



CERTIFICADO

EXPEDIENTE Nº	ÓRGANO COLEGIADO	FECHA DE LA SESIÓN
3901/2022	La Junta de Gobierno Local	27/07/2022

EN CALIDAD DE SECRETARIO/A DE ESTE ÓRGANO, CERTIFICO:

Que en la sesión celebrada en la fecha arriba indicada se adoptó el siguiente acuerdo:

EXPEDIENTE 3901/2022. APROBACIÓN INICIAL DE ESTUDIO DE DETALLE PARA REPARCELACIÓN EN SUELO URBANO C/ CLAVELL 7 Y 10, C/ ESTEPA 7 Y C/ DÀLIES 14, DE ESTA LOCALIDAD

Favorable Tipo de votación: Unanimidad/Asentimiento

RESOLUCIÓN

En el expediente 3901/2022, de Planeamiento de Desarrollo (Aprobación) que ante este Ayuntamiento se tramita, con motivo del Estudio de Detalle presentado por la entidad PROYECTO SUR INVERSIONES Y DESARROLLOS, S.L., con CIF B87013884 relativo la reparcelación del carrer Clavell nº7 y nº10, carrer Estepa nº7 y carrer Dàlies nº14, Ses Païsses, de esta localidad, la Técnico de la Administración General, a los efectos de continuar la tramitación del expediente de conformidad a Derecho, emite el siguiente informe con base en los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

Visto que en fecha 27 de febrero de 2020, la señora Cristina Dolores Cano Roig con NIF 41451521R representando a PROYECTO SUR INVERSIONES Y DESARROLLOS, S.L., con CIF B87013884 presenta instancia mediante registro de entrada electrónico número 2020-E-RE-928 por la que solicita Licencia Urbanística para la parcelación de las fincas en C/ Clavell 7 y 10, C/ Estepa 7 y C/ Dàlies 14, Ses Païsses, T.M. de Sant Antoni de Portmany (Eivissa).





Visto que, analizada la documentación presentada, los Servicios Técnicos municipales emiten informe de fecha 9 de junio de 2022 por el que constatan que la parcelación y propuesta de viales del proyecto, propone mejora de anchos de sección vial y ajuste de las alineaciones, que si bien resulta beneficiosa para la zona así como mejora las previstas en el planeamiento por tener condición técnicamente positiva de cara a la imagen urbana y a la mejora de la accesibilidad de las parcelas resultantes, se indica a la solicitante que para poder autorizar dicha “mejora” se deberá proceder a tramitar y aprobar el correspondiente estudio de detalle, como figura adecuada para la modificación de alineaciones y cuyo objeto y contenido mínimo viene descrito en el PGOU la modificación de las alineaciones.

Visto que como consecuencia del informe técnico antes referido, se realiza requerimiento a la interesada mediante registro de salida electrónico número 2022-E-RE-3953 sobre la necesidad de aportar Estudio de Detalle según recoge el artículo 46 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares y artículo 14 del PGOU de Sant Antoni de Portmany con motivo en que la propuesta de alineaciones refería modificaciones y/o ajustes respecto de la alineación oficial, cuya autorización debería, en cualquier caso realizarse mediante el correspondiente estudio de detalle, según normativa indicada.

Visto que, en respuesta al requerimiento realizado, con registro de entrada electrónico número 2022-E-RE-4675 de fecha 24 de junio de 2022, la interesada presenta Estudio de Detalle para la parcelación de las fincas en C/ Clavell 7 y 10, C/ Estepa 7 y C/ Dàlies 14, Ses Païsses, T.M. de Sant Antoni de Portmany solicitando el impulso del expediente y su tramitación conforme a Derecho aportando para ello la siguiente documentación, (i) Fichas catastrales parcelas 39,40, 41 y 42, (ii) Convenio de cesión temporal de las parcelas como aparcamiento municipal; (iii) Documentos identificativos propietarios; (iv) Escritura de agrupación; (v) Recibo del IBI, (vi) Certificado registral de dominio; (vii) Historico registral; (viii) Nota simple de parcela resultante de las cuatro parcelas, con una superficie registral de 6.971 m²; (ix) Levantamiento topográfico parcelas, (x) Proyecto de parcelación (sustituido); (xi) Estudio de Detalle incluyendo: Memoria y planos de estado actual, alineaciones del PGOU y de la nueva propuesta y plano de comparativa.

Dada cuenta el Estudio de Detalle en Ses Païsses. CARRER CLAVELL Nº7 Y Nº10, CARRER ESTEPA Nº7 Y CARRER DÀLIES Nº14, SES PAISSES, C.P.07820, T.M. SANT ANTONI DE PORTMANY, ILLES BALEARS”, redactado por arquitecto D. José María García Sánchez, Colegiado nº 362557 en el C.O.A.I.B., con D.N.I. 23253425B y domicilio profesional en C/ Pere Francés, Nº 9, Oficina 203, Torre Can Ventosa, C.P. 07800, Eivissa, Illes Balears; sin visar, firmado electrónicamente el 24/06/2020.





Visto que, en fecha 14 de julio de 2022, se emite informe favorable por los Servicios Técnicos municipales del siguiente tenor literal:

// ANTECEDENTES

1.- Con Registro de entrada electrónico número 2020-E-RE-928 de fecha 27/02/2020, Dña. Cristina Dolores Cano Roig con NIF 41451521R representando a PROYECTO SUR INVERSIONES Y DESARROLLOS, S.L., con CIF B87013884, solicita Licencia Urbanística para la parcelación de las fincas en C/ Clavell 7 y 10, C/ Estepa 7 y C/ Dàlies 14, Ses Païsses, T.M. de Sant Antoni de Portmany (Eivissa).

2.- Con Registro de salida electrónico número 2022-E-RE-3953 de fecha 9/06/2022, se emite informe requerimiento sobre la necesidad de aportar Estudio de Detalle según recoge el Art. 14 del PGOU de Sant Antoni.

3.- Con Registro de entrada electrónico número 2022-E-RE-4675 de fecha 24/06/2022, Dña. Cristina Dolores Cano Roig con NIF 41451521R representando a PROYECTO SUR INVERSIONES Y DESARROLLOS, S.L., con CIF B87013884, presenta Estudio de Detalle para la parcelación de las fincas en C/ Clavell 7 y 10, C/ Estepa 7 y C/ Dàlies 14, Ses Païsses, T.M. de Sant Antoni de Portmany (Eivissa). La documentación refundida presentada es la siguiente:

- Fichas catastrales parcelas 39,40, 41 y 42
- Convenio de cesión temporal de las parcelas como aparcamiento municipal
- Documentos identificativos propietarios
- Escritura de agrupación
- Recibo del IBI





- Certificado registral de dominio
- Historia registral
- Nota simple de parcela resultante de las cuatro parcelas, con una superficie registral de 6.971 m2.
- Levantamiento topográfico parcelas.
- Proyecto de parcelación (sustituido)
- Estudio de Detalle incluyendo: Memoria y planos de estado actual, alineaciones del PGOU y de la nueva propuesta y plano de comparativa.

La descripción registral de las parcelas es la siguiente:

ANEXO I IMAGEN

Expediente relacionado Proyecto de Parcelación **979/2020**.

INFORME

PRIMERO. Son objeto del presente informe los siguientes documentos técnicos:

“Estudio de Detalle en Ses Païsses. CARRER CLAVELL N°7 Y N°10, CARRER ESTEPA N°7 Y CARRER DÀLIES N°14, SES PAISSES, C.P.07820, T.M. SANT ANTONI DE PORTMANY, ILLES BALEARS”, redactado por arquitecto D. José María García Sánchez, Colegiado n° 362557 en el C.O.





A.I.B., con D.N.I. 23253425B y domicilio profesional en C/ Pere Francés, Nº 9, Oficina 203, Torre Can Ventosa, C.P. 07800, Eivissa, Illes Balears; sin visar, firmado electrónicamente el 24/06/2020.

El proyecto incluye memoria técnica y cuatro series de planos. Junto con los documentos técnicos, la peticionaria aporta documentación acreditativa de la titularidad y escrituras de los terrenos y de la empresa promotora de la parcelación, en las dos fases de entrega de documentación.

SEGUNDO. Se presenta ESTUDIO DE DETALLE, en sustitución del Proyecto de Alineaciones, para “poder dividir la finca matriz en parcelas que se adapten a alineaciones propuestas por el planeamiento y para delimitar el ámbito de los nuevos tramos de viario proyectados por el PGOU del T.M. Sant Antoni de Portmany. /.../ se propone una modificación de las alineaciones proyectadas en el PGOU, en base a criterios consensuados con los técnicos municipales en varias reuniones.”

[p.4 memoria].

Las parcelas catastrales afectadas son:

4854039CD5145S0001JO; 4854040CD5145S0001XO; 4854041CD5145S0001IO;
4854042CD5145S0001JO

La superficie total afectada por la parcelación es de 7.035 m2 según levantamiento topográfico (6.971 m2 según RºProp.)

Respecto a la idoneidad de la figura del Estudio de Detalle para el objetivo del proyecto, en la memoria se indica que:

“En contestación a la solicitud de parcelación presentada, mediante notificación recibida el 10/06 /2022, del expediente 979/2020, se insta a que se tramite un ESTUDIO DE DETALLE, ya que es el instrumento urbanístico adecuado para desarrollar la propuesta de modificación de alineaciones que recoge el proyecto de parcelación inicial, tal y como recoge la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (LUIB), en su artículo 34.” [p.4 memoria]





En la parcelación y propuesta de viales del proyecto, se aprecia una “rectificación” o mejora de anchos de sección vial y modificación de las alineaciones, por lo demás, técnicamente positiva de cara a la imagen urbana y a la mejora de la accesibilidad de las parcelas resultantes:

ANEXO II IIMAGEN

Tal como se indicó en el requerimiento municipal de registro 2022-E-RE-3953, de 9/06/2022 el instrumento urbanístico adecuado efectivamente el instrumento urbanístico adecuado que permite el desarrollo del PGOU, tal como recoge la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (LUIB), en su Art. 34:

“Artículo 34. Instrumentos de planeamiento.

1. La ordenación urbanística de los municipios se fijará mediante dos tipos de planes jerarquizados: el plan general y los planes de ordenación detallada.

2. El plan general establecerá las determinaciones de carácter estructural definidas en el artículo 37 de la presente ley. La aprobación del plan general será previa y necesaria para la aprobación de los planes de ordenación detallada.

3. Los planes de ordenación detallada establecerán las determinaciones de carácter detallado definidas en el artículo 42 de la presente ley, con estricto respeto a las determinaciones establecidas en el plan general al que se encuentran vinculados, y se desarrollarán mediante los instrumentos de planeamiento de desarrollo siguientes: planes parciales, planes especiales y estudios de detalle, así como mediante los instrumentos de ordenación conformados por las ordenanzas municipales de edificación y urbanización.”

Y en el Art. 46:

“Artículo 46. Estudios de detalle.

1. Los estudios de detalle tendrán por objeto, cuando sea necesario, completar o, en su caso, adaptar las determinaciones de la ordenación detallada del suelo urbano y urbanizable, y a estos efectos podrán prever o reajustar, según los casos:





a) La adaptación y el reajuste de alineaciones y rasantes señaladas en el planeamiento urbanístico, con las condiciones que este fije y siempre que no se disminuyan las superficies destinadas a red viaria o a espacios libres.

b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del plan.

2. Los estudios de detalle respetarán las determinaciones tanto de carácter estructural como de detalle del planeamiento urbanístico de jerarquía superior, sin que puedan alterar el aprovechamiento, el uso global mayoritario, las alturas máximas previstas y la densidad poblacional que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito. (...)"

Respecto al proceso de aprobación de los Estudios de Detalle, según los artículos 53 y 54:

"(...) - Art. 53.2. Los estudios de detalle podrán formularlos tanto los ayuntamientos y las entidades urbanísticas especiales, como las personas particulares.

- Art. 54 (...) c) Los estudios de detalle, cuya aprobación corresponderá al ayuntamiento.

En los casos de aprobación definitiva municipal del instrumento de planeamiento, no habrá aprobación provisional después de haberse llevado a cabo la aprobación inicial y de haberse sometido a información y participación pública."

El PGOU de Sant Antoni de Portmany, indica igualmente:

"Art. 14. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

Para el desarrollo del Plan General Municipal, y de acuerdo con cada clase de suelo y objetivo, con arreglo a lo previsto en la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y en las presentes Normas Urbanísticas, se formarán Planes Especiales, Estudios de Detalle, Planes Parciales y Programas de Actuación Urbanística."





Procede pues la figura del Estudio de Detalle en el expediente que nos ocupa y requiere de su aprobación inicial por el Ayuntamiento, así como del proceso de información y participación pública y aprobación definitiva para su incorporación al planeamiento general del municipio.

En cuanto al contenido y definición necesarios:

“Art. 16. ESTUDIO DE DETALLE

1. El Estudio de Detalle es el instrumento mediante el que es posible completar, adaptar puntualmente las determinaciones relativas a alineaciones, rasantes, etc.

2. El Estudio de Detalle no alterará, en modo alguno, las determinaciones fundamentales del Plan.

3. Los Estudios de Detalle se someterán a las condiciones que establece la Ley del Suelo en su artículo 14, el Reglamento de Planeamiento en sus artículos 65 y 66 y cuantas les imponga el Plan General Municipal o Plan Parcial, que, en su caso, complete o adapte. Sus determinaciones se expondrán en los documentos siguientes:

a) Memoria justificativa en la que se recojan las conclusiones del análisis urbanístico y se expresan los criterios para la adopción de las determinaciones que se establezcan; en ella se harán explícitas las razones que han aconsejado la formulación del Estudio de Detalle. Contendrá un estudio comparativo del aprovechamiento resultante de la aplicación de las determinaciones del Plan que le da cobertura y las establecidas por el Estudio de Detalle; y

b) Planos que, a escala adecuada, y, como mínimo, 1:500, representen gráficamente las determinaciones del Estudio de Detalle en su posición de su forma volumétrica cuando proceda, y expresen, en su caso, la relación de éstas con las anteriormente existentes. Cuando se trate de ordenar o reordenar volúmenes edificables se realizará una perspectiva en proyección isométrica que exprese, en su caso, la relación de la ordenación de los volúmenes del Estudio de Detalle con las de la ordenación precedente.”

TERCERO. Análisis de la propuesta presentada como “Estudio de Detalle en Ses Païsses. CARRER CLAVELL Nº7 Y Nº10, CARRER ESTEPA Nº7 Y CARRER DÀLIES Nº14, SES PAISSES, C.P. 07820, T.M. SANT ANTONI DE PORTMANY, ILLES BALEARS”, redactado por arquitecto D. José





María García Sánchez, Colegiado nº 362557 en el C.O.A.I.B., con D.N.I. 23253425B y domicilio profesional en C/ Pere Francés, Nº 9, Oficina 203, Torre Can Ventosa, C.P. 07800, Eivissa, Illes Balears; sin visar, firmado electrónicamente el 24/06/2020.

- El Estudio de Detalle presentado se adapta en objeto, según Art. 14 y contenido a lo indicado, según Art. 16 del Plan General de Ordenación Urbana de Sant Antoni:

PLAN GENERAL DE SANT ANTONI (PGOU)	ESTUDIO DETALLE PRESENTADO (ED)
Art. 16.1 “/.../ completa, adaptar puntualmente las determinaciones relativas a alineaciones, rasantes, etc”.	CUMPLE “/.../dividir una finca en parcelas que se adapten a alineaciones propuestas por el planeamiento y para delimitar el ámbito de los nuevos tramos de viario proyectados por el PGOU /.../” (p. 4 memoria ED).
Art. 16.2 “/.../ no alterará, en modo alguno, las determinaciones fundamentales del Plan”.	CUMPLE “/.../ No se alteran los parámetros urbanísticos que establece la calificación EXTENSIVA D para la zona. A las parcelas resultantes netas le serán de aplicación estos parámetros que recoge el PGOU vigente. /.../” (p. 14 memoria ED).
Art. 16.3 “/.../ a) Memoria justificativa en la que se recojan las conclusiones del análisis urbanístico y se expresen los criterios para la adopción de las determinaciones que se establezcan /.../”.	CUMPLE “/.../Las alineaciones que marca el planeamiento no se corresponden con la realidad ya construida, y por lo tanto lo primero era dar continuidad a alineaciones ya existentes en tramos ejecutados de los viales que tienen continuidad con los que se han de ejecutar dentro del ámbito propuesto. /.../” (p. 12 memoria ED).
Art. 16.3 “/.../ b) Planos que, a escala adecuada, /.../ representen gráficamente las determinaciones del Estudio de Detalle”.	CUMPLE Se incluyen planos de estado actual y del ámbito de la actuación, planos de las alineaciones del PGOU, planos de la nueva propuesta de alineaciones y plano de comparativa solapando propuesta con planeamiento. Las escalas de los planos a 1:





- En cuanto a la solución y conclusiones del análisis urbanístico, la propuesta se basa en la necesidad detectada por los propietarios de cuatro parcelas del Ses Païsses (agrupadas en una sola unidad registral) de adecuar las alineaciones previstas por el PGOU de Sant Antoni en esa zona, a la realidad construida, para “dar continuidad a alineaciones ya existentes en tramos ejecutados de los viales que tienen continuidad con los que se han de ejecutar dentro del ámbito propuesto” (p. 12 memoria).

Además, la propuesta supone una mejora en las secciones viarias, mejorando la accesibilidad de esas manzanas con aceras de anchura superior a las previstas en el PGOU.

Cabe indicar que el presente ED analizado no altera los parámetros urbanísticos previstos por el PGOU en esta zona (p. 12 memoria ED), definida como EXTENSIVA D que son, según Art.231:

“1.- Descripción

Está constituido por zonas en las zonas que disponen de ordenaciones características de la edificación aislada, con espacios libres alrededor de carácter privado. La definición de Zona Extensiva responde a un menor aprovechamiento del suelo, por las menores extensiones de superficie de ocupación y menores edificabilidad y densidad.”

2. Condiciones mínimas de parcela

Superficie mínima de parcela	400 m2
Fachada mínima de parcela	15 m
3.- Condiciones de edificación	





Altura máxima en número de plantas	2
Altura máxima en metros	6,5 m
Altura total en metros	8 m
Ocupación sobre parcela en planta baja	50%
Ocupación sobre parcela de las otras plantas	40%

Volumen 2,5 m³/m²
(edificabilidad neta)

Aprovechamiento 0,85 m²/m²
neto

4. Retranqueos 3 m
**vial y áreas
públicas**

5. Retranqueos 3 m
laterales y fondo

6. Volumen 2.000 m³
**máximo por
edificio**

7. Ajardinamiento Según cuadro
mínimo resumen de
normas

8. Condiciones de estética a) Cubiertas: Se
resolverán con
materiales y
tipología
tradicionales.
b) Materiales: en
general el
empleo de los
materiales de
acabado y
soluciones
constructivas





serán las
características
de las tipologías
tradicionales

**9. Separación 6 m
entre edificios de
un mismo solar**

- Respecto a la propuesta de nuevas alineaciones, el PGOU recoge lo siguiente:

ANEXO III IMAGEN

[Superposición PGOU Sant Antoni – Plano de calificación urbanística. MUIB]

ANEXO IV IMAGEN

[Finca matriz estado actual, según levantamiento topográfico Estudio de Detalle]

La **parcela A** está delimitada a Norte con Carrer del Clavell, a Sur con parcelas colindantes y Carrer de les Camèlies, Oeste con Carrer de l'Estepa y Este con Carrer de les Dàlies y parcela colindante. La **parcela B** está delimitada por Norte con la parcela colindante y por Sur con Carrer del Clavell.

ANEXO V IMAGEN

[Plano de alineaciones según PGOU – Plano 2 ED]

ANEXO VI IMAGEN

[Plano de propuesta de nuevas alineaciones – Plano 3 ED]





ANEXO VII IIMAGEN

[Plano de propuesta sobre PGOU – Plano 4 ED]

Se reordenan las alineaciones del PGOU en todas las vías: C/ Des Clavell, l'Estepa, Camèlies y Dàlies, así como en el vial transversal a estas tres.

Las parcelas resultantes, en comparación con las previstas en el PGOU, así como las cesiones son las siguientes:

ALINEACIONES	PGOU SANT ANTONI	PROPUESTA ESTUDIO DETALLE
PARCELA 1	673,13 m2	601 m2
PARCELA 2	2.030,92 m2	1.769 m2
PARCELA 3	868,35 m2	897 m2
PARCELA 4	1.958,44 m2	1.906 m2
PARCELA 5	100 m2	100 m2
TOTAL APROVECHAMIENTO	5.630,84 m2	5.273 m2
CESIÓN A VIALES	1.401,73 m2	1.761,46 m2

Por tanto vemos que el aprovechamiento lucrativo de las parcelas resultantes es menor en un 6,4% y el incremento de cesión a viales es de 20,43% sobre la finca matriz original.





La principal motivación del Estudio de Detalle propuesto es la falta de correspondencia entre la realidad construida y las alineaciones propuestas en el PGOU y tal como recoge la memoria (p. 20) se puede considerar como “una mejora de anchos de sección de vial, que es técnicamente positiva de cara a la imagen urbana y a la mejora de la accesibilidad de las parcelas resultantes.”

Las secciones viarias propuestas son las siguientes:

Carrer Des Clavell	Sección viaria 10,30 m	Acera 1,80 m (según D110/2010)
Carrer de l'Estepa	Sección viaria 6,00 m	Acera 1,80 m
Carrer de les Camèlies	Sección viaria 6,00 m	Aceras a ambos lados de 1,80 m
Carrer de les Dàlies	Sección viaria variable	Aceras por definir en función de sección viaria
Vía transversal	Sección 10,60 m	

- Fotografías del estado actual de la zona

ANEXO VIII IMAGEN

Carrer Des Clavell

ANEXO IX IMAGEN

Carrer l'Estepa

ANEXO X IMAGEN





Carrer Camèlies

ANEXO XI IMAGEN

Carrer Dàlies

A nivel técnico, el Estudio de Detalle cumple con los requisitos exigibles en cuanto a contenido y definición, no supone una merma en el planeamiento aprobado del PGOU sino una mejora en la viabilidad urbana y la accesibilidad, mejorando las anchuras de viario y asume los parámetros urbanísticos definidos para la zona Extensiva D y merma el aprovechamiento a favor de mayores cesiones, por lo que de cara al desarrollo del planeamiento vigente y en concordancia con la realidad edificada en la zona y continuidad con los viales existentes, se considera una propuesta adecuada.

CONCLUSIONES

En atención a lo expuesto y conforme al Plan General de Ordenación Urbana de Sant Antoni de Portmany, aprobado definitivamente en fecha 2 de junio de 1987, texto refundido publicado en BOIB nº 117 de 29-09-2001 y sus sucesivas modificaciones, así como resto de normativas de aplicación, se informa favorablemente a nivel técnico el “Estudio de Detalle en Ses Païsses. CARRER CLAVELL Nº7 Y Nº10, CARRER ESTEPA Nº7 Y CARRER DÀLIES Nº14, SES PAISSES, C.P.07820, T.M. SANT ANTONI DE PORTMANY, ILLES BALEARS”, redactado por arquitecto D. José María García Sánchez, Colegiado nº 362557 en el C.O.A.I.B., con D.N.I. 23253425B y domicilio profesional en C/ Pere Francés, Nº 9, Oficina 203, Torre Can Ventosa, C.P. 07800, Eivissa, Illes Balears; sin visar, firmado electrónicamente el 24/06/2020, con la modificación de alineaciones propuesta.//”

FUNDAMENTOS JURÍDICOS





Primero.- Legislación aplicable:

- Los artículos 34.3, 46 y 53 y siguientes de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre de urbanismo de las Islas Baleares (LUIB).

- Plan general de ordenación urbanística de Sant Antoni de Portmany de 1987 (BOCAIB núm. 90, de 21-07-1987 y BOIB núm. 117, de 29-09-2001, y demás modificaciones (PGOU).

- Art. 65 y sig. del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (BOE núm. 27 de 31-enero-1979, Reglamento de gestión urbanística (RGU)

- Los artículos 178.1.b), 179.2.a), y siguientes de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, Municipal y de Régimen Local de las Illes Balears.

Segundo.- Los estudios de detalle tendrán por objeto, cuando sea necesario, completar o, en su caso, adaptar las determinaciones de la ordenación detallada del suelo urbano y urbanizable, y a estos efectos podrán prever o reajustar, según los casos:

a) La adaptación y el reajuste de alineaciones y rasantes señaladas en el planeamiento urbanístico, con las condiciones que este fije y siempre que no se disminuyan las superficies destinadas a red viaria o a espacios libres.

b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del plan.





Los estudios de detalle respetarán las determinaciones tanto de carácter estructural como de detalle del planeamiento urbanístico de jerarquía superior, sin que puedan alterar el aprovechamiento, el uso global mayoritario, las alturas máximas previstas y la densidad poblacional que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito. En ningún caso ocasionarán perjuicio ni alterarán o podrán alterar las condiciones de ordenación de los predios confrontantes.

Tercero.- Los Estudios de Detalle contendrán, con carácter general, los siguientes documentos:

- Memoria justificada de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.

- Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuará, además, un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen en el Estudio de Detalle, justificando el cumplimiento de lo establecido sobre este extremo en el número 3 del artículo 65 del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.

- Planos a escala adecuada y, como mínimo, 1:500 que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.

Cuarto.- Tal y como dispone el artículo 63 LUIB, los instrumentos de planeamiento de iniciativa particular deberán contener, además de la documentación que con carácter general sea necesaria, la siguiente:





- Memoria justificativa de su necesidad o conveniencia.

- Nombre, apellidos y dirección de las personas propietarias afectadas.

- Modalidad de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas.

- Compromisos que se deban contraer entre la persona urbanizadora y el ayuntamiento, y entre aquella y las personas futuras propietarias de solares.

- Garantías del exacto cumplimiento de los compromisos.

- Medios económicos de todo tipo con justificación de la viabilidad económica de la promoción.

- Plazos previstos para el inicio y la terminación de las obras de urbanización, así como de los referentes a la edificación a partir de la terminación y la recepción de las obras de urbanización, en los términos establecidos en el artículo 114 de la presente ley.

Quinto.- Los estudios de detalle deben respetar las determinaciones del planeamiento urbanístico de superior jerarquía, sin que puedan alterar el aprovechamiento, el uso, las alturas máximas previstas y la densidad que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito. En ningún caso pueden ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

Sexto.- El procedimiento para la aprobación del Estudio de Detalle será el siguiente:





A. Tras la iniciación de la tramitación correspondiente del Estudio de Detalle, por iniciativa particular, y de conformidad con lo dispuesto en el informe técnico que se emita, la Junta de Gobierno Local, en virtud de las competencias delegadas mediante Decreto de Alcaldía núm 2019-2034 de 12 de julio, de delegación de competencias a favor de la Junta de Gobierno procederá, si se estima pertinente, a la aprobación inicial del Estudio de Detalle.

B. Aprobado inicialmente, se someterá a información pública durante un plazo de 30 días hábiles mediante anuncio, al menos, en el Boletín Oficial de las Islas Baleares, en uno de los periódicos de mayor difusión de las Islas Baleares y en la sede electrónica del Ayuntamiento, donde constará la documentación completa.

La resolución por la que se somete a información pública el instrumento del planeamiento aprobado inicialmente, debe expresar necesariamente las zonas del territorio objeto del planeamiento afectadas por la suspensión.

La aprobación inicial del Estudio de Detalle determinará por sí sola la suspensión del otorgamiento de toda clase de autorizaciones y licencias urbanísticas para áreas o usos determinados, y la posibilidad de presentar comunicaciones previas, al menos en los ámbitos en que las nuevas determinaciones supongan una modificación del régimen urbanístico.

C. Con ocasión del trámite de información pública y por idéntico plazo, se hará notificación personal a las personas propietarias de los terrenos comprendidos en el ámbito territorial del estudio de detalle.





D. Habida cuenta de que la aprobación definitiva del Estudio De Detalle es competencia del Ayuntamiento, dicha aprobación definitiva solo se puede realizar con el informe previo del órgano con competencias urbanísticas del Consell d'Eivissa Este informe se tiene que emitir, con carácter vinculante, en relación con las consideraciones oportunas por motivos de interés supramunicipal, de legalidad y de adecuación a los instrumentos de ordenación territorial y, si procede, a los instrumentos urbanísticos de rango superior. Este informe se ha de emitir en el plazo máximo de dos meses, transcurridos los cuales, se entiende que el informe se ha emitido de forma favorable y se puede continuar con la tramitación.

E- Concluido el período de información pública, presentadas las alegaciones e informadas las mismas y, en su caso, a la vista del informe del Consell d'Eivissa, el Pleno del Ayuntamiento aprobará definitivamente el Estudio de Detalle, de conformidad con el artículo 22.2.c) de la Ley 7 /1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

F. Una vez aprobado definitivamente, se notificará a los interesados, se publicará el Acuerdo de aprobación definitiva del Estudio de detalle en el Boletín Oficial de las Islas Baleares, y se remitirá un ejemplar diligenciado al Archivo de Urbanismo de las Islas Baleares y al Consejo Insular.”

Séptimo.- Obra en el expediente y ha sido analizado en informe técnico municipal, la compleción de la documentación legalmente prevenida así como la justificación de su formulación en los términos legalmente prevenidos así como obra informe favorable sobre la conveniencia a los intereses generales y a la mejora de las condiciones urbanísticas objeto del estudio de detalle sin perjuicio alguno a los predios colindantes ni tampoco provocan alteración del aprovechamiento, el uso global mayoritario, las alturas máximas previstas o la densidad poblacional que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito.





Visto el informe propuesta de acuerdo que emite la Técnico de la Administración General del departamento de Urbanismo y Actividades de fecha 21 de julio de 2022

ACUERDO

Primero. APROBAR INICIALMENTE el Estudio de Detalle para la reparcelación de las fincas en C/ Clavell 7 y 10, C/ Estepa 7 y C/ Dàlies 14, Ses Païsses, T.M. de Sant Antoni de Portmany según documentación redactada por arquitecto D. José María García Sánchez, Colegiado nº 362557 en el C.O.A.I.B., con D.N.I. 23253425B y domicilio profesional en C/ Pere Francés, Nº 9, Oficina 203, Torre Can Ventosa, C.P. 07800, Eivissa, Illes Balears; sin visar, firmado electrónicamente el 24/06 /2020 y que obra en el expediente.

Segundo. SOMETER A INFORMACIÓN PÚBLICA la aprobación inicial por un plazo de 30 días hábiles mediante anuncio en el Boletín Oficial de las Islas Baleares y, al menos, en uno de los periódicos de mayor difusión de las Islas Baleares y en el portal de transparencia, alojado en la web municipal, en el apartado 7. Urbanismo, Obras Públicas; 7.1 Planeamiento Urbanístico. Planeamiento de Desarrollo.

Tercero. REMITIR al Consell d'Eivissa el Estudio de Detalle y documentación anexa y **SOLICITAR** la emisión del informe previo según previsto en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears.





Cuarto.- HACER CONSTAR que, en conformidad con los apartados 2, 3 y 4, del artículo 51 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears (LUIB), esta aprobación inicial determina por sí misma y, dentro del ámbito de afectación del Estudio de Detalle, la suspensión durante el plazo de dos años o hasta la aprobación provisional o definitiva, la tramitación y aprobación de planes de desarrollo, de instrumentos de gestión, así como el otorgamiento de toda clase de autorizaciones y licencias urbanísticas para áreas o usos determinados, y la posibilidad de presentar comunicaciones previas.

Ámbito territorial afectado por la suspensión: C/ Clavell 7 y 10, C/ Estepa 7 y C/ Dàlies 14, Ses Païsses, T.M. de Sant Antoni de Portmany.

Quinto. NOTIFICAR a los propietarios y demás interesados directamente afectados por el Estudio de Detalle identificados en el expediente a los efectos legales oportunos.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

