



Ajuntament de Calvià
Mallorca

INFORME JURÍDICO RELATIVO A LA APROBACIÓN INICIAL DE LA MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 2.15 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL P.G.O DE CALVIÀ PARA LA DETERMINACIÓN DE LOS PLAZOS DE EJECUCIÓN DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS.

El artículo 9 de la Ordenanza Municipal reguladora de la Tasa por otorgamiento de licencias urbanísticas regula los plazos máximos para la ejecución de las obras autorizadas por la correspondiente licencia. Con anterioridad a la modificación de la citada Ordenanza, que se realizó el año 2009, se preveía para las obras menores un plazo máximo de ejecución de 8 meses y para las obras mayores, tanto si eran de nueva planta como ampliaciones, se establecía el plazo en función de los metros cuadrados de superficie, según la siguiente escala:

- Hasta un máximo de 250 m² ----- 12 meses
- Hasta un máximo de 1000 m²----- 18 meses
- Supuestos en que exceda de 1000 m²----- 24 meses.

Para la colocación de carteles de propagada visibles desde la vía pública se fijaba 1 mes y para los proyectos de urbanización, la Ordenanza se remitía al respectivo Plan Parcial.

La modificación de 2009, cuya aprobación provisional se acordó por el Pleno Municipal el 25/06/2009 y se elevó a aprobación definitiva por no haberse formulado alegaciones durante el periodo de información pública (B.O.I.B nº 143 de 1 de octubre de 2009), incidió únicamente en el plazo de ejecución de las entonces denominadas obras mayores con el objeto de establecer como único plazo máximo de ejecución de las obras 24 meses independientemente de la superficie. Así, se pretendía incentivar la iniciativa privada en el sector de la construcción, afectado por la coyuntura económica de aquel momento, de tal forma que se pudiera ampliar el plazo de ejecución de las obras de nueva planta, ampliación y reforma.

En el Término Municipal de Calvià, el Plan General de Ordenación Urbana regulaba en el artículo 2.15 la caducidad y prórroga de la licencia. Una de las causas que determinaba la caducidad de la licencia radicaba en no haber iniciado las obras en el plazo de 6 meses a contar desde la notificación, o en el plazo máximo establecido para ello en la propia licencia.

Cabe señalar que aunque en nuestro caso es una Ordenanza Fiscal la que contiene esta regulación, del artículo 8.1 de la derogada Ley 10/1990, de Disciplina Urbanística, se infería que los plazos de inicio y finalización se debían regular en el documento de las ordenanzas urbanísticas del correspondiente instrumento de planeamiento general municipal, normas que a tenor del artículo 40 del Reglamento de Planeamiento tienen en suelo urbano la condición de ordenanza de la edificación y uso del suelo.





Ajuntament de Calvià
Mallorca

Con la modificación aprobada por el Pleno Municipal, el artículo 9 de la Ordenanza Fiscal quedaba redactado con el siguiente tenor literal:

“Los plazos máximos para la ejecución de las obras autorizadas por la correspondiente licencia, serán los siguientes:

- 1. Obras menores, obras de reforma interior, movimientos de tierra y demoliciones --- 8 meses .*
- 2. Obras de nueva planta y ampliaciones a las ya existentes.... 24 meses.*
- 3. Colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública--- 1 mes.*
- 4. Proyectos de Urbanización: los determinados por el respectivo Plan Parcial.”*

Tras la entrada en vigor de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo (B.O.I.B nº 43 de 29/03/2014) y del Reglamento que desarrolla esta Ley, aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular del Consell de Mallorca el 16 de abril de 2015 (B.O.I.B nº 66 de 30/04/15), se plantea la necesidad de incluir la regulación de los plazos de inicio y ejecución de las obras en el Plan General de Ordenación Urbana de acuerdo con las previsiones contenidas en la nueva normativa.

El artículo 142 de la Ley 2/2014, en relación con el artículo 379 del Reglamento dispone que los actos administrativos de otorgamiento de licencias deben fijar un plazo para comenzar las obras y otro para acabarlas. Se remite a las normas contenidas en el Plan General y si éste no regula los plazos de inicio y finalización de las obras, se entiende que el plazo para iniciar es de 6 meses y el plazo para terminarlas es de 3 años: “En todo caso, las licencias urbanísticas para ejecutar obras deben fijar un plazo para comenzarlas y otro para acabarlas, de acuerdo con lo previsto en las normas del plan general. En el caso de que el plan general no las fije se entiende que el plazo para comenzar las obras es de seis meses, y el plazo para acabarlas es de tres años.”

A diferencia de la derogada Ley 10/1990, de Disciplina Urbanística, la LOUS se remite al Plan General sin sujeción a límite legal. La regulación de la LOUS tiene carácter subsidiario con respecto al Plan General, que puede establecer los plazos sin límite legal alguno.

Considerando que por lo que respecta al procedimiento aplicable para incorporar la nueva regulación a las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Calvià, el artículo 53 de la LOUS y el artículo 153.1 establecen que la aprobación inicial y la tramitación de los planes urbanísticos regulados en la LOUS y en este Reglamento corresponden a los ayuntamientos, y en cambio, la aprobación definitiva corresponde al Consell Insular de Mallorca, previa aprobación provisional del municipio, salvo en los casos contemplados en dicho precepto y, en concreto, cuando se trate de modificaciones de determinaciones no estructurales del planeamiento general en municipios de más de 10.000 habitantes (artículo 153.2 del Reglamento). Por tanto, en este caso corresponde la aprobación inicial y la aprobación definitiva al Ayuntamiento de Calvià.

No obstante lo anterior, el Ayuntamiento no podrá acordar la aprobación definitiva sin el previo informe del Consell Insular de Mallorca a que se refieren los artículos 54.5 del la



Ajuntament de Calvià
Mallorca

Ley 2/2014 y el artículo 156 del Reglamento en relación a las consideraciones oportunas por motivos de interés supramunicipal, de legalidad, de adecuación a los instrumentos urbanísticos de ordenación territorial y, si fuera el caso, a los instrumentos urbanísticos de rango superior. Se deberá remitir al Consell un ejemplar completo y diligenciado de toda la documentación. Al tratarse de una modificación del P.G.O., el plazo para emitir el informe es de un mes, transcurrido el cual se considera favorable.

El artículo 154 del Reglamento confiere la competencia para la aprobación inicial del planeamiento urbanístico al órgano municipal que tenga atribuida la competencia de acuerdo con la legislación de régimen local. Una vez adoptado el acto o el acuerdo de aprobación inicial del instrumento de planeamiento, se someterá a información pública junto, en su caso, con la documentación correspondiente a su tramitación ambiental. El acto o el acuerdo de aprobación inicial y la sujeción al trámite de información pública se anunciará, al menos en el B.O.I.B., en uno de los periódicos de mayor difusión, en la isla de Mallorca, en la sede electrónica de la administración que tramita el procedimiento, en la que constará la documentación completa, a los efectos y en las condiciones que fijan los apartados 3 a 5 del artículo 21 de este Reglamento. Durante el periodo de información pública, se solicitará igualmente informe de las administraciones o los entes cuyas competencias puedan verse afectadas. El plazo mínimo del periodo de información pública es de un mes para las modificaciones de instrumentos en los que no sea obligatoria su tramitación ambiental.

A fin de dar cumplimiento a lo exigido por el artículo 6 de la Ley 21/2013, de evaluación ambiental, en fecha 20 de octubre 2015 se formuló consulta a la *Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears* – CMAIB, sobre la obligatoriedad o no de someter la modificación puntual a evaluación ambiental estratégica. El Presidente de la CMAIB, Comisión que formula el informe ambiental estratégico de la referida modificación, ha dictado en fecha 7 de abril de 2016, resolución por la cual asume las conclusiones del referido informe, concluyendo **NO SUJETAR A EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA** la Modificación Puntual del PGOU de Calvià relativa a la reducción de plazos de ejecución de licencias urbanísticas.

Asimismo, en fecha 2 de diciembre de 2015 -rge nº 31246- se presentó en este Ayuntamiento un informe técnico emitido por la CMAIB en el que se indica que la presente modificación se ha de tramitar como evaluación ambiental estratégica simplificada. En consecuencia, y de acuerdo con lo establecido por el artículo 29 de la Ley 21/2013, se remitió a la CMAIB en fecha 16.02.16 -rgs nº 2094- la documentación necesaria para el inicio de procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.

A la vista de lo expuesto, teniendo en cuenta que la modificación de los instrumentos de planeamiento urbanístico se sujeta a las mismas disposiciones que rigen su formación (artículo 58.1 de la Ley 2/2014), y considerando que de acuerdo con el artículo 22.2 c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local corresponde al Pleno Municipal la aprobación inicial del planeamiento general y la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística, así como los convenios que tengan por objeto la alteración de cualesquiera de dichos instrumentos. Tal como consta en el informe jurídico emitido el



Ajuntament de Calvià
Mallorca

11 de abril de 2016 - que se adjunta a esta Propuesta- con la nueva regulación de los plazos de ejecución de las obras que se incorpora a las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana se deja sin efecto la contenida en la Ordenanza Fiscal relativa a la tasa por la expedición de las licencias urbanísticas. El procedimiento aplicable para la elaboración y/o modificación de las ordenanzas fiscales se halla previsto en el artículo 17 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales. Sin embargo, el citado precepto se refiere a los acuerdos provisionales adoptados por las corporaciones locales para el establecimiento, supresión y ordenación de tributos y para la fijación de los elementos necesarios en orden a la determinación de las respectivas cuotas tributarias. La previsión de unos plazos para la ejecución de las obras no constituye materia tributaria que deba ser objeto de la ordenanza fiscal, sino que se enmarca en el derecho urbanístico y, en consecuencia, debe incorporarse al Plan General.

Por consiguiente, en el mismo acuerdo de aprobación inicial que se somete al Pleno Municipal cabe dejar sin efecto el artículo 9 de la Ordenanza Fiscal reguladora de la tasa por otorgamiento de licencias urbanísticas.

El Título II de las normas urbanísticas del P.G.O.U. de Calvià se refiere a las licencias urbanísticas. En concreto, el artículo 2.15 bajo la rúbrica *Caducidad y prórroga de la licencia* enumera las causas que motivan la declaración de caducidad de una licencia y exige que, previo al acuerdo de caducidad, se otorgue al interesado un plazo de audiencia de 10 días.

Pues bien, se propone que la regulación de los plazos de ejecución de las obras se añada a este artículo 2.15, como apartado 4 con la siguiente redacción:

“ Los plazos máximos de inicio y de ejecución de las obras autorizadas por licencia serán los siguientes:

- Licencias por decreto, demoliciones y reformas interiores: 2 meses para iniciarlas y 8 meses para ejecutarlas.*
- Obras de nueva planta, ampliaciones, en las ya existentes hasta un máximo de 250 m²: 6 meses para iniciarlas y 18 meses para ejecutarlas.*
- Obras de nueva planta y ampliaciones de las ya existentes hasta un máximo de 1.000 m²: 6 meses para iniciarlas y 24 meses para ejecutarlas.*
- Obras de nueva planta y ampliaciones de las ya existentes superiores a 1.000 m²: 6 meses para iniciarlas y 36 meses para ejecutarlas.*
- Licencias derivadas de órdenes de ejecución (es decir, cuando se requiera la presentación de proyecto técnico) a criterio del técnico municipal dependiendo de la entidad de las obras y gravedad de la situación.*

Los plazos para la ejecución de las obras previstas en los proyectos de urbanización serán los determinados en los correspondientes planes parciales.
Se entiende que los respectivos plazos de inicio de las obras se hallan comprendidos en los plazos de finalización de las obras.”



Ajuntament de Calvià
Mallorca

Las comunicaciones previas no se incluyen en la anterior clasificación porque tanto la LOUS como el Reglamento determinan que el promotor debe determinar en la comunicación la fecha de finalización de la obra, de forma que el plazo de ejecución no puede ser nunca superior a 2 años - artículo 141.1 b) LOUS y artículo 391.4 d) del Reglamento. A la vista de cuanto antecede, se propone al Teniente de Alcalde de Turismo, Comercio, y Urbanismo, elevar al Pleno la siguiente

PROPUESTA DE ACUERDO:

1º. Aprobar inicialmente la modificación del artículo 2.15 de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Calvià para la regulación de los plazos de ejecución de las licencias urbanísticas- añadiendo el apartado 4- en los siguientes términos:

“ Los plazos máximos de inicio y de ejecución de las obras autorizadas por licencia serán los siguientes:

-Licencias por decreto, demoliciones y reformas interiores: 2 meses para iniciarlas y 8 meses para ejecutarlas.

-Obras de nueva planta y ampliaciones en las ya existentes hasta un máximo de 250 m2: 6 meses para iniciarlas y 18 meses para ejecutarlas

-Obras de nueva planta y ampliaciones de las ya existentes hasta un máximo de 1.000 m2: 6 meses para iniciarlas y 24 meses para ejecutarlas.

-Obras de nueva planta y ampliaciones de las ya existentes superiores a 1.000 m2: 6 meses para iniciarlas y 36 meses para ejecutarlas.

-Licencias derivadas de órdenes de ejecución (es decir, cuando se requiera la presentación de proyecto técnico) a criterio del técnico municipal dependiendo de las entidad de las obras y gravedad de la situación.

Se entiende que los respectivos plazos de inicio de las obras se hallan comprendidos en los plazos de finalización de las obras.”

2º. Someter a información pública el expediente mediante anuncio que se insertará en Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma, en uno de los periódicos de mayor difusión de la isla de Mallorca y en la sede electrónica del Ajuntament de Calvià para que en el plazo de un mes se puedan formular las alegaciones pertinentes antes de proceder a la aprobación definitiva de la modificación (artículo 54.2 de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo en relación con el artículo 154.2 del Reglamento General de la Ley 2/2014).

3º. Dejar sin efecto la regulación de los plazos contenida en el artículo 9 de la Ordenanza Fiscal reguladora de la tasa por expedición de licencias urbanísticas, cuya modificación se aprobó provisionalmente por el Pleno Municipal el 25/06/2009 y se elevó a aprobación definitiva por no haberse formulado alegaciones durante el periodo de información pública (B.O.I.B nº 143 de 1 de octubre de 2009).



Ajuntament de Calvià
Mallorca

4º. Remedir al Consell Insular de Mallorca un exemplar complet i diligenciat de tota la documentació a los efectes de emitir el informe previ a la aprobació definitiva per el Ayuntamiento, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 54.5 del la Ley 2/2014 y 156 del Reglamento.

5º. Facultar al Teniente de Alcalde delegado de Turismo, Comercio y Urbanismo para que en nombre y representación de la Corporación adopte las medidas que estime convenientes para el buen fin de lo acordado.

El TAG de Urbanismo,
Bartolomé Pomar Miró

CONFORME, a los
efectos previstos
por el art 85.1.a) LMR
EL SECRETARIO ACCTAL
Castañes

