

ARQUITECTO  
ANTONIO RAMIS RAMOS

**MEMORIA  
MODIFICACIÓN DEL ÀMBITO Y DE  
LA FICHA DE GESTIÓN DE LA  
ASU 33/02 DEL PGOU DE SANT  
ANTONI DE PORTMANY**

**SITUACIÓN  
C. DE RAMÓN Y CAJAL, ANTÒNIA CALA Y  
CAMÍ GENERAL**

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

**AJUNTAMENT DE SANT ANTONI DE PORTMANY**

## ÍNDICE

### MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. ANTECEDENTES
2. SITUACIÓN Y ÁMBITO
  - 2.1. Situación
  - 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).

En aprobación inicial de 28 de octubre de 2021 (BOIB n. 153, de 06.11.21) se encuentran las modificaciones de la ASU 34/01 can Obrador y de determinadas normas urbanísticas del PGOU.

### 2. SITUACIÓN Y ÁMBITO

#### 2.1. Situación.

Se trata de un sector de suelo urbano, incluido por el vigente PGOU en el ámbito de gestión urbanística de la ASU 33-02 (actuación en suelo urbano), que se encuentra situado entre las calles de Ramón y Cajal, Antònia Cala y Camí General.

Esta ASU está situada sobre suelo clasificado como urbano consolidado por la urbanización y delimitada entre las calles anteriormente descritas y el equipamiento público del campo de fútbol de Sant Antoni.

#### 2.2. Ámbito.

El ámbito es el delimitado en el planeamiento general vigente si bien la superficie real del ámbito actual (6.380 m<sup>2</sup>) difiere de la que figura en la ficha del PGOU (7.720 m<sup>2</sup>) y ésta también difiere de la superficie gráfica del PGOU (aproximadamente: 6.205 m<sup>2</sup>).

### 3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

El objeto de este proyecto es la modificación del ámbito de la ASU con la finalidad de proceder a su ajuste a la realidad topográfica y también la adaptación de la ficha para el desarrollo de la misma con la determinación real de las superficies de cesión de suelo aún pendientes según

lo previsto en el PGOU para viales y equipamientos públicos.

Todo ello a los efectos de que los propietarios puedan proceder a la redacción y presentación para su aprobación los Estatutos y Bases de actuación y constituir la Junta de compensación con la finalidad de redactar el proyecto de reparcelación a los efectos de ceder los viales y equipamientos previstos o, en su caso, efectuar directamente las cesiones de ser propietario único. También redactar y ejecutar la urbanización o dotación pendientes según ha previsto el planeamiento vigente.

Todo ello puede ser establecido directamente por el PGOU mediante el procedimiento establecido 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 33/02 del PGOU sobre la ortofoto aérea de 2018.



<b>ACTUACIONES EN SUELO URBANO</b>		CODIGO	33/02
<b>IDENTIFICACION</b>			
TIPO DE ACTUACION		SITUACION.	PLANO Nº
Obtención peatonal y equipamiento deportivo		c/ Perez Galdos c/ Washinton c/ Ramón y Cajal c/ Soledad	3.3

<b>SUPERFICIES</b>	
SUELO	SUP. (M2)
TOTAL ACTUACION	7.720
VIALES	
EQUIPAMIENTOS	3.416
ESPACIOS LIBRES	
PEATONAL	225
TOTAL CESIONES	3.641
TOTAL SUELO LUCRATIVO	4.079

<b>ORDENACION</b>		
ORDENANZAS PERMITIDAS		
Intensiva B.		
VOLUMETRIA ESPECIFICA PERMITIDA		
% MAX SOBRE PARCELA NETA	H. MAX. PL.	USOS Y PARC. MTS. SEGUN ZONA

<b>APROVECHAMIENTO</b>		
SEGUN ORDENANZA	INCENTIVO GESTION	TOTAL

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

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



### *Ámbito y ficha de la ASU 34/01 del PGOU.*

En este caso hay que considerar que el suelo destinado a instalaciones deportivas que, según la ficha anterior, debían ser objeto de cesión se encuentran en parte ya cedido y ejecutado por lo que es necesario proceder a un ajuste de las superficies del ámbito de la ASU y adaptar la ficha a la situación actual. El 2006 se cedió una superficie de 2.363,61 m<sup>2</sup> de la parcela de origen para destinarla a equipamiento público. Superficie que está actualmente ocupada por las gradas del campo de fútbol. Además, la calle Antònia Cala se encuentra abierta a la circulación pública y a la misma se abren ventanas y accesos de las edificaciones colindantes por lo que se presume cedida también.

Para ello se cuenta con un levantamiento topográfico que determina que el ámbito real de la ASU es actualmente de 6.380 m<sup>2</sup> en vez de los 7.720 m<sup>2</sup> establecido en la ficha del PGOU y de ellos, como se ha señalado, se encuentran ya cedidos 2.363,61 m<sup>2</sup>. No obstante, actualmente se requiere obtener la cesión adicional de suelo no prevista en el PGOU destinada a la ampliación de la calle Antònia Cala al resultar ésta demasiado estrecha para disponer de una movilidad rodada y poder dar en un futuro acceso a la estación de autobuses.



*Ámbito propuesto sobre la ortofoto de 2004 del IDEIB.*

Por ello se propone la modificación del ámbito de la ASU 33/02 y de las superficies que figuran en la referida ficha de gestión, manteniendo el sistema de ejecución por compensación, así como el estudio de detalle como instrumento urbanístico de desarrollo para la obtención de la licencia de la parcela de suelo lucrativo.

#### **4. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN**

##### **4.1. Justificación de la modificación del ámbito y de la ficha.**

Como se ha señalado anteriormente, el PGOU vigente se aprobó el 2 de junio de 1987, fijando el procedimiento de gestión urbanística de COMPENSACIÓN, de acuerdo con la siguiente ficha de gestión:

PGOU VIGENTE ASU 33/02	Superficie	Porcentaje	Aprovech. urbanístico		Índice	Viviendas	Habitantes	Aprovech.
	m2	%	m2/m2	m2/t	l r o l t	nº	nº	de cesión
<b>USOS NO LUCRATIVOS</b>								
Superficies de viario y/o aparcamientos	225,00	2,91%						
Superficie de espacios libres públicos (ELP)	0,00	0,00%						
Superficie de equipamientos (EQ)	3.416,00	44,25%	1,80	6.148,80				
Superficie de infraestructuras	0,00	0,00%						
Total usos no lucrativos	3.641,00	47,16%		6.148,80				
<b>USOS LUCRATIVOS</b>								
Superficie residencial plurifamiliar intensiva B	4.079,00	52,84%	1,80	7.342,20				
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00%		0,00				
Superficie de uso residencial plurifamiliar VPO	0,00	0,00%		0,00				
Superficie de uso residencial unifamiliar VPO	0,00	0,00%		0,00				
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	0,00%		0,00				
Superficie de uso industrial	0,00	0,00%		0,00				
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00%		0,00				
Superficie de espacios libres privados	0,00	0,00%		0,00				
Total usos lucrativos	4.079,00	52,84%		7.342,20				
<b>AMBITO DE LA ASU</b>	<b>7.720,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>0,95</b>	<b>13.491,00</b>				
Sistema general de espacios libres públicos	0,00	0,00%						
Aprovechamiento medio ponderado de cesión		0,00%	Compensación (0-2 años)		Estudio de detalle			

La densidad residencial no se ha previsto toda vez que el PGOU de Sant Antoni no determina ninguna y la cesión de aprovechamiento medio ponderado se considera 0,00 m2/t al tratarse de una actuación sin transformación urbanística según el artículo 23 de la LUIB.

Por lo tanto, según se ha descrito anteriormente, es necesario ajustar dicha ficha al topográfico real y, además, toda vez que la calle Antònia Cala se encuentra ya ejecutada suprimirla del ámbito, aunque prever su ampliación en el tramo que comprende y atraviesa esta ASU con la finalidad de que tenga en un futuro características de vial rodado con una sección total de 10 m (incluido el ancho actual de la calle Antònia Cala). Ello, como se ha mencionado, es consecuencia de las cesiones de suelo anticipadas y de la implantación de la estación de autobuses que en el momento de la aprobación del PGOU no existía aún y que requerirá en un futuro disponer de un vial rodado de conexión con la calle de Ramón y Cajal.

Así pues, el ajuste de dicha ficha a la topografía actual del ámbito, a las cesiones anticipadas ya realizadas en 2006 y a las infraestructuras ya construidas debe ser según se propone seguidamente:

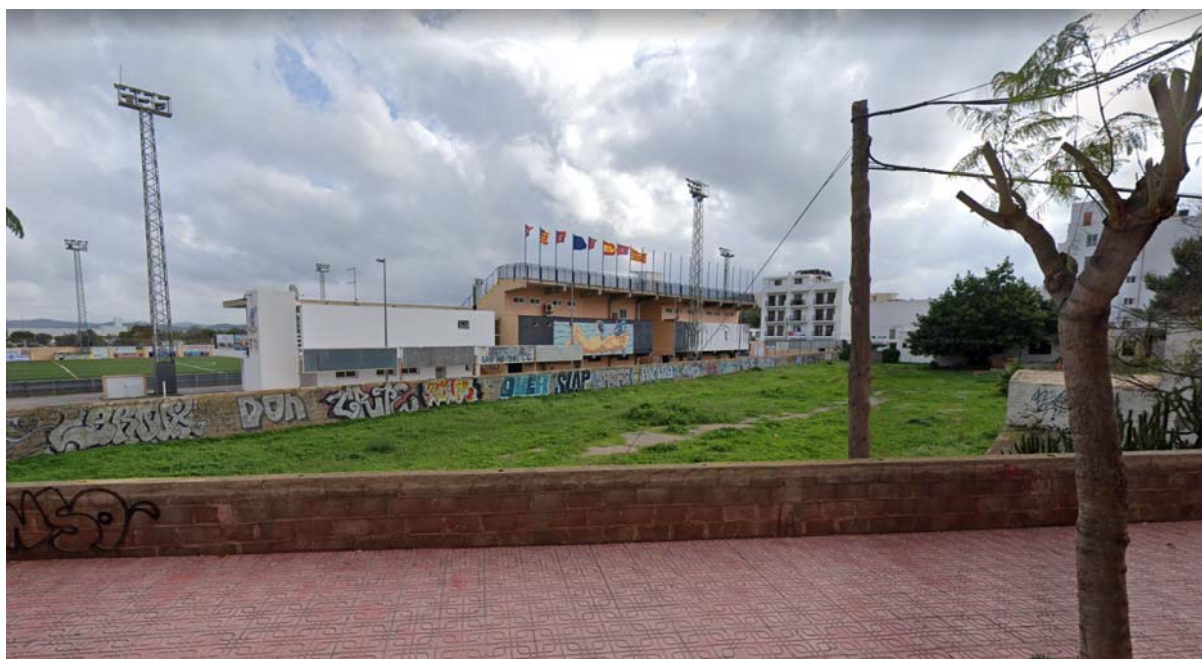
PROPUESTA DE MODIFICACIÓN ASU 33/02	Superficie	Porcentaje	Aprovech. urbanístico		Índice	Viviendas	Habitantes	Aprovech.
	m2	%	m2/m2	m2/t	l r o l t	nº	nº	de cesión
<b>USOS NO LUCRATIVOS</b>								
Superficies de viario y/o aparcamientos	299,28	7,44%						
Superficie de espacios libres públicos (ELP)	0,00	0,00%						
Superficie de equipamientos (EQ)	0,00	0,00%						
Superficie de infraestructuras	0,00	0,00%						
Total usos no lucrativos	299,28	7,44%						
<b>USOS LUCRATIVOS</b>								
Superficie residencial plurifamiliar intensiva B	3.721,45	92,56%	1,80	6.698,61				
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00%		0,00				
Superficie de uso residencial plurifamiliar VPO	0,00	0,00%		0,00				
Superficie de uso residencial unifamiliar VPO	0,00	0,00%		0,00				
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	0,00%		0,00				
Superficie de uso industrial	0,00	0,00%		0,00				
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00%		0,00				
Superficie de espacios libres privados	0,00	0,00%		0,00				
Total usos lucrativos	3.721,45	92,56%		6.698,61				
<b>AMBITO DE LA ASU</b>	<b>4.020,73</b>	<b>100,00%</b>	<b>1,67</b>	<b>6.698,61</b>				
Sistema general de espacios libres públicos	0,00	0,00%		0,00				
Aprovechamiento medio ponderado de cesión		0%	OBSERVACIONES:					
<b>PROGRAMACIÓN</b>	Plazos no acumulativos		Sistema de gestión Compensación					
Aprobación estatutos y bases	2 años		Instrumento de desarrollo Estudio de detalle					
Aprobación proyecto de reparcelación	4 años		Se admitirán variaciones no sustanciales de superficies debidas a una mejor precisión de la escala de trabajo.					
Aprobación proyecto de urbanización	6 años		El incumplimiento de la programación facultará al Ayuntamiento para ciliar el sistema de gestión o expropiar el suelo afectado.					
Ejecución de la urbanización	8 años							
Inicio de las obras de edificación	10 años							

Como se ha señalado anteriormente, la densidad residencial no se ha previsto toda vez que el PGOU de Sant Antoni no determina ninguna y no existe cesión de aprovechamiento medio ponderado al tratarse de una actuación sin transformación urbanística según el artículo 23 de la LUIB.

En la nueva ficha propuesta no se ha incluido la superficie de suelo de cesión de la calle Antònia Cala que se presume ya cedida ni la del equipamiento público en una superficie de: 2.363,61 m<sup>2</sup> ya que se efectuó su cesión de forma anticipada en 2006 y se encuentra ocupada actualmente por las instalaciones del campo de fútbol.



*Calle de Ramón y Cajal y Calle Antònia Cala.*



*Equipamientos públicos ya construidos y delimitados mediante un cerramiento.*

#### 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, modificación, 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 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 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 una actuación sistemática que no se corresponde con la realidad física actual y que, además, ha sido objeto de cesión anticipada de suelo por lo que es necesaria su adaptación, lo cual se lleva a cabo mediante esta modificación del ámbito y de la ficha de desarrollo, si bien se mantiene la gestión de la misma por COMPENSACIÓN y el instrumento de desarrollo previsto en el PGOU mediante un estudio de detalle según lo previsto en el artículo 46 de la LUIB.

A estos efectos, el estudio de detalle de alineaciones y volúmenes deberá cumplir con el referido artículo 46 de la LUIB y, transitoriamente, con los correspondientes del RPU (artículos: 65, 66 y 140). Por otra parte, en este caso se dan las circunstancias descritas en el artículo 229 de las normas del PGOU al lindar la zonificación intensiva B con una zonificación actualmente extensiva (equipamiento) por lo que se deberá cumplir con el siguiente régimen:

*“Los solares que lindasen en una o más medianeras con otra zona en la que sea obligatorio el retranqueo a medianeras, la edificación en todas sus plantas, incluso sótanos completos, se retranqueará tres metros de dicha medianera; la pared lateral resultante deberá tratarse como fachada y en armonía en cuanto a huecos, cerramientos, colores, materiales y composición, con fachada principal de la calle.”*

## **5. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA**

La modificación del ámbito y de la ficha de la referida ASU se ha justificado en los anteriores apartados de tal forma que se trata de un ajuste a la realidad existente y a las cesiones efectuadas de forma anticipada.

No existe modificación del sistema de gestión urbanística previsto que continua siendo el de COMPENSACIÓN.

Por otra parte, según el artículo 30.2 de la LUIB, no existe contribución pública a los gastos de urbanización por lo que se deberá ceder el espacio viario completamente urbanizado según proyecto de urbanización o dotación que se apruebe y este deberá cumplir con la normativa

de accesibilidad a los espacios públicos urbanizados. En cuanto a las infraestructuras públicas a ejecutar, estas deberán consensuarse con los Servicios Técnicos municipales.

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 33/02 no se encontraría entre las actuaciones anteriormente descritas sino que se trataría de una actuación sin transformación urbanística por lo que su desarrollo estará sometido al cumplimiento de los deberes establecidos en los apartados 1 y 2 del artículo 29 de la LUIB que incluyen completar la urbanización a su cargo para que el suelo lucrativo alcance la condición de solar y ceder, de forma previa a la edificación, los terrenos destinados a viales y, en este caso, también a equipamientos públicos.

Por otra parte, la ASU 33/02 no está afectada por el Decreto ley 9/2020, de 25 de mayo, al estar totalmente rodeada de suelo urbano.

#### ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

REFERENCIA CATASTRAL	DIRECCIÓN	SUPERFICIE	AFECTADA	PORCENTAJE
3463065CD5136S0001SX				
3463065CD5136S0002DM	C. Ramón y Cajal, 32	4.134,00	4.020,73	62,98%
3463066CD5136S0001ZX	Camí General, 2	10.309,00	2.363,61	37,02%
<b>TOTAL (*)</b>		<b>14.443,00</b>	<b>6.384,34</b>	<b>100,00%</b>

(\*). Superficies catastrales

Las superficies señaladas en el cuadro son indicativas toda vez que se han obtenido de la cartografía catastral.

#### 6. NORMAS URBANÍSTICAS

Esta modificación del ámbito de la unidad de actuación supone la corrección de la documentación gráfica en el siguiente sentido:



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

**FICHA DEL PGOU VIGENTE:**

<b>PGOU VIGENTE</b>	<b>Superficie</b>	<b>Porcentaje</b>	<b>Aprovech. urbanístico</b>		<b>Índice</b>	<b>Viviendas</b>	<b>Habitantes</b>	<b>Aprovech. de cesión</b>
<b>ASU 33/02</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>%</b>	<b>m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>	<b>m<sup>2</sup>/t</b>	<b>lr o lt</b>	<b>n°</b>	<b>n°</b>	
<b>USOS NO LUCRATIVOS</b>								
Superficies de viario y/o aparcamientos	225,00	2,91%						
Superficie de espacios libres públicos (ELP)	0,00	0,00%						
Superficie de equipamientos (EQ)	3.416,00	44,25%	1,80	6.148,80				
Superficie de infraestructuras	0,00	0,00%						
<b>Total usos no lucrativos</b>	<b>3.641,00</b>	<b>47,16%</b>		<b>6.148,80</b>				
<b>USOS LUCRATIVOS</b>								
Superficie residencial plurifamiliar intensiva B	4.079,00	52,84%	1,80	7.342,20				
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00%		0,00				
Superficie de uso residencial plurifamiliar VPO	0,00	0,00%		0,00				
Superficie de uso residencial unifamiliar VPO	0,00	0,00%		0,00				
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	0,00%		0,00				
Superficie de uso industrial	0,00	0,00%		0,00				
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00%		0,00				
Superficie de espacios libres privados	0,00	0,00%		0,00				
<b>Total usos lucrativos</b>	<b>4.079,00</b>	<b>52,84%</b>		<b>7.342,20</b>				
<b>AMBITO DE LA ASU</b>	<b>7.720,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>0,95</b>	<b>13.491,00</b>				
Sistema general de espacios libres públicos	0,00	0,00%						
Aprovechamiento medio ponderado de cesión		0,00%	Compensación (0-2 años)			Estudio de detalle		

**MODIFICACIÓN DE LA FICHA PROPUESTA:**

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN ASU 33/02	Superficie	Porcentaje	Aprovech. urbanístico		Índice	Viviendas	Habitantes	Aprovech. de cesión
	m2	%	m2/m2	m2/t	lr o lt	nº	nº	
<b>USOS NO LUCRATIVOS</b>								
Superficies de viario y/o aparcamientos	299,28	7,44%						
Superficie de espacios libres públicos (ELP)	0,00	0,00%						
Superficie de equipamientos (EQ)	0,00	0,00%						
Superficie de infraestructuras	0,00	0,00%						
Total usos no lucrativos	299,28	7,44%						
<b>USOS LUCRATIVOS</b>								
Superficie residencial plurifamiliar intensiva B	3.721,45	92,56%	1,80	6.698,61				
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00%		0,00				
Superficie de uso residencial plurifamiliar VPO	0,00	0,00%		0,00				
Superficie de uso residencial unifamiliar VPO	0,00	0,00%		0,00				
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	0,00%		0,00				
Superficie de uso industrial	0,00	0,00%		0,00				
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00%		0,00				
Superficie de espacios libres privados	0,00	0,00%		0,00				
Total usos lucrativos	3.721,45	92,56%		6.698,61				
<b>ÁMBITO DE LA ASU</b>	<b>4.020,73</b>	<b>100,00%</b>	<b>1,67</b>	<b>6.698,61</b>				
Sistema general de espacios libres públicos	0,00	0,00%		0,00				
Aprovechamiento medio ponderado de cesión		0%	OBSERVACIONES:					
<b>PROGRAMACIÓN</b>	Plazos no acumulativos		Sistema de gestión                      Compensación					
Aprobación estatutos y bases	2 años		Instrumento de desarrollo                      Estudio de detalle					
Aprobación proyecto de reparcelación	4 años		Se admitirán variaciones no sustanciales de superficies debidas a una mejor precisión de la escala de trabajo.					
Aprobación proyecto de urbanización	6 años		El incumplimiento de la programación facultará al Ayuntamiento para ciliar el sistema de gestión o expropiar el suelo afectado.					
Ejecución de la urbanización	8 años							
Inicio de las obras de edificación	10 años							

## 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	SUPERFICIE	AFECTADA	PORCENTAJE
3463065CD5136S0001SX				
3463065CD5136S0002DM	C. Ramón y Cajal, 32	4.134,00	4.020,73	62,98%
3463066CD5136S0001ZX	Camí General, 2	10.309,00	2.363,61	37,02%
<b>TOTAL (*)</b>		<b>14.443,00</b>	<b>6.384,34</b>	<b>100,00%</b>

(\*). Superficies catastrales

- 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.

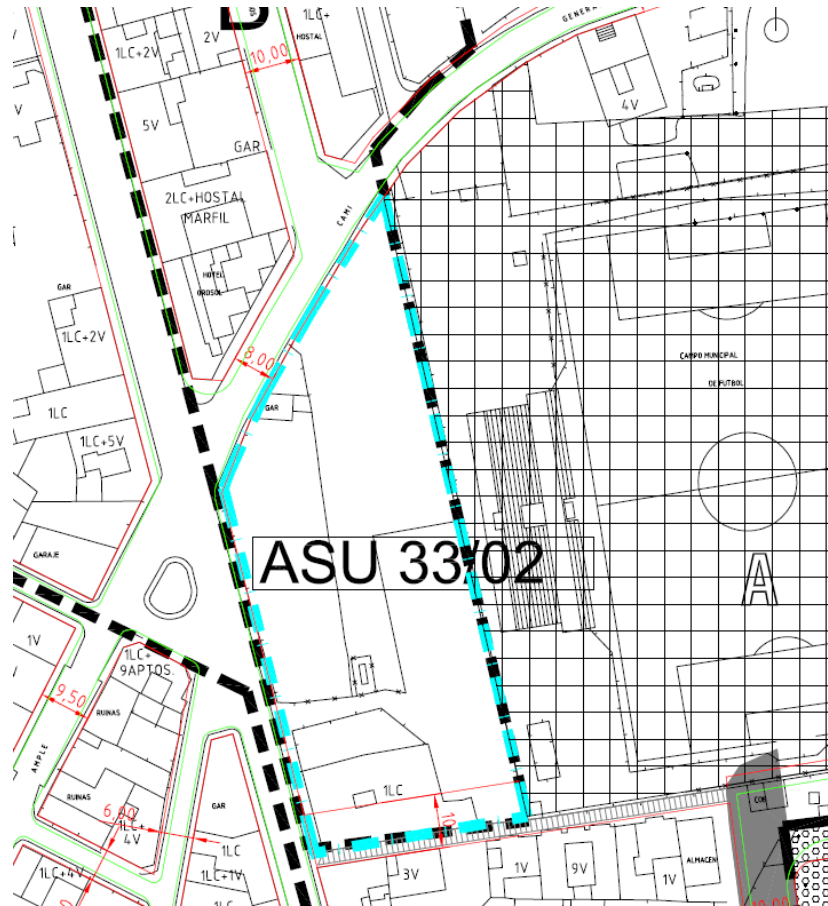
Sant Antoni de Portmany, firmado en la fecha de la firma electrónica.



# NORMAS URBANÍSTICAS

ASU 33/02

## PLANO



## FICHA

ASU 33/02	Superficie m2	Porcentaje %	Aprovech. urbanístico m2/m2	Indice Ir o It	Viviendas nº	Habitantes nº	Aprovech. de cesión
<b>USOS NO LUCRATIVOS</b>							
Superficies de viario y/o aparcamientos	299,28	7,44%					
Superficie de espacios libres públicos (ELP)	0,00	0,00%					
Superficie de equipamientos (EQ)	0,00	0,00%					
Superficie de infraestructuras	0,00	0,00%					
Total usos no lucrativos	299,28	7,44%					
<b>USOS LUCRATIVOS</b>							
Superficie residencial plurifamiliar intensiva B	3.721,45	92,56%	1,80	6.698,61			
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de uso residencial plurifamiliar VPO	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de uso residencial unifamiliar VPO	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de uso industrial	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de espacios libres privados	0,00	0,00%		0,00			
Total usos lucrativos	3.721,45	92,56%		6.698,61			
<b>ÁMBITO DE LA ASU</b>	<b>4.020,73</b>	<b>100,00%</b>	<b>1,67</b>	<b>6.698,61</b>			
Sistema general de espacios libres públicos	0,00	0,00%		0,00			
Aprovechamiento medio ponderado de cesión		0%					
<b>PROGRAMACIÓN</b>	Plazos no acumulativos		<b>OBSERVACIONES:</b>				
Aprobación estatutos y bases	2 años		Sistema de gestión	Compensación			
Aprobación proyecto de reparcelación	4 años		Instrumento de desarrollo	Estudio de detalle			
Aprobación proyecto de urbanización	6 años		Se admitirán variaciones no sustanciales de superficies debidas a una mejor precisión de la escala de trabajo.				
Ejecución de la urbanización	8 años		El incumplimiento de la programación facultará al Ayuntamiento para ciliar el sistema de gestión o expropiar el suelo afectado.				
Inicio de las obras de edificación	10 años						