

ARQUITECTO
ANTONIO RAMIS RAMOS

**MEMORIA
MODIFICACIÓN DEL SISTEMA DE
ACTUACIÓN DE LA ASU 34/01
DEL PGOU DE SANT ANTONI DE
PORTMANY**

**SITUACIÓN
CAN OBRADOR**

**PROMOTOR
AJUNTAMENT DE SANT ANTONI DE
PORTMANY**

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

ÍNDICE

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. ANTECEDENTES
2. EMPLAZAMIENTO Y ÁMBITO
 - 2.1. Emplazamiento
 - 2.2. Ámbito
3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN
4. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN
 - 4.1. Justificación de la modificación del sistema de actuación.
 - 4.2. Justificación legal
5. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA
6. NORMAS URBANÍSTICAS
7. PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN

NORMAS URBANÍSTICAS

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. ANTECEDENTES

El vigente Plan General de Ordenación Municipal (PGOU) de Sant Antoni de Portmany fue aprobado definitivamente con prescripciones por acuerdo de la Sección Insular de Eivissa y Formentera de la Comisión Provincial de Urbanismo de Baleares en fecha 2 de junio de 1987 (BOCAIB n. 90 de 21.07.87). Las prescripciones fueron dadas por cumplimentadas por acuerdo de la Comisión Insular de Urbanismo de Eivissa y Formentera en fecha 28 de septiembre de 1992 y publicadas las normas urbanísticas del texto refundido, por acuerdo de la Comisión Insular de Urbanismo en la sesión celebrada el día 14 de junio de 2001 (BOIB n. 117 de 29.09.01).

El 30 de enero de 2004 se aprobó una corrección de errores que afectaba la ocupación de las normas urbanísticas relativas a las zonas residenciales extensivas (BOIB n. 56, de 24.04.04).

Desde entonces, el PGOU se ha modificado:

1. Modificación del ámbito de la ASU 34/05 Punta des Molí (BOIB n. 66, de 19.05.98).
2. Modificación relativa a la clasificación como urbano del sector de Loma Pinar y can Germà (BOIB n. 66, de 19.05.98).
3. Corrección de errores de las zonas D, E, I y zona K (BOIB n. 56, de 24.04.04).
4. Modificación de los usos que comportan actividad musical (BOIB n. 59, de 19.04.05).
5. Adaptación a Ley de edificios fuera de ordenación (BOIB n. 66, de 30.04.05).
6. Modificación puntual en el ámbito de can Guillemó (BOIB n. 61, de 27.04.06).
7. Modificación de las normas urbanísticas del PGOU (BOIB n. 88, de 28.06.14).
8. Modificación de la ASU 35/02 can Bonet y ses Païsses (BOIB n. 163, de 03.12.15).

2. EMPLAZAMIENTO Y ÁMBITO

2.1. Emplazamiento.

Este sector de suelo urbano, incluido por el vigente PGOU en un ámbito de gestión urbanística (ASU), se encuentra situado en el camí des Regueró, entre las calles des Raons, des Serrans, des Ragells, des Rap y de ses Rotges.

Actualmente esta actuación en suelo urbano está parcialmente ejecutada y edificada, aunque pendiente de completar los viales transversales y servicios, así como cesiones destinadas a zonas verdes públicas.

2.2. Ámbito.

El ámbito es el delimitado en el planeamiento general vigente, es decir: 32.800 m² o, en su caso, el que resulte del levantamiento topográfico del sector.

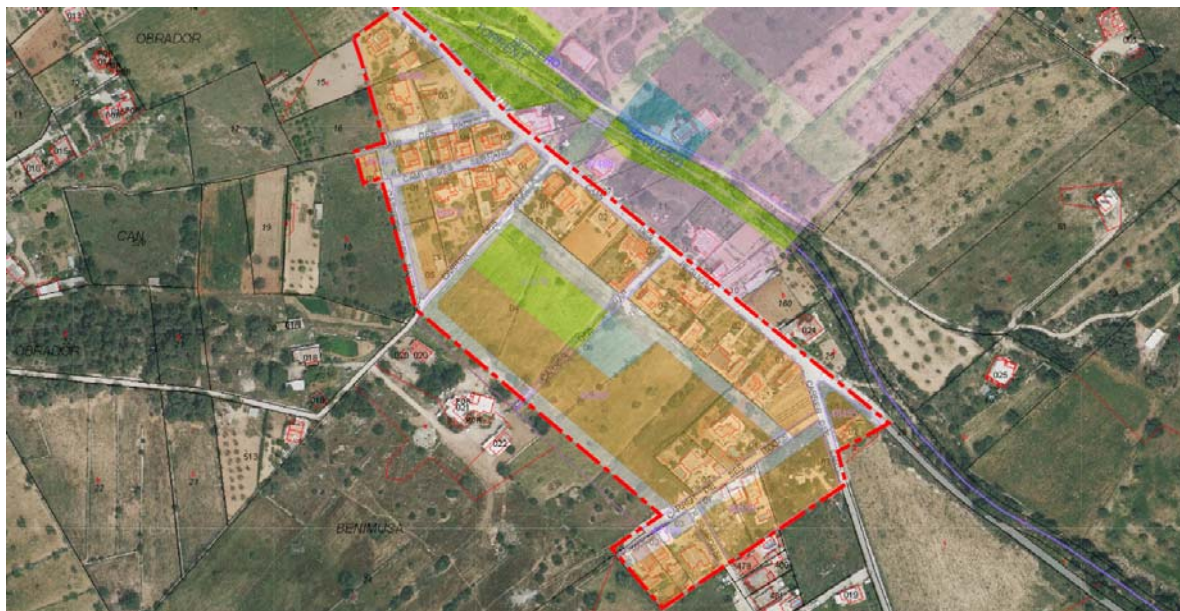
3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

El objeto del presente proyecto es la modificación del sistema de actuación urbanística de cooperación a compensación de la ASU 34/01 del PGOU a los efectos de que los propietarios puedan proceder a la redacción y presentación para su aprobación los Estatutos y Bases de actuación y puedan así constituir la Junta de compensación con la finalidad de redactar el proyecto de reparcelación y de urbanización o dotación, así como, finalmente, proceder a la ejecución de los viales y espacios libres públicos previstos en el planeamiento.

Ello como consecuencia de que el sistema previsto en el PGOU es el de COOPERACIÓN y su

programación de 6 a 8 años, sin que hasta la fecha la administración municipal haya llevado a cabo la redacción, tramitación y aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación, ni del de urbanización o dotación.

No obstante, ello puede ser establecido directamente por el PGOU mediante el procedimiento previsto en el artículo 73 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (BOIB n. 160, de 29.12.17), en adelante LUIB.



Ámbito de la ASU 34/01 del PGOU.

4. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

4.1. Justificación de la modificación del sistema de actuación.

Como se ha señalado anteriormente, el PGOU vigente se aprobó el 2 de junio de 1987, fijando el procedimiento de gestión urbanística de COOPERACIÓN, sin que, hasta la fecha, el ayuntamiento haya llevado a cabo el desarrollo de esta ASU.

Mediante escrito de 13 de enero de 2020 (NR 2020-E-RE-151) la propiedad de los terrenos, en una superficie de más del 60%, solicitó el cambio de sistema al de COMPENSACIÓN con la finalidad de que sea la iniciativa privada la que lleve a cabo el desarrollo de esta ASU.

El cambio de sistema se justifica por la inactividad municipal y el interés de los particulares en desarrollar la actuación urbanística cumpliendo con ello el deber legal de ejecución del planeamiento general.

4.2. Justificación legal.

El artículo 72 (Ámbitos de las actuaciones) de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre (en adelante LUIB), determina lo siguiente:

“1. Los ámbitos de ordenación de las actuaciones aisladas y edificatorias se identificarán en el correspondiente planeamiento y su ejecución se establecerá en los acuerdos aprobatorios de las propias actuaciones.

2. El ámbito de las actuaciones urbanísticas que se lleven a cabo mediante unidades de actuación, de conformidad con lo previsto en el artículo 23 de la presente ley, se ha de

delimitar de manera que estas unidades permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de la superficie en función del resultado del correspondiente informe de sostenibilidad económica.

3. No se podrán delimitar unidades de actuación inmediatas a terrenos de cesión obligatoria y gratuita sin incluir en estas la parte correspondiente de los terrenos indicados, ni definir unidades de actuación dentro de un mismo sector de suelo urbanizable entre las que haya diferencias de aprovechamiento urbanístico superiores al 15%.

4. Los ámbitos de las unidades de actuación podrán ser definidos por los planes generales, planes de ordenación detallada, planes parciales y planes especiales, así como por el procedimiento de delimitación regulado en el artículo 73 siguiente.”

Además, el artículo 73 (Procedimiento de delimitación de las unidades de actuación) determina el siguiente procedimiento de aprobación para la alteración de una unidad de actuación:

“Cuando la delimitación de las unidades de actuación no esté contenida en los instrumentos de planeamiento o cuando sea necesaria su modificación o supresión en función de los resultados del informe de sostenibilidad económica y de la memoria de viabilidad económica, el ayuntamiento podrá aprobarla de acuerdo con el siguiente procedimiento:

a) Una vez que se haya aprobado inicialmente la delimitación, el expediente completo, incluidos el informe de sostenibilidad y la memoria de viabilidad económica, se someterá al trámite de información pública durante un plazo de veinte días, mediante un anuncio en el Butlletí Oficial de les Illes Balears y en la dirección correspondiente o el punto de acceso electrónico municipal. También se dará audiencia a las personas propietarias afectadas durante un plazo idéntico.

b) La aprobación definitiva de la delimitación se pronunciará sobre las alegaciones presentadas. Si se tuviera que producir un aumento o una disminución de la superficie del ámbito superior en un 10% respecto de la propuesta inicial, previamente a la aprobación definitiva se repetirá el trámite de audiencia a las personas propietarias afectadas.

c) La eficacia de la delimitación aprobada se diferirá hasta la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el Butlletí Oficial de les Illes Balears. Asimismo, la delimitación aprobada se publicará en la dirección correspondiente o el punto de acceso electrónico municipal y se comunicará al Archivo de Urbanismo de las Illes Balears y al consejo insular correspondiente.”

Finalmente, el artículo 75 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre (LUIB), determina lo siguiente sobre el sistema de actuación:

“1. La obtención de suelo y la ejecución directa de los sistemas generales no adscritos y no incluidos en actuaciones de transformación urbanística se efectuará mediante expropiación.

2. La ejecución de las actuaciones de transformación urbanística se realizará mediante el sistema de reparcelación en cualquiera de sus modalidades o bien mediante la aplicación del sistema de expropiación.

Las modalidades del sistema de reparcelación serán:

a) Compensación

b) Cooperación

La administración actuante escogerá el sistema de actuación aplicable y su modalidad según las necesidades y los medios económico-financieros de que disponga, la colaboración de la iniciativa privada y otras circunstancias que concurran, y dará preferencia al sistema de reparcelación, en la modalidad de compensación, excepto cuando razones de oportunidad, urgencia o necesidad exijan la aplicación del sistema de cooperación o de expropiación.

3. Cuando el planeamiento no establezca el sistema, su determinación se llevará a cabo con la delimitación de la unidad de actuación. Si las personas propietarias que representen más del 60% de la superficie total de la unidad de actuación solicitaran, en el trámite de información pública del procedimiento para su delimitación, la aplicación de la modalidad de compensación, la administración lo acordará con audiencia previa de las otras personas propietarias de la unidad de actuación.

4. En todo caso procederá la aplicación del sistema de expropiación o de cooperación en la modalidad de gestión directa, o bien en la indirecta, cuando la Junta de Compensación o, en su caso, la persona propietaria única de todos los terrenos de la unidad de actuación incumpla las obligaciones inherentes a la modalidad de compensación.

5. La modificación o el primer señalamiento del sistema y la modalidad de actuación se efectuará mediante el procedimiento previsto en el artículo 73 anterior.

6. En el sistema de reparcelación resultará siempre factible formular la reparcelación voluntaria, que podrá ir acompañada de procedimientos específicos para la ejecución material de la urbanización siempre que esta se efectúe a cargo de las personas propietarias afectadas.”

En resumen, la legislación permite la delimitación, supresión, alteración de los límites o la modificación del sistema de actuación de las unidades de actuación, ejecución o, en este caso, de las actuaciones en suelo urbano (ASU), previstas en el planeamiento general mediante el procedimiento anteriormente expuesto.

En todo caso, en dicho procedimiento será requisito, además de la publicación, la notificación personal a los propietarios de los terrenos afectados, concediéndoles un plazo mínimo de 20 días para formular alegaciones.

Por otra parte, el procedimiento establecido en el LUIB es similar al establecido en el artículo 38 del RGU, aún vigente en la isla de Eivissa, es decir:

“1. La determinación y delimitación de los polígonos y unidades de actuación, cuando no estuviere contenida en los Planes, se ajustará al siguiente procedimiento:

Se iniciará de oficio por la entidad local o urbanística especial actuante o a instancia de los particulares interesados.

Aprobado inicialmente el expediente, se someterá por la entidad actuante a información pública durante el plazo de quince días, mediante anuncios que a tal efecto se inserten en el “Boletín Oficial” de la provincia y en un periódico de los de mayor circulación de la provincia. En todo caso será preceptiva la citación personal de los propietarios de terrenos incluidos en el polígono o unidad de actuación, para los que el plazo empezará a contarse desde el día siguiente al de la recepción de la notificación.

El expediente con las reclamaciones y observaciones que se hubieren formulado será resuelto definitivamente por la entidad local urbanística especial actuante. Cuando se trate de acuerdos de las entidades locales, bastará para su adopción la mayoría simple.

Para la efectividad de la delimitación se precisará la publicación de la aprobación definitiva en

el Boletín Oficial de la provincia.

2. Los mismos trámites se seguirán cuando hubiere de procederse a la modificación de polígonos o unidades de actuación ya delimitados.

3. Derogado por Real Decreto 304/1993, de 26 de febrero.

4. Si, como consecuencia de las alegaciones producidas, el acuerdo de aprobación definitiva modificase los límites del polígono no será preciso nuevo trámite de información, salvo que la superficie del polígono o unidad de actuación se aumentase o disminuyese en más de un 10%, respecto de la inicialmente prevista, en cuyo caso se darán audiencia a los afectados por el aumento o disminución.”

En este caso, el vigente PGOU ha previsto el sistema de actuación por COOPERACIÓN, si bien los propietarios mayoritarios han solicitado el cambio al sistema de COMPENSACIÓN por lo que, en aplicación del procedimiento establecido en el artículo 73 de la LUIB, debe procederse al cambio de sistema de gestión urbanística.

5. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA

No existe modificación del ámbito ni de la ficha de ejecución de la ASU sino sólo del cambio del sistema de COOPERACIÓN al de COMPENSACIÓN. También se suprime la observación: “el ayuntamiento contribuirá con el equipamiento” toda vez que, según el artículo 30.2 de la LUIB, no existe contribución a los gastos de urbanización por parte de la administración municipal.

Actualmente el artículo 23 de la LUIB clasifica las actuaciones urbanísticas en:

1. Actuaciones edificatorias.
2. Actuaciones de transformación urbanística.
3. Actuaciones aisladas.

En este caso, la ASU 34/01 se encontraría entre las actuaciones de transformación urbanística que son aquellas que *“afectan a un conjunto de parcelas, localizadas en suelo urbano o urbanizable, cuya finalidad es transformar el espacio urbanístico preexistente, conforme a las determinaciones del nuevo planeamiento.”*

Entre ellas se distinguen las siguientes situaciones:

1. Nueva urbanización.
2. Renovación urbana.
3. Dotación.
4. Reforma interior.

De acuerdo con la definición de las mismas, esta ASU se consideraría como actuación de transformación urbanística de renovación urbana que *“es aquella que habilita para la transformación completa de la situación del tejido urbano originario y la renovación integral de su urbanización, entendiéndose como tal la que implica la reurbanización general de su ámbito de suelo con demolición prácticamente total de las edificaciones preexistentes y completo rediseño y reimplantación de sus servicios urbanísticos. El ámbito espacial de este tipo de actuación es el de una unidad de actuación localizada en suelo urbano delimitada en el plan de ordenación detallada correspondiente.”*

Por lo que su desarrollo estará sometido al cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 29.3 de la LUIB.

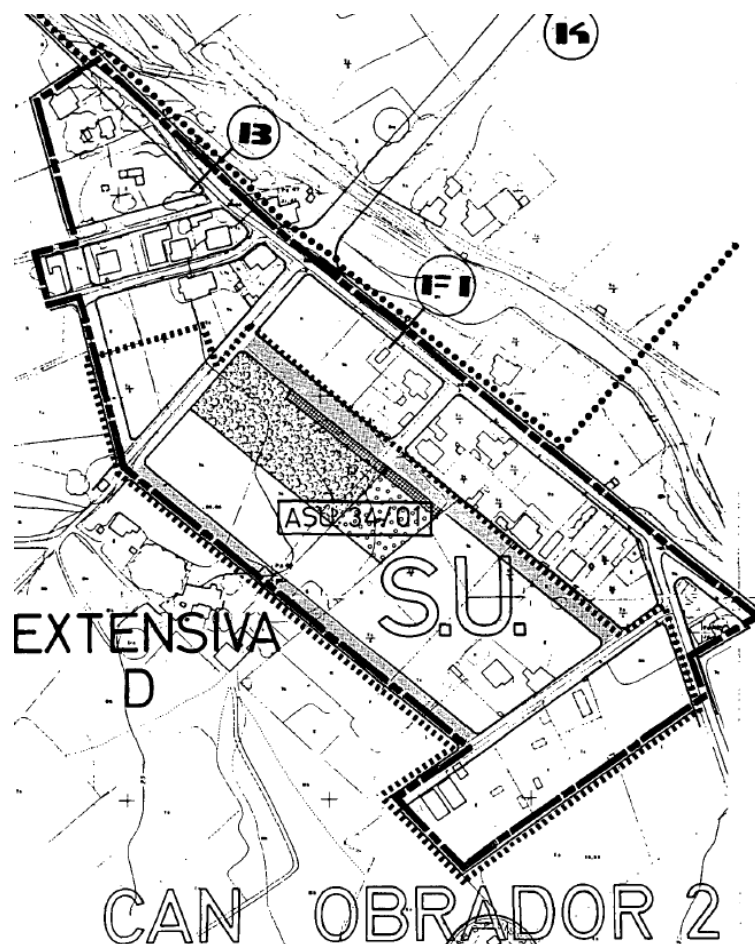
ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

REFERENCIA CATASTRAL	DIRECCIÓN	SUPERFICIES	SUP. AFECTADA	PORCENTAJE
07046A008000180000TW	Polígono 8, parcela 18	7.731,00	454,57	1,36%
4647002CD5144N0001FU	C. Serrans, 3	1.559,00	774,30	2,32%
4647005CD5144N0001KU	C. Pagells, 2	989,00	989,00	2,97%
4745801CD5144S0001LG	C. Roges, 11	828,00	828,00	2,48%
4745802CD5144S0001TG	C. Roges, 9	477,00	477,00	1,43%
4745803CD5144S0001FG	C. Roges, 7	993,00	993,00	2,98%
4747001CD5144N0001BU	C. Pagels, 1	1.508,00	1.508,00	4,52%
4747004CD5144N0001QU	C. Pagels, 3	9.443,00	9.251,76	27,74%
4845901 CD5144N0001GU	C. Roges, 5	983,00	983,00	2,95%
4845902CD5144N0001QU	C. Roges, 3	1.028,00	1.028,00	3,08%
4845903CD5144N0001PU	C. Roges, 1	2.224,00	2.224,00	6,67%
4846004CD5144N0001AU	C. Roges, 2	1.986,00	1.986,00	5,96%
4846006CD5144N0001YU	C. Rap, 3	11.201,00	10.195,87	30,58%
Viales públicos		1.654,31	1.654,31	4,96%
TOTAL (*)		42.604,31	33.346,81	100,00%

(*). Superficies catastrales.

6. NORMAS URBANÍSTICAS

Esta modificación del ámbito de la unidad de actuación no supone la corrección de la documentación gráfica que se mantiene la actualmente aprobada, es decir:



Por otra parte, se modifica la ficha para su desarrollo en el siguiente sentido:

FICHA DEL PGOU VIGENTE:

ACTUACIONES EN SUELO URBANO	CODIGO	34/01
------------------------------------	--------	-------

IDENTIFICACION

TIPO DE ACTUACION Obtención equipamiento, espacio libre, completar trama - viaria	SITUACION. Can Obrador 2	PLANO Nº <div style="font-size: 2em; text-align: center;">3.4</div>
--	-----------------------------	--

SUPERFICIES

	SUELO	SUP (M2)
	TOTAL ACTUACION	32.800
CESIONES GRATUITAS	VIALES	7.490
	EQUIPAMIENTOS	1.155 m2
	ESPACIOS LIBRES	3.435
	APARCAMIENTO	500 m2
	TOTAL CESIONES	12.580
	TOTAL SUELO LUCRATIVO	20.220

ORDENACION

ORDENANZAS PERMITIDAS			
Extensiva D			
VOLUMETRIA ESPECIFICA PERMITIDA			
% MAX SOBRE PARCELA NETA	H. MAX. PL.	MTS.	USOS Y PARC. SEGUN ZONA

APROVECHAMIENTO

SEGUN ORDENANZA	INCENTIVO GESTION	TOTAL
50.550 m3	-	50.550m3

GESTION Y AMBITO DE AC

SISTEMA	ETAPA
COMPENSACION <input type="checkbox"/>	0-2
COOPERACION <input checked="" type="checkbox"/>	2-4
EXPROPIACION <input type="checkbox"/>	4-6
	6-8
ACTUACION AISLADA	<input checked="" type="checkbox"/>
UNIDAD DE ACTUACION	<input checked="" type="checkbox"/>
POLIGONO	<input type="checkbox"/>

PLANEAMIENTO

PLAN ESPECIAL	<input type="checkbox"/>
ESTUDIO DE DETALLE	<input checked="" type="checkbox"/>

OBSERVACIONES

El Ayuntamiento contribuirá con el equipamiento

DILIGENCIA: Per fer constància que s'ha aprovat definitivament aquest PGOU per la CPU i per complir amb les obligacions establertes per acord de la CIU de data 28.09.92. La Secretària de la CIU, Andreea Ripoll Hazell, Eivissa, 21 d'agost de 2001.
000282

MODIFICACIÓN DE LA FICHA PROPUESTA:

ACTUACIONES EN SUELO URBANO	CODIGO	34/01
------------------------------------	--------	-------

IDENTIFICACION		
TIPO DE ACTUACION Obtención equipamiento, espacio libre, completar trama - viaria	SITUACION. Can Obrador 2	PLANO Nº 3.4


SUPERFICIES		
SUELO	SUP. (M2)	
TOTAL ACTUACION	32.800	
CESIONES GRATUITAS	VIALES	7.490
	EQUIPAMIENTOS	1.155 m2
	ESPACIOS LIBRES	3.435
	APARCAMIENTO	500 m2
	TOTAL CESIONES	12.580
TOTAL SUELO LUCRATIVO	20.220	

ORDENACION		
ORDENANZAS PERMITIDAS		
Extensiva D		
VOLUMETRIA ESPECIFICA PERMITIDA		
% MAX SOBRE PARCELA NETA	H. MAX. PL. MTS.	USOS Y PARC. SEGUN ZONA

APROVECHAMIENTO		
SEGUN ORDENANZA	INCENTIVO GESTION	TOTAL
50.550 m3	-	50.550m3

GESTION Y AMBITO DE AC		
SISTEMA	ETAPA	
COMPENSACION <input checked="" type="checkbox"/>	0-2	
COOPERACION <input type="checkbox"/>	2-4	
EXPROPIACION <input type="checkbox"/>	4-6	
	6-8	<input checked="" type="checkbox"/>
ACTUACION AISLADA		
UNIDAD DE ACTUACION <input checked="" type="checkbox"/>		
POLIGONO		

PLANEAMIENTO	
PLAN ESPECIAL	
ESTUDIO DE DETALLE	<input checked="" type="checkbox"/>

OBSERVACIONES	
	000282

7. PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN

Como ya se ha señalado, el artículo 73 de la LUIB establece el siguiente procedimiento:

- a). Aprobación inicial y trámite de información pública durante un plazo mínimo de 20 días, mediante anuncio en el BOIB y punto electrónico del ayuntamiento. Durante un plazo igual se dará audiencia a los propietarios afectados.

Los propietarios afectados por esta modificación son los correspondientes a las siguientes referencias catastrales:

REFERENCIA CATASTRAL	DIRECCIÓN
07046A008000180000TW	Polígono 8, parcela 18
4647002CD5144N0001FU	C. Serrans, 3
4647005CD5144N0001KU	C. Pagells, 2
4745801CD5144S0001LG	C. Roges, 11
4745802CD5144S0001TG	C. Roges, 9
4745803CD5144S0001FG	C. Roges, 7
4747001CD5144N0001BU	C. Pagels, 1
4747004CD5144N0001QU	C. Pagels, 3
4845901 CD5144N0001GU	C. Roges, 5
4845902CD5144N0001QU	C. Roges, 3
4845903CD5144N0001PU	C. Roges, 1
4846004CD5144N0001AU	C. Roges, 2
4846006CD5144N0001YU	C. Rap, 3

- b). Contestación de alegaciones y aprobación definitiva.
- c). Publicación del acuerdo en el BOIB y punto electrónico del ayuntamiento. Además, se comunicará al Archivo de Urbanismo de las Illes Balears y al Consell insular d'Eivissa.

Sant Antoni de Portmany, firmado en la fecha de la firma electrónica.

NORMAS URBANÍSTICAS

FICHA PARA EL DESARROLLO DE LA ASU 34/01

CAN OBRADOR 2 ASU 34/01	Superficie	Porcentaje	Aprovech.	Aprovech.	Aprovech.
	m2	%	m2/m2	m2/t	de cesión
USOS NO LUCRATIVOS					
Superficies de viario y/o aparcamientos	7.990,00	24,36%			
Superficie de espacio libre público (ELP)	3.435,00	10,47%			
Superficie de equipamientos (EQ)	1.155,00	3,52%			
Superficie de infraestructuras	0,00	0,00%			
Total usos no lucrativos	12.580,00	38,35%			
USOS LUCRATIVOS					
Superficie residencial plurifamiliar (extensiva D)	20.220,00	61,65%	0,85	17.187,00	2.578,05
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00%		0,00	0,00
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00%		0,00	0,00
Superficie de uso turístico	0,00	0,00%		0,00	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	0,00%		0,00	0,00
Superficie de uso industrial	0,00	0,00%		0,00	0,00
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00%		0,00	0,00
Superficie de espacios libres privados	0,00	0,00%		0,00	0,00
Total usos lucrativos	20.220,00	61,65%	0,52	17.187,00	2.578,05
ÁMBITO DE LA ASU	32.800,00	100,00%		17.187,00	2.578,05
Sistema general de espacios libres públicos	0,00	0,00%			
Aprovechamiento medio ponderado de cesión		15,00%			
Sistema de actuación	Compensación				
PROGRAMACIÓN (plazos máximos)	Años				
Aprobación estatutos y bases	2				
Aprobación proyecto de reparcelación	4				
Aprobación proyecto de urbanización	6				
Ejecución de la urbanización	8				
Inicio de las obras de edificación	10				

OBSERVACIONES:

Los anteriores plazos no serán acumulativos.

Instrumento de planeamiento de desarrollo.

Estudio de detalle

Se admitirán las variaciones de superficies debidas a una mejor precisión de la escala de trabajo.

El incumplimiento de la programación facultará al Ayuntamiento para cambiar el sistema de gestión o expropiar el suelo afectado.