a les oficines de l'administració actuant i en la corresponent adreça o punt d'accés electrònic al llarg del termini de suspensió.

Article 90 RLUIBM

Suspensió de procediments iniciats de tramitació d'instruments urbanístics o d'atorgament de llicències

1. Una vegada adoptats els actes o acords de suspensió prevists en l'article 51 de la LUIB, s'interrompen automàticament els procediments de tramitació d'instruments urbanístics de desenvolupament o d'atorgament de llicències que ja han estat iniciats i de comunicacions prèvies presentades, i s'ha de notificar l'acord de suspensió a les persones interessades en els procediments corresponents o afectades per la comunicació prèvia.

- En quan al procediment i la competència per a l'adopció de l'Acord:

L'article 51.1 de la LUIB abans parcialment transcrit consigna a favor dels ".../... òrgans competents per a l'aprovació inicial dels instruments de planejament urbanístic" l'atribució per a l'adopció de l'acord de la suspensió de llicències potestativa, que pertoca al Ple de la Corporació, per remissió de l'article 21 de la Llei 20/2006, de 15 de desembre, Municipal i de Règim Local de les I.B. (LMRLIB), i d'acord amb l'article 22.2.c) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local -LRBRL-, en relació a l'article 54.1 de la pròpia LUIB, sense que tanmateix sigui exigible el règim de majoria absoluta del número legal de membres la mateixa, tota vegada que l'acord de suspensió pretès no és un procediment de tramitació de planejament urbanístic pròpiament dit, per la qual cosa el règim de majoria exigible per a la seva aprovació és la majoria simple.

Així per tant, la suspensió de llicències pretesa requereix l'adopció de l'acord corresponent per part del Ple, en règim de majoria simple, havent-se de publicar l'esmentat acora (incloent el plànol de delimitació de l'àmbit afectat per la suspensió i tot precisant l'abast de les llicències, de la presentació de comunicacions i de les tramitacions que suspenen), en el Butlletí Oficial de les Illes Balears i en la seu electrònica corresponent (sense que sigui exigible inserir anunci en la premsa insular d'acord l'ap.9 de l'art. 51 LUIB resultant de la 7 modificació operada per la recent Llei 7/2024, d'11 de desembre, de mesures urgents de simplificació i racionalització administratives de les administracions públiques de les Illes





Balears), i finalment, notificar a les persones interessades en els procediments d'atorgament de llicències i de comunicacions prèvies que eventualment hagin ja estat iniciats i/o presentades, respectivament (...)”.

Per tot això, vista la proposta de resolució PR/2025/171 de 27 de gener 2025, propòs al Ple que adopti el següent Acord:

RESOLUCIÓ

Primer.- Suspendre 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 i la possibilitat de presentar comunicacions prèvies, a l'àmbit del sòl urbà de Formentor del Pla General d'Ordenació Urbana (PGOU local), amb la finalitat d'estudiar la formulació o reforma /modificació del planejament urbanístic en aquest concret indret, tot assumint en la seva integritat la Memòria Justificativa elaborada el 23 de gener de 2025 per part del Coordinador de l'àrea d'Urbanisme, als efectes d'explicar, argumentar i fonamentar la oportunitat i conveniència de la suspensió adoptada.

Segon.- Fer constar que l'àmbit afectat per la suspensió reproduïda en l'ordinal anterior, correspon a tot el sòl urbà de Formentor del PGOU local, concretat amb detall i claredat en el plànol (escala 1/10.000) de delimitació reproduït, annex en la Memòria Justificativa de 23 de gener de 2025 abans esmentada.

Tercer.- Precisar, així mateix, l'abast de les llicències, de la presentació de comunicacions i de les tramitacions que suspenen, restant interrompudes per tant durant el termini de suspensió, totes les que tinguin per objecte reparcel·lacions, obres de nova construcció, d'ampliació d'edificacions i construccions existents i/o de reconstrucció definides en la norma 20 del PGOU/90, restant fora de la suspensió i permetent-se en conseqüència les obres de conservació, restauració, consolidació, rehabilitació, reestructuració i demolició igualment definides en la vigent norma 20 del PGOU/90. També es permetran les llicències de primera ocupació i la tramitació d'activitats.

Tampoc afectarà a les autoritzacions administratives municipals en parcel·les de titularitat pública, vials, zones verdes o espais públics de tot tipus.

Quart.- Publicar l'Acord de suspensió adoptat, incloent el plànol de delimitació de l'àmbit afectat per la suspensió, en el Butlletí Oficial de les Illes Balears i en la seu electrònica municipal (<https://ajpollenca.net>).

Cinquè.- Notificar l'Acord de suspensió adoptat a les persones interessades en els procediments d'atorgament de llicències i de comunicacions prèvies que eventualment hagin ja estat iniciats i/o presentades, respectivament.

I, perquè consti, expedisc aquest certificat d'ordre i amb el vistiplau del batle-president amb l'excepció prevista a l'article 206 del Reial decret 2568/1986, de 28 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament d'organització, funcionament i règim jurídic de les entitats locals.





AJUNTAMENT DE POLLENÇA

Vist i plau
El batle
Martí March Cerdà

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

Codi Validació: 6APWYHD3ORQY22NKR34JXZ7Q
Verificació: <https://ajpollenca.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 8 de 22

Ajuntament de Pollença

CARRER Calvari 2, POLLENÇA. 07460 (Illes Balears). Tel. 971530108. Fax: 971530783



Expedient: 314/2025

Promotor: Ajuntament de Pollença

Assumpte: MEMÒRIA JUSTIFICATIVA en relació a la Suspensió d'aprovacions i atorgaments d'autoritzacions i llicències a l'àmbit del sòl urbà de Formentor del PGOU local, amb la finalitat d'estudiar-ne la seva formulació o reforma.

I. ANTECEDENTS

La part residencial del nucli de Formentor procedeix dels anys 30, realitzant-se una parcel·lació en el sòl rústic situat en els voltants del conegut Hotel amb el mateix nom. En el Pla General d'Ordenació Urbana aprovat definitivament el 14.09.1990 (PGOU/90) es van classificar els terrenys del nucli de Formentor com a sòl urbà, per trobar-se consolidat per l'edificació, però sense que existís aquesta mateixa consolidació a la urbanització, mancada de la totalitat dels serveis urbanístics bàsics (amb absència de clavegueram i deficients serveis de subministrament elèctric i d'aigua potable), i sense que s'haguessin materialitzat les cessions obligatòries. Es va englobar tota la superfície en un sol polígon, preveient inicialment el sistema de compensació, amb el deure dels propietaris d'assumir el cost de les obres i de realitzar les cessions obligatòries per a zones verdes, espais lliure i vials.

En data 05.05.1994, el Ple de l'Ajuntament va adoptar l'acord de modificar l'article 6.2 del Programa d'Actuació del PGOU/90, substituint el instrument de gestió de delimitació d'un polígon d'actuació a executar pel sistema de compensació d'una sèrie d'urbanitzacions del t.m., Formentor inclosa, per la utilització dels mecanismes prevists en el llavors vigent Decret autonòmic 38/1987, de 4 de juny, de Recepció d'Urbanitzacions, amb la finalitat de que les entitats promotores de les urbanitzacions es fessin càrrec de les seves obligacions i en el cas de que existís manifesta impossibilitat es poguessin recepcionar per una banda els terrenys de cessió obligatòria i per altra banda completar els serveis pendents o deficients emprant en aquest cas, d'acord amb el Decret 38/1987 esmentat, el sistema de cooperació.

La conformitat a dret de l'acord municipal de data 05.05.1994, pel que fa al nucli urbà de Formentor, fou ratificat pel TSJ/IB en Sentència nº 30/1999, de data 25.01.1999, dictada en el procediment contenciós/adiu. Rec.núm: 1041/94 instat contra l'Ajuntament de Pollença per part de l'entitat mercantil "Inmobiliària Formentor, S.A", que en el darrer paràgraf del seu fonament de dret 2n. disposava literalment el següent: *"Conclusa la condició de suelo urbano para los terrenos del sector de Formentor, el paso siguiente posible era el de acudir al de la recepción prevista en el Decreto autonómico 38/1987, en especial los artículos 10 y 11, y completarlo con la referencia al sistema de*



cooperación para la ejecución de los servicios urbanísticos pendientes o deficientes. De ello, que es, en definitiva, lo que aconteció, no puede inferirse su inadecuación a derecho. Es más era la solución más plausible atendidas las circunstancias”, circumstàncies que no eren altres que la provada “inexistència de instrumento urbanístico para el sector, en la medida que nunca se aprobó un Plan Parcial o Especial, ni un Proyecto de urbanización (...)”, i l’atribució a la pròpia mercantil recurrent de la condició d’entitat “promotora de fet”, reconeixement reiterat en el fonament de dret quart de la posterior sentència núm. 783/2012 de data 12.11.2012 del mateix T.S.J.I.B. (rec. 661/2008), en el que també es recull explícitament la manca de materialització de les cessions obligatòries de terrenys al municipi.

Això no obstant i tota vegada que moltes de les zones verdes previstes se situaven en parcel·les corresponents a tercers adquirents diferents del promotor originari, a més de trobar-se amb les edificacions consolidades, dificultant la reparcel·lació, existia un problema per dur a terme les cessions obligatòries, estant paralytat el procés urbanitzador.

Malgrat l’anterior, eliminada la primitiva delimitació poligonal del PGOU/91, s’atorgaren llicències d’obra nova conjugant les previsions de l’article 40 del RD 3288/1978, de Reglament de Gestió Urbanística, -assumpció dels compromisos per a garantir les obres d’urbanització- amb la norma 96 del PGOU, en relació a la norma 107.2 del mateix, que regulaven la dotació provisional de sistema individual de sanejament/depuració d’aigües fecals i els serveis exigibles a una concreta parcel·la urbana per considerar-la solar edificable, respectivament.

En data 5 de maig de 2008 (BOIB núm.:83 de 14.06.2008) el Ple del Consell Insular de Mallorca adoptà acord l’aprovació definitiva, amb prescripcions, de l’adaptació del Pla General d’Ordenació Urbana (PGOU) al Pla director sectorial d’Ordenació de l’Oferta Turística (POOT). En la Norma 160 titulada Norma de Planejament del PE (Pla Especial)-3 “Dotació de Serveis de Formentor” es tornà a establir un polígon de tota la urbanització de Formentor assignant-li el sistema de compensació i determinant les condicions tècniques de totes les infraestructures, a més de delimitar també vuit unitats d’actuació, amb incentius urbanístics, per tal d’aconseguir la cessió dels terrenys de cessió obligatòria i gratuïta assenyalats al planejament modificat.

El sistema de delimitació poligonal i execució per compensació va estar vigent des de la seva reeimplantació l’any 2008, fins la sobrevinguda nul·litat de l’acord del Ple del CIM de data 05.05.2008 abans esmentat, que aprovà de forma definitiva l’adaptació del PGOU al POOT, que fou declarada pel TSJ/IB en la Sentència núm: 358 de data 29.04.2013, referida exclusivament en l’ordenació prevista pel nucli de Formentor.

El pronunciament de nul·litat del PGOU adaptat al POOT a l’àmbit de Formentor, el fonamentà el Tribunal en: i) manca de l’informe de la Direcció general de Biodiversitat sobre si les previsions del planejament afectaven de manera apreciable a la zona protegida, declarada com LIC -lloc d’interès



comunitari-; ii) manca de l'informe del Comitè Especialitzat de la Xarxa Natura 2000 sobre l'avaluació de les implicacions en els objectius de conservació; iii) la manca d'anàlisi de manera motivada per part dels informes que sí consten reproduïts en el si de l'expedient d'aprovació del PGOU/08 -Avaluació d'Impacte Ambiental i informe de la Comissió Balear de Medi ambient -CBMA- dels impactes de la modificació del PGOU en zones adjacents, declarades per la UE, en la data d'aprovació, com LIC (lloc interès comunitari) i ZEPA (zona especial protecció d'aus), contravenint, pel conjunt de tot plegat, la Directiva europea 92/43/CEE sobre hàbitats i la Directiva europea 79/409/CEE sobre conservació d'aus silvestres, en motiu de la seva afeció a zones declarades LIC (lloc interès comunitari) i ZEPA (zona especial protecció d'aus) de la Xarxa Natura 2000, i per extensió també la concordant Llei autonòmica 5/2005, de 26 de maig, de Conservació d'espais de rellevància ambiental, tota vegada que –en paraules de la sentència del TSJ/IB-: “.../... Esta inclusión de la zona no clasificada como suelo urbano de Formentor en áreas propuestas como LIC y ZEPA ya implicaba, en virtud de la aplicación del principio de cautela, que se debía comprobar por las autoridades competentes si el Plan propuesto afectaba de forma <<apreciable>> el lugar”.

Dita sentència esdevingué ferma una vegada que el Tribunal Suprem, en sentència dictada en data 06.05.2015 (Recurs de Cassació núm: 2101/2013), desestimà el recurs de cassació interposat contra la mateixa tant pel CIM com per l'Ajuntament de Pollença.

Amb tot, a banda de la necessitat de comprovar l'afectació del futur Planejament del sòl urbà de Formentor a la zona LIC i ZEPA adjacent, sobre la base del rotund pronunciament del TSJ/IB abans dit, és imperatiu també el deure de les Administracions competents el de cerciorar-se que les noves edificacions preteses en entorn singular paisatgístic no facin fallida l'harmonia natural que el paisatge ofereix, amb el que ha de deixar salvaguardat l'equilibri natural entre l'acció urbanística i el paisatge, havent de portar a col·lació altre cop en aquest punt el pronunciament del TSJ/IB respecte el concret cas de Formentor, aquesta vegada en la seva **sentència núm.: 618/2014 de data 09.02.2014** –dictada arran de l'anàlisi de la conformitat a dret d'una concreta llicència per a nou habitatge unifamiliar aïllat a l'àmbit de Formentor-, en què el tribunal exposà la reflexió següent:

(...) Pues bien, aun siendo cierto que formalmente nos encontramos en un entorno urbano, es evidente que se trata de una zona natural que sí cabe aplicarlo a un paisaje abierto y marítimo, porque el entorno de Formentor tiene unas características paisajísticas de primer orden que merecen preservarse”.

En sessió extraordinària celebrada dia 19 de maig de 2014, l'Ajuntament Ple havia acordat l'aprovació inicial i la submissió a informació pública i tràmit de consultes de la documentació relativa a la Revisió i Adaptació del Pla General Municipal d'Ordenació (PGOU) de Pollença al Pla Territorial de Mallorca (PTM), juntament amb l'Informe de Sostenibilitat Ambiental, pel termini de quaranta-



cinc dies (BOIB núm.70 de 22.05.2014), amb la corresponent suspensió de la tramitació i atorgament de llicències que poguessin contradir les determinacions previstes en el PGOU aprovat inicialment, per termini de dos anys.

Conformement l'art. 139.1.b) del llavors vigent Reglament general de la Llei 2/2014, d'ordenació i ús del sòl, per a l'illa de Mallorca (aquesta suspensió de llicències va finalitzar en transcórrer el termini de dos anys des de l'aprovació inicial que preveu l'esmentat article, al no haver-se adoptat l'acord d'aprovació provisional de l'instrument aprovat inicialment, ni cap altre.

Estant així les coses, essent actualment d'aplicació el PGOU/90 i la modificació de l'article 6.2 del seu Programa d'Actuació, que va substituir la modalitat d'execució de l'àmbit (de compensació a cooperació) i va suprimir la delimitació poligonal implantada en el PGOU/90, el que està clar és que el sòl urbà consolidat per l'edificació de Formentor no disposa dels serveis urbanístics bàsics públics que es defineixen a l'article 22 de la LUIB. Aquest fet suposa que, tot i ser un sòl urbà, les parcel·les no tenen la condició de solar per no complir amb el punt 1 b) de l'article 25 de la LUIB. Fet que suposa que actualment les parcel·les no són aptes per a edificació d'obra nova o ampliacions.

Aquesta realitat ha comportat la denegació de nombroses sol·licituds de llicència de nova edificació o ampliació de l'edificació existent, restant a dia d'avui algunes d'elles dirimint-se la seva conformitat a dret en seu jurisdiccional contenciosa/admva. (així per exemple, actuacions judicials ref. P.O. núm. 26/2020 del JCA núm.1 de Palma en motiu de denegació de nou habitatge i piscina; ref. P.O. núm. 542/2023 del mateix JCA núm.1 de Palma interposat contra DB de data 15.06.2023 d'ordre de demolició en motiu de construir obra nova sense ajustar-se a la llicència de reforma concedida).

Tot i l'anterior, recentment s'han atorgat llicències d'ampliació i reconstrucció a la parcel·la de Formentor situada en la zona qualificada d'Allotjament Turístic (AT) a l'empara de la Llei sectorial 8/2012, de 19 de juliol, de turisme de les Illes Balears, que permet, complint una sèrie de condicions, l'exoneració d'alguns paràmetres urbanístics com el compliment de la condició de solar, havent formulat això no obstant aquesta Corporació les consultes que va considerar oportunes tant a la Conselleria de Turisme competent com al Consell Insular de Mallorca de cara a l'obtenció del parer més fonament possible en dret en quan a la legitimitat de dit règim excepcional turístic atesa la controvertida situació urbanística de l'àmbit de Formentor, fins aquí succintament exposada, llicència precisament la de reconstrucció de l'Hotel de Formentor que ha tingut una notòria repercussió mediàtica, al marge de la reactivació de l'activitat econòmica i l'actualització turística de la zona. Aquest fet també pot suposar l'increment de la pressió immobiliària tant de part d'inversors com dels propietaris dels terrenys atenent a les peculiaritats històriques del desenvolupament urbanístic que ha tingut Formentor, a banda de créixer les legítimes aspiracions dels propietaris de parcel·les amb qualificació d'HUA (habitatge unifamiliar aïllat) al



veure que no gaudeixen de les dispenses que sí possibilita la normativa sectorial turística per a la qualificació A.T.

Totes aquestes circumstàncies, que tenen un interès públic i privat concurrent, aconsellen i justifiquen la necessitat d'impulsar una modificació del PGOU/90 a l'àmbit del sòl urbà de Formentor per a actualitzar-lo, adaptar-lo i ordenar-lo a les actuals exigències de tot tipus (urbanístiques, sectorials, demogràfiques, paisatgístiques, etc.), no només les que afecten al sòl urbà pròpiament dit, sinó també al valor i la protecció del seu entorn. Cal recordar que el sol urbà de Formentor es situa en un dels llocs més privilegiats de Mallorca, en una zona d'un alt valor paisatgístic, patrimonial, històric i identitari del municipi de Pollença. A més, tal i com ja s'ha apuntat en alguns casos, la península de Formentor té zones de protecció com a: Lloc d'Interès Comunitari (LIC), en desenvolupament de la Directiva d'Hàbitats de la Unió Europea; Zona d'Especial Protecció de les Aus (ZEPA), derivada de la Directiva d'Aus de la Unió Europea; Paratge Pintoresc, derivada de la Llei de Patrimoni Històric; Àrea Natural d'Especial Interès (ANEI), derivada de la Llei d'espais Naturals del 1991; Paratge Natural, derivada de la Llei de Conservació de les Illes Balears i Patrimoni Mundial, declarada per la UNESCO.

Una modificació del planejament a l'àmbit de Formentor és complexa, tant per la superfície que abasta, com per la naturalesa de la pròpia modificació que pretindrà atendre els interessos privats i públics emfatitzant el caràcter del lloc i aplanant, en definitiva, el camí per a la regularització del desenvolupament racional del procés urbanitzador en una zona tan delicada, pel que fa al paisatge, la història i els valors mediambientals, com és la de Formentor.

Per iniciar un procés d'estudi del PGOU/90 en el sòl urbà de Formentor es considera necessari suspendre les aprovacions i atorgaments d'autoritzacions i llicències, com a mesura cautelar, per evitar que durant el termini de formulació de la modificació del PGOU/90 es generin interferències que puguin hipotecar o afectar al futur planejament.

II. FONAMENTS DE DRET

La suspensió d'aprovacions i atorgaments d'autoritzacions i llicències es fonamenta en la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears (endavant LUIB) i el seu reglament general per a la Illa de Mallorca aprovat definitivament per acord del Ple del Consell Insular de Mallorca en sessió de 29.03.2023, on, en els següents articles, estableixen les condicions i justificacions que s'han de respectar.

L'article 51 *Suspensió d'aprovacions i atorgaments d'autoritzacions i llicències* del Capítol II *Formació i aprovació dels instruments de planejament urbanístic* de la LUIB estableix:

1. Els òrgans competents per a l'aprovació inicial dels instruments de planejament urbanístic poden acordar, amb la finalitat d'estudiar-ne la formulació o la reforma, la 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, i la possibilitat de presentar comunicacions prèvies.

2. L'aprovació inicial dels instruments de planejament urbanístic determina per si sola la suspensió prevista en l'apartat anterior almenys en els àmbits en què les noves determinacions suposin una modificació del règim urbanístic. L'acord pel qual se sotmet a informació pública l'instrument del planejament aprovat inicialment ha d'expressar necessàriament les zones del territori objecte del planejament afectades per la suspensió. La publicació de l'acord d'aprovació provisional dels instruments de planejament determina per si sola la pròrroga de la suspensió.

3. Mentre estigui suspesa la tramitació de procediments, l'atorgament de llicències i la presentació de comunicacions prèvies en aplicació del que estableix aquesta disposició, es poden tramitar els instruments, atorgar les llicències o presentar les comunicacions prèvies que es basin en el règim vigent i siguin compatibles amb les determinacions del nou planejament inicialment o provisionalment aprovat.

4. Les suspensions de tramitacions, llicències i comunicacions prèvies previstes en els apartats anteriors tenen vigència:

- a) Durant un any o fins a l'aprovació inicial de l'instrument del planejament, en el supòsit de l'apartat 1 anterior.*
- b) Durant dos anys o fins a l'aprovació provisional o, quan no hi hagi aquest tràmit, l'aprovació definitiva de l'instrument del planejament, en el supòsit de l'apartat 2 anterior.*
- c) Durant un any o fins a l'aprovació definitiva de l'instrument del planejament, en el supòsit de l'últim incís de l'apartat 2 anterior.*

5. Quan s'hagi de repetir el tràmit d'informació pública posterior a l'aprovació inicial, es podrà acordar expressament l'ampliació del termini de l'apartat 4.b) anterior fins a un màxim de tres anys, comptadors des de l'entrada en vigor de la primera suspensió.

6. Els terminis prevists en aquesta disposició poden acumular-se fins a un màxim de quatre anys, sempre que s'acordin les aprovacions successives de caràcter inicial i provisional que els determinen

7. L'aprovació definitiva de l'instrument de planejament en tràmit suposa per si sola l'aixecament de les suspensions que estiguin vigents. També s'aixecaran per l'acord exprés de l'òrgan competent en el supòsit de l'apartat 1 anterior quan s'acordi deixar sense efecte la tramitació del nou instrument del planejament o la seva modificació o revisió.

8. Una vegada extingits els efectes de la suspensió en qualsevol dels casos que preveu aquesta disposició, no es poden acordar noves suspensions amb finalitat idèntica sobre tot o part dels



mateixos àmbits, fins que no hagin transcorregut, almenys, cinc anys des de la data d'extinció dels efectes. S'ha d'entendre com a finalitat idèntica la formulació d'un instrument de planejament que tenguí els mateixos objectius que el que motivà la primera suspensió.

9. Tots els acords esmentats en els apartats anteriors s'han de publicar en el Butlletí Oficial de les Illes Balears i a la seu electrònica corresponent.

10. Les persones peticionàries de llicències sol·licitades o que hagin presentat comunicacions prèvies amb anterioritat a la publicació de la suspensió i que resultin inviables amb l'ordenació proposada, tenen dret a ser indemnitzades pel cost dels projectes o de la part d'aquests que hagi de ser rectificada i a la devolució, si escau, de les taxes municipals.

L'article 89, *Suspensió d'aprovacions i d'atorgaments d'autoritzacions, llicències i comunicacions* del Reglament de la LUIB estableix:

1. Els efectes de la suspensió de tramitacions i llicències que regula l'article 51 de la LUIB s'extingeixen:

- a) Automàticament pel transcurs dels terminis màxims prevists en l'article esmentat.*
- b) En qualsevol cas, amb l'entrada en vigor de l'aprovació definitiva de l'instrument de planejament en tràmit la formulació o alteració de la qual ha donat lloc als acords de suspensió, que suposa per si sola l'aixecament de les suspensions que estiguessin vigents o, en el seu cas, amb la denegació de l'aprovació definitiva de la figura de planejament.*
- c) En cas que, per acord exprés de l'òrgan competent en el supòsit de suspensió potestativa a què es refereix l'apartat 1 de l'article 51 de la LUIB, acorda deixar sense efecte la suspensió esmentada, en tot o en part de l'àmbit afectat; així com quan s'acorda deixar sense efecte la tramitació del nou instrument del planejament o la modificació o revisió.*

2. Tots els actes o acords esmentats en l'article 51 de la LUIB, tant si impliquen efectes suspensius com si aixequen aquests efectes expressament, s'han de publicar 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.

3. Els actes o acords d'efecte suspensiu han de concretar els àmbits afectats i han d'incorporar un plànol de delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències, de presentació de comunicacions i de tramitació de procediments, en el qual aquests s'han de precisar a l'escala adequada i amb detall i claredat suficients.

Han de precisar, així mateix, l'abast de les llicències, de la presentació de comunicacions i de les tramitacions que suspenen. El plànol ha de restar a disposició del públic a les oficines de



l'administració actuant i en la corresponent adreça o punt d'accés electrònic al llarg del termini de suspensió.

4. Les previsions establertes en l'article 51 de la LUIB s'apliquen als catàlegs d'elements i espais protegits que els instruments de planejament incorporen. Tot això, sens perjudici de les mesures específiques de suspensió que deriven dels procediments de declaració de béns d'interès cultural, de declaració de béns del catàleg insular, o de delimitació dels entorns de protecció, que pot adoptar l'òrgan competent del Consell Insular de Mallorca, d'acord amb les determinacions de la Llei 12/1998, de 21 de desembre, del patrimoni històric de les Illes Balears.

L'article 90, Suspensió de procediments iniciats de tramitació d'instruments urbanístics o d'atorgament de llicències del Reglament de la LUIB estableix:

1. Una vegada adoptats els actes o acords de suspensió prevists en l'article 51 de la LUIB, s'interrompen automàticament els procediments de tramitació d'instruments urbanístics de desenvolupament o d'atorgament de llicències que ja han estat iniciats i de comunicacions prèvies presentades, i s'ha de notificar l'acord de suspensió a les persones interessades en els procediments corresponents o afectades per la comunicació prèvia.

2. Mentre està suspesa la tramitació de procediments, l'atorgament de llicències i la presentació de comunicacions prèvies, d'acord amb la LUIB i aquest Reglament, es poden tramitar els instruments de planejament de desplegament o de gestió, atorgar les llicències o admetre la presentació de comunicacions prèvies fonamentades en el règim vigent i que siguin compatibles amb les determinacions del nou planejament inicialment o provisionalment aprovat, si, per la naturalesa dels canvis proposats, no es posa en risc l'aplicació del nou planejament, una vegada aprovat definitivament.

3. Les persones que, abans de la publicació dels actes o acords que determinen la suspensió, han instat la tramitació dels procediments, han sol·licitat llicències o han presentat comunicacions prèvies que resten suspeses com a conseqüència dels actes o acords esmentats, tenen dret de ser indemnitzades del cost oficial dels projectes o de la part d'aquests que ha de ser rectificada. També tenen dret a la devolució, si escau, de les taxes o altres tributs municipals si, una vegada aprovat definitivament el pla urbanístic es constata la incompatibilitat del projecte amb les determinacions del nou pla, i sempre que el projecte no sigui contrari manifestament a l'ordenació urbanística vigent en el moment de presentar-lo.

Cal tenir en compte que, segons el punt 1 de l'article 54 de la LUIB, les competències en l'aprovació inicial i la tramitació de tots els instruments de planejaments urbanístics que es defineixen a la LUIB correspon als ajuntaments.



III.- ÀMBIT I ABAST DE LA SUSPENSIÓ.

La suspensió d'aprovacions i atorgaments d'autoritzacions i llicències, que complirà les condicions de l'article 51 de la LUIB i els articles 89 i 90 del reglament, afectarà a l'atorgament de tota classe d'autoritzacions i llicències urbanístiques per a àrees o usos determinats, i la possibilitat de presentar comunicacions prèvies durant el termini d'un any o fins a l'aprovació inicial de la modificació de planejament.

No obstant l'anterior, l'abast de les llicències, de la presentació de comunicacions i de les tramitacions que suspendrien són totes les que tingui per objecte de reparcel·lacions o obres de nova construcció, d'ampliació d'edificacions i construccions existents i/o de reconstrucció definides en la norma 20 del PGOU/90, restant fora de la suspensió i permetent-se en conseqüència les obres de *conservació, restauració, consolidació, rehabilitació, reestructuració i demolició* igualment definides en la vigent norma 20 del PGOU/90. També es permetran les llicències de primera ocupació i la tramitació d'activitats.

Tampoc afectarà a les autoritzacions administratives municipals en parcel·les de titularitat pública, vials, zones verdes o espais públics de tot tipus.

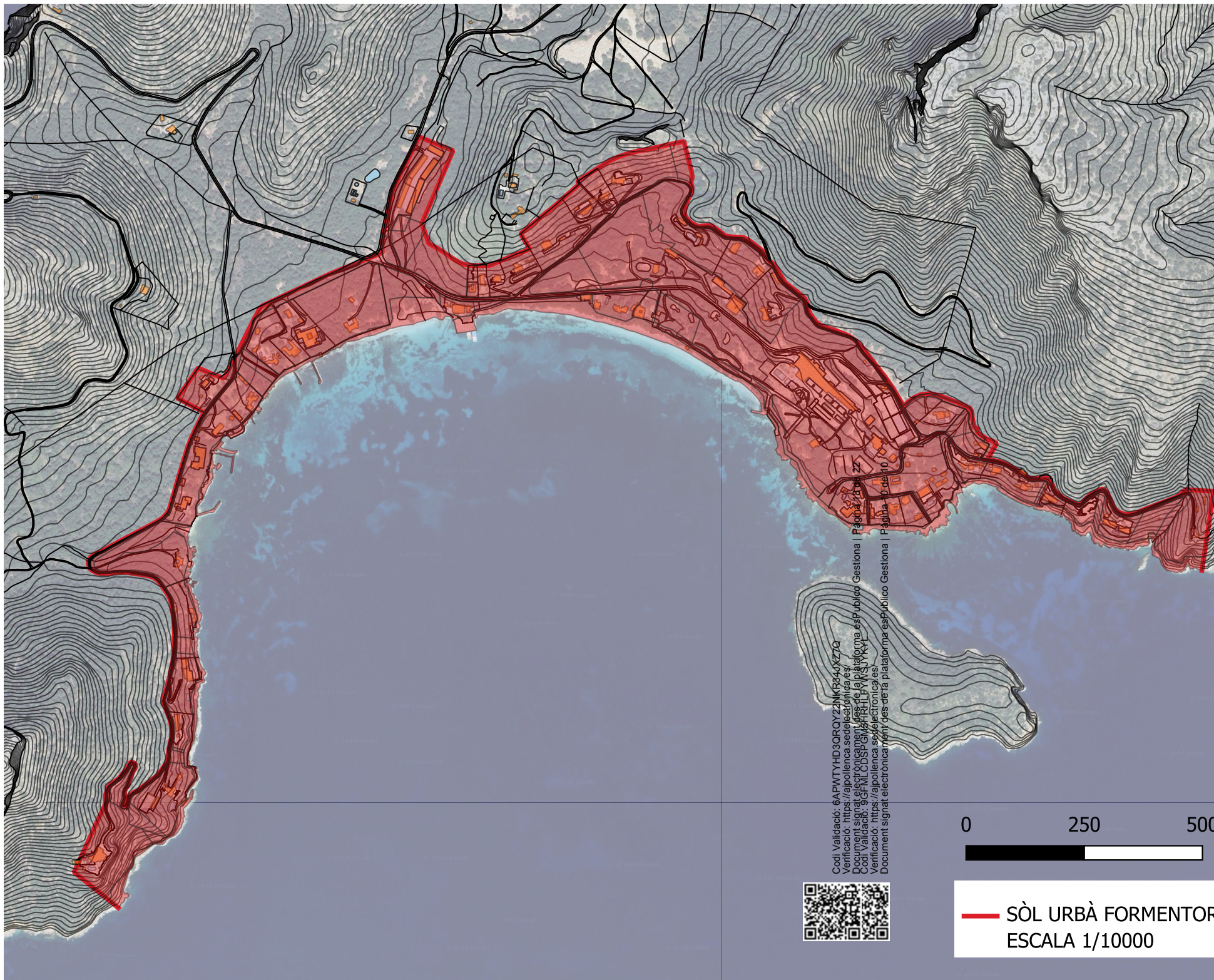
Aquesta suspensió s'aplicarà a tot l'àmbit del sòl urbà de Formentor el qual es delimita en el plànol adjunt elaborat pels serveis tècnics municipals.

IV.- PROPOSTA

Amb l'argumentació anterior, es proposa que el Ple de l'Ajuntament acordi iniciar l'estudi per a la modificació del PGOU/1990 a l'àmbit del sòl urbà de Formentor i, simultàniament, acordi la suspensió potestativa d'aprovacions i atorgaments d'autoritzacions i llicències en el sòl urbà de Formentor, amb els condicionants que s'estableixen en aquest informe i segons l'article 51 de la LUIB.

És quant té a bé informar el Coordinador d'Urbanisme al corresponent a l'Ajuntament Ple per a valorar l'interès de suspensió d'aprovacions i atorgaments d'autoritzacions i llicències proposada i la seva conveniència.





Codi Validació: 6APWYHD3ORQY22MKR344XZ7Q
Verificació: <https://apollenca.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament. Mes de la plataforma esPublico Gestiona | <https://apollenca.sedelectronica.es/>
Codi Validació: 9GFMLCDS5P6W4PH1FVW5UWYK
Verificació: <https://apollenca.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament. Mes de la plataforma esPublico Gestiona | <https://apollenca.sedelectronica.es/>



— SÒL URBÀ FORMENTOR
ESCALA 1/10000

Exp. Ges núm.: 314/2025

Promotor: Ajuntament de Pollença

Assumpte: Informe jurídic i de procediment en relació a la Suspensió d'aprovacions i atorgaments d'autoritzacions i llicències a l'àmbit del sòl urbà de Formentor del PGOU local, amb la finalitat d'estudiar-ne la seva formulació o reforma.

I.- Antecedents:

Els reproduïts en la memòria justificativa elaborada en data 23.01.2025 per part del Sr. Bartomeu Antich, coordinador designat de l'àrea d'urbanisme, llicències i activitats competent, als efectes d'explicar, argumentar i fonamentar la proposta que sotmet a consideració de l'òrgan municipal competent, Ajuntament Ple, relativa a l'aprovació de la suspensió de llicències a l'àmbit del sòl urbà de Formentor, amb la finalitat d'estudiar la formulació o reforma/modificació del PGOU local en aquest concret indret, una vegada succintament exposats els avatars soferts per l'ordenació de l'àmbit des de la seva primitiva incorporació a l'ordenació del PGOU de 1991, a l'actual dependència de complexió i dotació de la totalitat dels serveis urbanístics de les parcel·les existents perquè aquestes adquireixin la condició de solar, una vegada anul·lada en mèrits de sentència del TSJ/IB núm: 358 de data 29.04.2013 l'adaptació del PGOU local al llavors vigents Pla director sectorial de l'oferta turística (POOT) aprovada de forma definitiva mitjançant acord del Ple del CIM de data 05.05.2008, si més no limitada exclusivament en l'ordenació prevista pel nucli de Formentor.

II.- Fonaments de dret:

▫ **Previ. En quan l'anomenada reviviscència del Planejament anterior conseqüència de l'anul·lació de l'últim Planejament aprovat en substitució d'aquell:**

Te dit copiosa doctrina jurisprudencial de la que en son bona mostra les sentències del T.S. de dates 30.01.2014 i 21.12.2016, que l'efecte típic i característic que, en principi, comporta l'anul·lació d'un Planejament és l'anomenada reviviscència del Pla anterior, es a dir, recobra vigència l'ordenació urbanística preexistent perquè la declaració de nul·litat de la disposició reglamentària –naturalesa normativa del Pla- comporta haver de considerar que aquest mai hagués existit (efectes *ex tunc* de la declaració de nul·litat) la qual cosa ens remonta al panorama normatiu existent abans de la seva aparició “.../...porque sino existe un vacío normativo” (STS de 27.04.1998).

Ara bé, diem en principi, perquè la doctrina jurisprudencial no sempre s'ha pronunciat en el sentit de fer revivre la norma derogada pel Planejament declarat nul, idò pot succeir (STS de 08.11.2012 –RC 4561/2011-) que el planejament que recobra vigència hagi esdevingut inadequat o desfasat o contrari a nous requeriments socials i mancat de resposta real a les necessitats de disseny i creixement del territori, legitimant el conjunt de tot plegat l'exercici



per part de l'Administració de la seva potestat planificadora, que podrà optar bé per reiterar el contingut del Planejament anul·lat una vegada esmenats i corregits els vicis formals existents, o bé introduir una nova ordenació que s'apartés de la precedent, i fins i tot la conjunció d'ambdues opcions.

▫ **En quan a la suspensió potestativa o facultativa d'autoritzacions i llicències adoptada per l'Administració per a estudiar la nova ordenació o la seva reforma:**

".../... La institució de la suspensió de llicències pot tenir dos vessants. Una és de caràcter facultatiu, això és, en ocasió de l'estudi d'un nou Pla, encara no iniciat el procediment formal d'aprovació, ni els treballs d'elaboració tècnica. I la segona vessant, és la suspensió automàtica per efecte de l'aprovació inicial del pla. Ambdues responen a un caràcter cautelar i tendeixen a assegurar que durant la tramitació del Pla que regirà en el futur, no es consolidin aprofitaments del sòl que, encara que emparats en el Pla encara vigent, siguin contradictoris amb el nou model territorial (...)" –per totes, sentència TSJ/IB núm. 57/2023, de 31 de gener-

L'article 51 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les I.B., i concordant article 89 del Reglament insular de la mateixa (acord Ple del CIM de data 29.03.2023, BOIB núm.51), que en la seva part bastant són del tenor literal següent:

Article 51. Suspensió d'aprovacions i atorgaments d'autoritzacions i llicències

1. Els òrgans competents per a l'aprovació inicial dels instruments de planejament urbanístic poden acordar, amb la finalitat d'estudiar-ne la formulació o la reforma, la 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, i la possibilitat de presentar comunicacions prèvies.

3. Mentre estigui suspesa la tramitació de procediments, l'atorgament de llicències i la presentació de comunicacions prèvies en aplicació del que estableix aquesta disposició, es poden tramitar els instruments, atorgar les llicències o presentar les comunicacions prèvies que es basin en el règim vigent i siguin compatibles amb les determinacions del nou planejament inicialment o provisionalment aprovat.

4. Les suspensions de tramitacions, llicències i comunicacions prèvies previstes en els apartats anteriors tenen vigència:

a) Durant un any o fins a l'aprovació inicial de l'instrument del planejament, en el supòsit de l'apartat 1 anterior.

7. L'aprovació definitiva de l'instrument de planejament en tràmit suposa per si sola l'aixecament de les suspensions que estiguin vigents. També s'aixecaran per l'acord exprés de l'òrgan competent en el supòsit de l'apartat 1 anterior quan s'acordi deixar sense efecte la tramitació del nou instrument del planejament o la seva modificació o revisió.

9. Tots els acords esmentats en els apartats anteriors s'han de publicar en el Butlletí Oficial de les Illes Balears i a la seu electrònica corresponent.

10. Les persones peticionàries de llicències sol·licitades o que hagin presentat comunicacions prèvies amb anterioritat a la publicació de la suspensió i que resultin inviables amb l'ordenació proposada, tenen dret a ser indemnitzades pel cost dels projectes o de la part d'aquests que hagi de ser rectificada i a la devolució, si escau, de les taxes municipals.

Article 89 RLUIBM

Suspensió d'aprovacions i d'atorgaments d'autoritzacions, llicències i comunicacions

1. Els efectes de la suspensió de tramitacions i llicències que regula l'article 51 de la LUIB s'extingeixen:

a) Automàticament pel transkurs dels terminis màxims prevists en l'article esmentat.



3. Els actes o acords d'efecte suspensiu han de **concretar els àmbits afectats i han d'incorporar un plànol de delimitació dels àmbits** subjectes a suspensió de llicències, de presentació de comunicacions i de tramitació de procediments, en el qual aquests s'han de precisar a l'escala adequada i amb detall i claredat suficients.

Han de precisar, així mateix, **l'abast de les llicències, de la presentació de comunicacions i de les tramitacions que suspenen**. El plànol ha de restar a disposició del públic a les oficines de l'administració actuant i en la corresponent adreça o punt d'accés electrònic al llarg del termini de suspensió.

Article 90 RLUIBM

Suspensió de procediments iniciats de tramitació d'instruments urbanístics o d'atorgament de llicències

1. Una vegada adoptats els actes o acords de suspensió prevists en l'article 51 de la LUIB, s'interrompen automàticament els procediments de tramitació d'instruments urbanístics de desenvolupament o d'atorgament de llicències que ja han estat iniciats i de comunicacions prèvies presentades, i s'ha de notificar l'acord de suspensió a les persones interessades en els procediments corresponents o afectades per la comunicació prèvia.

▫ **En quan al procediment i la competència per a l'adopció de l'acord:**

L'article 51.1 de la LUIB abans parcialment transcrit consigna a favor dels ".../... òrgans competents per a l'aprovació inicial dels instruments de planejament urbanístic" l'atribució per a l'adopció de l'acord de la suspensió de llicències potestativa, que pertoca al Ple de la Corporació, per remissió de l'article 21 de la Llei 20/2006, de 15 de desembre, *Municipal i de Règim Local de les I.B.* (LMRLIB), i d'acord amb l'article 22.2.c) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local -LRBRL-, en relació a l'article 54.1 de la pròpia LUIB, sense que tanmateix sigui exigible el règim de majoria absoluta del número legal de membres la mateixa, tota vegada que l'acord de suspensió pretès no és un procediment de tramitació de planejament urbanístic pròpiament dit, per la qual cosa el règim de majoria exigible per a la seva aprovació és la majoria simple.

Així per tant, la suspensió de llicències pretesa requereix l'adopció de l'acord corresponent per part de **l'Ajuntament Ple, en règim de majoria simple**, havent-se de publicar l'esmentat acord (incloent el plànol de delimitació de l'àmbit afectat per la suspensió i tot precisant l'abast de les llicències, de la presentació de comunicacions i de les tramitacions que suspenen), en el **BOIB i en la seu electrònica** corresponent (sense que sigui exigible inserir anunci en la premsa insular d'acord l'ap.9 de l'art. 51 LUIB resultant de la modificació operada per la recent Llei 7/2024, d'11 de desembre, de mesures urgents de simplificació i racionalització administratives de les administracions públiques de les Illes Balears), i finalment, **notificar a les persones interessades** en els procediments d'atorgament de llicències i de comunicacions prèvies que eventualment hagin ja estat iniciats i/o presentades, respectivament.

III.- Conclusió:

En base als fets i consideracions posats de manifest en el cos del present escrit, en compliment de l'art.172 del ROF (RD 2568/1986) s'informa que –tret de criteri millor fonamentat en dret– pertoca sotmetre a consideració de l'Ajuntament Ple, l'adopció del següent ACORD:



Primer.- Suspendre 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 i la possibilitat de presentar comunicacions prèvies, a l'àmbit del sòl urbà de Formentor del PGOU local, amb la finalitat d'estudiar la formulació o reforma/modificació del Planejament en aquest concret indret, tot assumint en la seva integritat la memòria justificativa elaborada en data 23.01.2025 per part del Coordinador designat de l'àrea d'urbanisme, llicències i activitats competent, als efectes d'explicar, argumentar i fonamentar la oportunitat i conveniència de la suspensió adoptada.

Segon.- Fer constar que l'àmbit afectat per la suspensió reproduïda en l'ordinal anterior, correspon a tot el sòl urbà de Formentor del PGOU local, concretat amb detall i claredat en el plànol (escala 1/10.000) reproduït annex en la memòria justificativa de data 23.01.2025 abans dita.

Tercer.- Precisar, així mateix, l'abast de les llicències, de la presentació de comunicacions i de les tramitacions que suspenen, restant interrompudes per tant durant el termini de suspensió, totes les que tingui per objecte reparcel·lacions o obres de nova construcció, d'ampliació d'edificacions i construccions existents i/o de reconstrucció definides en la norma 20 del PGOU/90, restant fora de la suspensió i permetent-se en conseqüència les obres de *conservació, restauració, consolidació, rehabilitació, reestructuració i demolició* igualment definides en la vigent norma 20 del PGOU/90. També es permetran les llicències de primera ocupació i la tramitació d'activitats.

Tampoc afectarà a les autoritzacions administratives municipals en parcel·les de titularitat pública, vials, zones verdes o espais públics de tot tipus.

Quart.- Publicar l'acord de suspensió adoptat, incloent el plànol de delimitació de l'àmbit afectat per la suspensió, en el BOIB i en la seu electrònica municipal (<https://ajpollenca.net>).

Cinquè.- Notificar l'acord de suspensió adoptat a les persones interessades en els procediments d'atorgament de llicències i de comunicacions prèvies que eventualment hagin ja estat iniciats i/o presentades, respectivament.

Pollença, en data de la signatura electrònica.
TAE (jur.)
Joan Jiménez Ignacio

