



EXCM. AJUNTAMENT DE SANT ANTONI DE PORTMANY

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE
SANT ANTONI DE PORTMANY
MODIFICACIÓN DE LA ASU 34/03**

**MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA
NORMAS URBANÍSTICAS**

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

ÍNDICE

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

01. ANTECEDENTES
02. ÁMBITO Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN
 - 2.1. Ámbito
 - 2.2. Objeto
03. JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES
 - 3.1. General
 - 3.2. De la conveniencia y oportunidad
 - 3.3. Acreditación del interés público
 - 3.4. Relación y justificación de las modificaciones de las normas urbanísticas
 - 3.5. Relación y justificación de las modificaciones de los planos
 - 3.6. Justificación del cumplimiento de la normativa aplicable
04. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN
05. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
06. INFORME Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL
07. RESUMEN EJECUTIVO DEL PLANEAMIENTO

NORMAS URBANÍSTICAS

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

01. ANTECEDENTES

1. 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).

2. Las determinaciones del PGOU relativas a las áreas de desarrollo urbano han resultado puntualmente alteradas por voluntad municipal con ocasión de la formulación y tramitación de las siguientes modificaciones o correcciones de errores materiales:

1. Modificación del ámbito de la ASU 34/05 Punta d'es 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).

3. Las determinaciones del PGOU relativas a las áreas de desarrollo urbana resultaron asimismo alteradas por la entrada en vigor de las determinaciones de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las directrices de ordenación territorial de las Islas Baleares, como consecuencia de cuyas determinaciones y según resulta de las comunicaciones efectuadas en aplicación de lo dispuesto en la disposición transitoria 14 de la misma:

3.1. No resultaron afectadas las determinaciones del PGOU relativas a la clasificación y ordenación de los terrenos asignados a la clase de suelo urbano, entre ellas, las relativas a los ámbitos de las actuaciones en suelo urbano previstas, cuya relación es la siguiente, diferenciada según el sistema de actuación para ellas definido:

a. Actuaciones a llevar a cabo por el sistema de expropiación: ASU 32/01, ASU 32/02, ASU 32/03, ASU 33/03, ASU 35/03, ASU 35/05, ASU 36/01, ASU 36/02, ASU 37/01, ASU 37/02

b. Actuaciones a llevar a cabo por el sistema de cooperación: ASU 34/01

c. Actuaciones cuyos terrenos se obtienen por convenio: ASU 33/05 relativa al cementerio.

d. Actuaciones a llevar a cabo por el sistema de compensación: ASU 32/04, ASU 32/05, ASU 33/01, ASU 33/02, ASU 33/04, ASU 33/06, ASU 33/07, ASU 33/08, ASU 34/02, ASU 34/03, ASU 34/04, ASU 34/05, ASU 35/02, ASU 35/04, ASU 35/06.

3.2. Únicamente mantuvieron su clasificación como suelo urbanizable programado los siguientes sectores:

Sector 10 Sa Talaia Servicios	7.32 has
Sector 22 Residencial Ses Païses	10.73 has
Sector 23 Industrial Ses Païses	17.84 has
Sector 32 Industrial Montecristo	36.08 has

3.3. Únicamente mantuvieron su clasificación como suelo urbanizable no programado los siguientes sectores:

Sector 6 Es Pujolet	25.73 has
Sector 8 Can Coix Nord	2.08 has
Sector 9 Can Coix Sud	3.14 has
Sector 15 Vorera Nord	8.98 has
Sector 29 Residencial San Rafael	26.05 has
Sector 30 Recreativo San Rafael	4.57 has

4. En lo que respecta a los terrenos asignados a la clase de suelo urbano, la Disposición transitoria 11, en adelante la DT 11, de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares, en adelante la LUIB, establece que:

1. Los terrenos que a la entrada en vigor de esta ley se encuentren clasificados formalmente como suelo urbano en los instrumentos de planeamiento urbanístico general y que no dispongan de los servicios urbanísticos básicos a los que se refiere el artículo 22 de esta ley, pasan a tener la condición de suelo urbano sin urbanización consolidada.

2. Las personas propietarias de este suelo acabarán, completarán o ejecutarán a su cargo la urbanización necesaria, y cederán los terrenos destinados a viales, en su caso, para que los terrenos alcancen la condición de solar y los edificarán en los plazos que resulten de aplicación del artículo 29 de esta ley.

Si para esto son necesarias actuaciones de transformación urbanística distintas de la simple compleción de la urbanización en los términos que se definen en el apartado 2 del artículo 29 mencionado, se aplicará lo previsto en el apartado 3 con las siguientes especificaciones:

a) Los deberes previstos en las letras b), c), g), h) e i) se llevarán a cabo de acuerdo con las determinaciones del planeamiento en vigor.

b) Los deberes previstos en la letra d) serán de aplicación cuando el porcentaje del deber de cesión de suelo lucrativo libre de cargas de urbanización no lo establezca el planeamiento urbanístico en vigor.

En el caso de aplicación de esta letra d), dado que en ella se permite un ajuste de este porcentaje, se supedita a los resultados del informe de sostenibilidad económica y de la memoria de viabilidad económica formulados de acuerdo con lo que se establece en los artículos 47.2 y 47.3 de la presente ley y en la legislación estatal.

c) Independientemente de lo que prevé la letra b) anterior, si la gestión y ejecución de la actuación de transformación urbanística lo hace necesario, el ayuntamiento debe delimitar una unidad de actuación de acuerdo con el artículo 73 de esta ley.

3. No obstante lo que prevén los apartados anteriores, el ayuntamiento correspondiente conserva la potestad de alteración del planeamiento, sea para conferir una nueva ordenación de los terrenos manteniendo la condición de suelo urbano sin urbanización consolidada, sea para conferirles una nueva clasificación como suelo urbanizable o como suelo rústico.

4. Se establece el plazo de un año, desde la aprobación de esta ley, para que los municipios afectados por esta disposición modifiquen su planeamiento general para adaptarse a ella.

5. Las desclasificaciones de suelos urbanos conforme a lo previsto en la presente disposición no darán lugar a indemnización, de acuerdo con lo previsto por la legislación estatal.

5. En aplicación pues de lo señalado por la DT 11, debe de modificarse el PGOU de Sant Antoni de Portmany:

1. Identificado los terrenos del término municipal que, estando clasificados como suelo urbano, carecen de la totalidad de servicios urbanísticos básicos, determinar para los mismos su condición de suelo urbano sin urbanización consolidada y señalar la obligación de sus propietarios de finalizar la urbanización necesaria para alcanzar la condición de solar y edificar en los plazos que fija el artículo 29 de la LUIB, pudiendo la finalización de la urbanización llevarse a cabo:

a). Mediante la simple compleción de la urbanización que establece el apartado 2 del artículo 29 de la LUIB.

b). De ser necesario, mediante una actuación de transformación urbanística de las contempladas en el apartado 3 del repetido artículo 29 de la LUIB.

2. Alternativa o complementariamente de lo anterior, confiriendo una nueva ordenación de los terrenos:

a). Manteniendo la condición de suelo urbano sin urbanización consolidada.

b). Reclasificándolos como suelo urbanizable o como suelo rústico.

6). En lo que respecta asimismo a dichos terrenos, el artículo 2 del DL 9/2020 señala que:

1. Transcurrido el plazo previsto en el apartado 4 de la disposición transitoria undécima de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, sin que el municipio afectado haya iniciado la adaptación a dicha disposición, los consejos insulares, antes del día 31 de diciembre de 2021, deben asumir las potestades de alteración del planeamiento, al que se refiere el apartado 3 de la citada disposición transitoria, sea para conferir una nueva ordenación de los terrenos manteniendo la condición de suelo urbano sin urbanización consolidada, sea para conferirles una nueva clasificación como suelo urbanizable o como suelo rústico, respecto de los terrenos que el planeamiento general clasifica formalmente como urbanos, destinados a uso residencial, turístico o mixto, en los que concurran acumulativamente, las siguientes circunstancias:

a). Que el planeamiento general municipal donde se han previsto no esté adaptado íntegramente al correspondiente plan territorial insular.

b). Que, para poder disponer de todos los servicios urbanísticos básicos, tenga que llevar a cabo una actuación de transformación urbanística y que, a estos efectos, los terrenos hayan sido incluidos en la delimitación del correspondiente ámbito o unidad de actuación.

c). Que no se haya iniciado la ejecución material de la actuación de transformación urbanística.

d). *Que no estén rodeados con más de dos tercios de su perímetro por suelos que tengan la condición de urbanos por haber sido completamente urbanizados.*

e). *Que ya hayan vencido cualquiera de los plazos que, a efectos de legitimar o hacer efectiva la actuación de transformación urbanística, estén previstos en los instrumentos de planeamiento, en la delimitación del ámbito de actuación o en el proyecto de urbanización, y que el vencimiento no sea imputable a la Administración.*

2. *En caso de que no se hayan previsto plazos de vencimiento a los que se refiere la letra e) de la parte 1 de este artículo, se debe entender que estos han vencido si en el momento de entrada en vigor de este decreto ley se da alguna de las siguientes circunstancias:*

a). *Haber transcurrido ocho años de vigencia del instrumento de planeamiento general, o de la aprobación de la delimitación del ámbito de actuación, si ésta no estuviera contenida en el plan, y no haberse dictado acto de aprobación definitiva del proyecto de urbanización.*

b). *Haber transcurrido dos años desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización y no haberse iniciado la ejecución material de la actuación de transformación urbanística.*

3. *Los consejos insulares pueden realizar las adaptaciones a las que se refiere este artículo mediante modificaciones puntuales del plan territorial insular.*

4. *Se entiende iniciado el procedimiento de adaptación a que se refiere el apartado 4 de la disposición transitoria undécima de la Ley 12 /2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, por parte de los ayuntamientos, cuando se haya llevado a cabo la aprobación inicial antes de la entrada en vigor de este decreto ley. Asimismo, se entiende que los consejos insulares han asumido las potestades de alteración del planeamiento referidas en el apartado 1, si han aprobado inicialmente el instrumento de ordenación antes de día 31 de diciembre de 2021.*

5. *La subrogación de los consejos insulares establecida en el apartado primero de este artículo, no será aplicable al Ayuntamiento de Palma, el cual deberá llevar a cabo las adaptaciones en el mismo plazo y condiciones establecidas para los consejos.*

6. *En caso de que el día 31 de diciembre de 2021 los consejos insulares o el Ayuntamiento de Palma no hayan ejercido las potestades a que se refiere el apartado primero de este artículo, estas serán asumidas, por subrogación, por parte del Gobierno de las Illes Balears, el cual debe aprobar el correspondiente instrumento de ordenación antes del 31 de diciembre de 2022.*

7. *Quedan suspendidas las tramitaciones y aprobaciones de planes de desarrollo y de instrumentos de gestión, así como el otorgamiento de toda clase de autorizaciones y licencias urbanísticas en estas áreas, hasta el 31 de diciembre de 2022, o hasta la aprobación definitiva de las adaptaciones a que se refiere este artículo, si es anterior.*

7. En aplicación pues de lo señalado en el artículo 2 del DL 9/2020 y dado que el PGOU de Sant Antoni no está adaptado a las determinaciones del Plan Territorial Insular d'Eivissa, aprobado por acuerdo de 21 de marzo de 2005 del Pleno del Consell d'Eivissa y Formentera, en adelante el PTIE, resulta preciso:

1. Examinar cada uno de los ámbitos de actuación definidos por el PGOU a efectos de evaluar si:

a). Se ha iniciado o no la ejecución material de la actuación de transformación urbanística.

b). Los terrenos se encuentran o no rodeados en más de dos tercios de su perímetro por suelos urbanos completamente urbanizados.

c). El vencimiento de los plazos para ejecutar resulta o no imputable a la Administración.

2. A la vista de lo que resulte de lo anterior y con aprobación inicial del instrumento de que se trate efectuada con anterioridad a la fecha del 31.12.2021, otorgar una nueva ordenación a los terrenos incluidos en dichos ámbitos de ejecución:

a). Manteniendo la condición de suelo urbano sin urbanización consolidada.

b). Reclasificándolos como suelo urbanizable o como suelo rústico.

8 Redactada por el Ayuntamiento de Sant Antoni una Memoria informativa y justificativa de la situación urbanística de los terrenos incluidos en las actuaciones en suelo urbano y en los sectores de suelo urbanizable previstos por el PGOU como consecuencia de la entrada en vigor de las disposiciones normativas antes transcritas y emitido informe sobre el contenido de la misma por la CIOTUPHA en su sesión de fecha 15.12.2021, ha resultado que, en lo que a los terrenos clasificados por el PGOU de Sant Antoni como suelo urbano e incluidos en ámbitos de actuaciones urbanísticas se refiere, únicamente han resultado afectados por las determinaciones de dichas determinaciones los ámbitos de las siguientes áreas de actuación en suelo urbano ASU:

ASU 32/04 S'ATALAIA NORTE
ASU 33/04 BAHÍA DE SANT ANTONI
ASU 34/03 BOSC D'EN FRIT

Ámbitos respecto de los que es voluntad del Ayuntamiento de Sant Antoni proceder a la formulación de sendas modificaciones puntuales del PGOU de aquellas a las que se ha hecho referencia en los apartados 5 y 7 anteriores, constituyendo este documento la Modificación puntual del PGOU en el ámbito de la ASU 34/03 BOSC D'EN FRIT

02. ÀMBITO Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

2.1. Àmbito.

El ámbito de esta modificación es el correspondiente a la ASU 34/03 BOSC D'EN FRIT, cuya superficie asciende a 69.960 m² y cuyo desarrollo, de acuerdo con la correspondiente ficha de gestión del PGOU vigente, debe de ajustarse a las siguientes condiciones:

BOSC D'EN FRIT	Superficie	Porcentaje	Aprovech.	Aprovech.
ASU 34/03	m2	%	m2/m2	m2/t
USOS NO LUCRATIVOS				
Superficies de viario y/o aparcamientos	13.834,00	19,77%		
Superficie de espacio libre público (ELP)	0,00	0,00%		
Superficie de equipamientos (EQ)	3.080,00	4,40%		0,00
Superficie de infraestructuras	0,00	0,00%		0,00
Total usos no lucrativos	16.914,00	24,18%		0,00
USOS LUCRATIVOS				
Superficie residencial plurifamiliar	53.046,00	75,82%	0,70	37.132,20
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00%		0,00
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00%		0,00
Superficie de uso turístico	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	53.046,00	75,82%		37.132,20
ÁMBITO DE LA ASU	69.960,00	100,00%		37.132,20
OBSERVACIONES:	Extensiva E	Estudio de detalle		
Sistema de gestión	Compensac.			

2.2. Objeto.

El objeto de la modificación es, adoptando la opción a que se refieren los apartados 5.2.a y 7.2.a anteriores, mantener la condición de suelo urbano sin urbanización consolidada que para los terrenos constituyentes de su ámbito resulta de las determinaciones de la DT 11 de la LUIB, conservando las características de la ordenación detallada que para dichos terrenos define el PGOU y determinando para los mismos el régimen que el apartado 2 de la citada DT 11 establece, es decir que:

1. Las personas propietarias de este suelo acabarán, completarán o ejecutarán a su cargo la urbanización necesaria, y cederán los terrenos destinados a viales, en su caso, para que los terrenos alcancen la condición de solar y los edificarán en los plazos que resulten de aplicación del artículo 29 de la LUIB.

2. Si para esto son necesarias actuaciones de transformación urbanística distintas de la simple compleción de la urbanización en los términos que se definen en el apartado 2 del artículo 29 de la LUIB, se aplicará lo previsto en el apartado 3 de dicho artículo con las siguientes especificaciones:

a). Los deberes previstos en las letras b), c), g), h) e i) se llevarán a cabo de acuerdo con las determinaciones del planeamiento en vigor.

b). Los deberes previstos en la letra d) serán de aplicación cuando el porcentaje del deber de cesión de suelo lucrativo libre de cargas de urbanización no lo establezca el planeamiento urbanístico en vigor.

En el caso de aplicación de esta letra d), dado que en ella se permite un ajuste de este porcentaje, se supedita a los resultados del informe de sostenibilidad económica y de la memoria de viabilidad económica formulados de acuerdo con lo que se establece en los artículos 47.2 y 47.3 de la presente ley y en la legislación estatal.

c). Independientemente de lo que prevé la letra b) anterior, si la gestión y ejecución de la actuación de transformación urbanística lo hace necesario, el ayuntamiento debe delimitar una unidad de actuación de acuerdo con el artículo 73 de la LUIB

03. JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES

3.1. General.

Las determinaciones de esta modificación están amparadas en lo dispuesto por el artículo 59 de la LUIB, que ha previsto la posibilidad de introducir modificaciones de cualquier de los elementos de un instrumento de planeamiento urbanístico en vigor con sujeción a las mismas disposiciones que rigen para su formación y aprobación.

La motivación de la opción adoptada se basa en que el ámbito de la ASU 34/03 constituye una pieza de suelo urbano que resulta indispensable para completar y dotar de un adecuado cierre al núcleo urbano de Sant Antoni en el frente que conforma a la Avenida del Doctor Fleming y a la Avenida de Sant Agustí objetivo que se estima otorga indudable interés público al mantenimiento de la ordenación detallada de los terrenos que el PGOU define, con independencia de la obligatoria asignación de los mismos a la condición de suelo urbano sin urbanización consolidada que resulta de lo dispuesto por la DT 11 de la LUIB.

3.2. De la conveniencia y oportunidad.

El apartado 3 del artículo 59 de la LUIB establece que las propuestas de modificación de un instrumento de planeamiento urbanístico deben de justificar y razonar la oportunidad y conveniencia de la iniciativa con relación a los intereses públicos y privados concurrentes, debiendo el órgano competente para tramitar la modificación valorar adecuadamente la justificación de la propuesta y, en el caso de una valoración negativa, denegarla motivadamente.

A efectos de cumplimentación de lo anterior, señalar que, la propuesta de esta modificación obedece a la necesidad de actualizar las determinaciones de la ordenación adaptándolas a lo señalado por disposiciones legales sobrevenidas lo que se estima conlleva la justificación de su necesidad y conveniencia.

3.3. Acreditación del interés público.

El artículo 4 del Texto refundido de la Ley del suelo aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, en adelante el TRLS 2015 y, en su desarrollo, el artículo 2 de la LUIB por lo que respecta al planeamiento urbanístico, determinan la obligación para el planeamiento territorial y urbanístico de expresar los intereses generales a que obedece su formulación.

A efectos de cumplimentación de lo anterior, los intereses generales a que obedece la alteración de la ordenación urbanística que se plantea por la modificación se concretan en que su formulación supone el cumplimiento de una obligación legal que conlleva, además, una clarificación del marco en que debe de desarrollarse la actividad territorial y urbanística que redundará positivamente en la seguridad jurídica de los administrados, aspectos ambos que integran los intereses generales básicos cuya expresión se exige.

3.4. Relación y justificación de las modificaciones de las normas urbanísticas.

Tal y como de lo hasta ahora expresado resulta:

1. Las alteraciones que las determinaciones de la Modificación suponen en las normas urbanísticas del PGOU se reducen a la incorporación a las determinaciones de la ficha de la ASU 34/03 de los aspectos que de la asignación de los terrenos a la categoría de suelo urbano sin urbanización consolidada se derivan directamente de lo dispuesto por la DT 11 de la LUIB, por lo que la ficha de gestión de la ASDU quedará como sigue:

BOSC D'EN FRIT ASU 34/03	Superficie	Porcentaje	Aprovech.	Aprovech.
	m2	%	m2/m2	m2/t
USOS NO LUCRATIVOS				
Superficies de viario y/o aparcamientos	13.834,00	19,77%		
Superficie de espacio libre público (ELP)	0,00	0,00%		
Superficie de equipamientos (EQ)	3.080,00	4,40%		0,00
Superficie de infraestructuras	0,00	0,00%		0,00
Total usos no lucrativos	16.914,00	24,18%		0,00
USOS LUCRATIVOS				
Superficie residencial plurifamiliar	53.046,00	75,82%	0,70	37.132,20
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00%		0,00
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00%		0,00
Superficie de uso turístico	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	53.046,00	75,82%		37.132,20
ÁMBITO DE LA ASU	69.960,00	100,00%		37.132,20
OBSERVACIONES:	Extensiva E	Estudio de detalle		
Sistema de gestión	Compensac.			

Otras condiciones particulares:

1. Las personas propietarias de este suelo acabarán, completarán o ejecutarán a su cargo la urbanización necesaria, y cederán los terrenos destinados a viales, en su caso, para que los terrenos alcancen la condición de solar y los edificarán en los plazos que resulten de aplicación del artículo 29 de la LUIB.

2. Si para esto son necesarias actuaciones de transformación urbanística distintas de la simple compleción de la urbanización en los términos que se definen en el apartado 2 del artículo 29 de la LUIB, se aplicará lo previsto en el apartado 3 de dicho artículo con las siguientes especificaciones:

a). Los deberes previstos en las letras b), c), g), h) e i) se llevarán a cabo de acuerdo con las determinaciones del planeamiento en vigor.

b). Los deberes previstos en la letra d) serán de aplicación cuando el porcentaje del deber de cesión de suelo lucrativo libre de cargas de urbanización no lo establezca el planeamiento urbanístico en vigor.

En el caso de aplicación de esta letra d), dado que en ella se permite un ajuste de este porcentaje, se supedita a los resultados del informe de sostenibilidad económica y de la memoria de viabilidad económica formulados de acuerdo con lo que se establece en los artículos 47.2 y 47.3 de la presente ley y en la legislación estatal.

c). Independientemente de lo que prevé la letra b) anterior, si la gestión y ejecución de la actuación de transformación urbanística lo hace necesario, el ayuntamiento debe delimitar una unidad de actuación de acuerdo con el artículo 73 de la LUIB.

3.5. Relación y justificación de las modificaciones de los planos.

Plano identificativo del ámbito de la ASU:



La modificación propuesta no modifica los planos del vigente PGOU.

3.6. Justificación del cumplimiento de la normativa aplicable.

La modificación propuesta cumple con la legislación vigente tal y como a continuación se justifica:

1. Legislación estatal.

A estos efectos se encuentra en vigor el Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (BOE n. 261, de 31.10.15).

De acuerdo con el artículo 24 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, las alteraciones de la ordenación urbanística vigente observarán los trámites procedimentales requeridos por la legislación aplicable. En este caso, las modificaciones de planeamiento se tienen que ajustar al mismo procedimiento que para su formulación por lo que, hasta su aprobación definitiva, se tendrá que dar cumplimiento al trámite de aprobación inicial y provisional, así como a la exposición pública correspondiente.

No obstante, en el caso de municipios de más de 10.000 habitantes, de acuerdo con el artículo 54 de la LUIB corresponde al ayuntamiento la aprobación definitiva de los planes de ordenación detallada, planes parciales y planes especiales, así como sus modificaciones. Por otra parte, las modificaciones no estructurales del planeamiento vigente las aprobará definitivamente el propio ayuntamiento sin el previo trámite de aprobación provisional.

En este caso, Sant Antoni de Portmany cuenta con 27.033 habitantes (2020), por lo cual será el propio ayuntamiento quien tendrá que aprobar definitivamente esta modificación excepto que el Consell insular en el informe preceptivo en trámite de aprobación inicial determine justificadamente lo contrario.

Por otra parte, también se deberá tener en cuenta lo señalado en el RDL 7/2015, de 30 de octubre, que pueda afectar a determinados aspectos del planeamiento según se cita y desarrolla en la presente memoria. Así el apartado 3 del artículo 70ter de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del Régimen Local, modificado por la disposición adicional novena del RDL 2/2008, de 20 de junio, que establece que, en el planeamiento, excepto en caso de revisión, se tendrá que justificar lo siguiente:

“Cuando una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia.”

En este caso las modificaciones no han incidido sobre el aprovechamiento, la densidad o el uso del suelo por el que no existe la necesidad de hacer constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación.

Por otra parte, se trata del mantenimiento de una actuación de transformación urbanística ya existente en el planeamiento vigente.

2. Legislación autonómica.

El artículo 59 de la referida LUIB señala que la modificación de cualquier de los elementos de un instrumento de planeamiento urbanístico se sujeta a las mismas disposiciones que rigen su formación. Además, de acuerdo con el apartado anterior, en el expediente tendrá que figurar la identidad de todas las personas propietarias o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los 5 años anteriores a su iniciación cuando, indirecta o directamente exista incremento de parámetros de edificabilidad, densidad o modificación de usos

A efectos de su cumplimiento, nos encontramos que esta modificación si bien supone la afección de titulares particulares, no se modifica su situación urbanística respecto del vigente PGOU.

Por otra parte, de acuerdo con el establecido en el artículo 59 de la LUIB, se trata de una modificación de planeamiento y no de una revisión al no constituir una alteración sustancial del modelo de implantación urbana, de la clasificación de suelo, o de las determinaciones para su desarrollo urbanístico, así como de las disfunciones derivadas del agotamiento de la capacidad del plan por necesidades reales de suelo por determinados usos y actividades económicas.

“Serán circunstancias que justifiquen la adopción del acuerdo de revisión de un plan general, sin perjuicio de la tramitación de una modificación puntual cuando ocurra, las alteraciones sustanciales de los modelos de implantación urbana, de la clasificación de suelo o de las determinaciones para el desarrollo urbanístico, así como las disfunciones derivadas del agotamiento de la capacidad del plan por necesidades reales de suelo para determinados usos y actividades económicas.”

Finalmente, el acuerdo y el contenido documental de la modificación, además de publicarse en el BOIB y punto de acceso electrónico del ayuntamiento, se tendrá que comunicar al Archivo de Urbanismo de las Illes Balears.

3. Plan territorial insular de Eivissa.

Esta modificación no se encuentra directamente afectada por el PTIE, a cuyas determinaciones como antes se ha señalado, no se encuentra adaptado el PGOU.

04. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN

Esta modificación de planeamiento no afecta al contenido del Estudio Económico y Financiero del PGOU ni a su Programa de Actuación.

05. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El artículo 22 del TRLS 2015 y, en su desarrollo, los artículos 38, 41 y 47 de la LUIB, establecen que los planes generales y los planes de ordenación detallada deben de contener los estudios económicos de planeamiento que resulten exigibles en función de las características de las actuaciones que contemplen, determinando el artículo 34 de la LUIB que, en todo caso, los planes urbanísticos deben de contener una memoria justificativa en la que se haga mención especial a la sostenibilidad económica de sus propuestas.

En desarrollo de lo anterior:

7.1. El artículo 38 de la LUIB establece en su número 1.d) que los planes generales deben de contener los estudios económicos consistentes en el estudio económico-financiero, el informe de sostenibilidad económica y la memoria de viabilidad económica, formulados en los términos establecidos en el artículo 47 de la Ley, que establece que:

a). El estudio económico y financiero contendrá la estimación del coste económico de las actuaciones de transformación urbanística previstas, la identificación de los sujetos públicos o privados responsables de su ejecución y el análisis de las previsiones de financiación pública de las que correspondan a la administración, así como el establecimiento de los plazos en que se prevea su desarrollo.

b). El informe de sostenibilidad económica es aplicable a las actuaciones de transformación urbanística previstas, excepto a las de dotación cuando no comporten cesiones de suelo público que requieran su mantenimiento por la administración actuante, y ponderará el impacto de la actuación en las haciendas públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en funcionamiento y la prestación de los servicios resultantes, en los términos establecidos en la legislación estatal.

c). La memoria de viabilidad económica se referirá a las actuaciones de nueva urbanización, de dotación y de renovación urbanas, así como a las edificatorias rehabilitadoras, que incrementen el índice de edificabilidad bruta o cambien el uso global con respecto a las determinaciones estructurales establecidas en el planeamiento anterior, e incluirá un balance comparativo relativo a la rentabilidad económica.

7.2. El apartado d. del artículo 41 de la LUIB señala que los planes de ordenación detallada deben de incluir:

a). La memoria de viabilidad económica en los casos en que establezcan un incremento de aprovechamiento sobre el atribuido por el planeamiento anterior.

b). El informe de sostenibilidad económica para aquellas actuaciones en que se generen cesiones de suelo a la administración para infraestructuras o dotaciones públicas.

Dado que en este caso concreto las modificaciones que se plantean, que son asimilables a unas modificaciones de un plan de ordenación detallada, al no resultar afectados aspectos estructurales de la ordenación, no contemplan, dado su carácter, actuaciones que supongan incremento de aprovechamiento sobre el atribuido por el planeamiento anterior o que generen nuevas cesiones de suelo a la administración para infraestructuras o dotaciones públicas que requieran su mantenimiento por la administración actuante, la documentación del proyecto no incorpora los estudios económicos a que el apartado 7.2 hace referencia, en los términos que

el artículo 47 de la LUIB establece.

06. INFORME Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

1. El artículo 12 del Texto Refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Illes Balears aprobado por el Decreto Legislativo 1/2020, de 28 de agosto, en adelante el TRLEAIB, regula el ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica, determinando en relación con el planeamiento territorial y urbanístico que:

1.1 Serán objeto de evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y sus revisiones, que:

a). Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo-terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo, incluida la delimitación de usos portuarios o aeroportuarios.

b). Requieran una evaluación por afectar espacios de Red Natura 2000 en los términos previstos en la legislación sobre patrimonio natural y biodiversidad.

c). Los que requieran una evaluación ambiental estratégica simplificada, cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico, de acuerdo con los criterios del Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, en adelante la LEA, o cuando así lo determine el órgano ambiental a solicitud del promotor.

1.2. También serán objeto de evaluación ambiental estratégica ordinaria las modificaciones de los planes anteriores cuando, por sí mismas, impliquen:

a). Establecer un marco nuevo para la autorización futura de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental en las materias a que se refiere el apartado 1.1.a anterior, entendiéndose que se define un marco nuevo cuando se genera la posibilidad de ejecutar algún proyecto nuevo sometido a evaluación ambiental, o se aumentan las dimensiones o el impacto eventual de proyectos sometidos a evaluación ambiental ya permitidos por el plan que se modifica.

b). Requerir una evaluación porque afectan espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la legislación del patrimonio natural y de la biodiversidad.

1.3. Serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada:

a). Los planes mencionados en las letras a. y b. del apartado 1.1, así como sus revisiones, cuando se limiten a establecer el uso de zonas de reducida extensión en el ámbito municipal.

b). Los planes y sus revisiones, que establezcan un marco para la autorización de proyectos en el futuro, pero no cumplan los otros requisitos que se indican en las letras a. y b. del apartado 1.1.

1.4. También serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada:

a). Las modificaciones mencionadas en el apartado 1.2, cuando sean de carácter menor, es decir, cuando produzcan efectos distintos, pero no varíen en lo fundamental las estrategias, directrices y propuestas, o su cronología.

b). Las modificaciones que, sin conllevar la autorización futura de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental o que afecten a espacios Red Natura 2000 supongan, por sí mismas, un nuevo marco para la autorización de proyectos, es decir cuando su aprobación genere la posibilidad de ejecutar nuevos proyectos, o aumente las dimensiones o el impacto eventual de los permitidos por el plan que se modifica y, en todo caso, cuando supongan un incremento de la capacidad de población, residencial o turística, o habiliten la transformación urbanística de un suelo en estado natural, agrario o forestal, que no cuente con servicios urbanísticos.

1.5. Respecto de las modificaciones a que el apartado 1.4 se refiere, cuando el órgano ambiental, a instancia motivada del órgano sustantivo, valore que son de escasa entidad, las podrá excluir del procedimiento de evaluación ambiental, con un informe técnico previo que concluya que no tienen efectos significativos sobre el medio ambiente.

1.6. Cuando el órgano sustantivo valore que un plan, sea en su primera formulación, revisión o modificación, no está incluido en ninguno de los supuestos anteriores y, por lo tanto, no está sujeto a evaluación ambiental estratégica, lo justificará mediante un informe técnico que obrará en el expediente.

2. A efectos de aclaración de los conceptos utilizados por el TRLEAIB, debe de acudirse a las definiciones de la LEA, que es la que establece el marco básico de tal procedimiento y que en su artículo 5 determina que:

a). La evaluación ambiental es el procedimiento administrativo instrumental respecto del de aprobación de los planes, así como respecto del de autorización de proyectos o, en su caso, respecto de la actividad administrativa de control de los proyectos sometidos a declaración responsable o comunicación previa, a través del cual se analizan sus posibles efectos significativos sobre el medio ambiente, e incluye tanto la evaluación ambiental estratégica como la evaluación de impacto ambiental.

b). El órgano sustantivo es el de la administración pública que tiene las competencias para aprobar el plan, en este caso el Ayuntamiento de Sant Antoni de Portmany.

c). El órgano ambiental es el de la administración pública que realiza el análisis técnico de los expedientes de evaluación ambiental y formula las declaraciones estratégicas y de impacto ambiental, y los informes ambientales, en este caso la Comisión de Medio Ambiente de las Illes Balears, en adelante la CMAIB

d). Plan es el conjunto de estrategias, directrices y propuestas destinadas a satisfacer necesidades sociales no ejecutables directamente sino a través de su desarrollo por medio de uno o varios proyectos.

e). Proyecto es cualquier actuación que consista en la ejecución o explotación de una obra, una construcción o una instalación, así como el desmantelamiento o demolición de cualquier intervención en el medio natural o paisaje, incluidas las destinadas a la explotación o al aprovechamiento de los recursos naturales o del suelo y del subsuelo, así como de las aguas marinas.

f). Son modificaciones menores los cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia

3. La incorporación de las determinaciones que resultan de lo señalado en el apartado 2.2 de esta Memoria:

3.1. No implica por sí misma la definición de marco nuevo alguno para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental en tanto que:

a). No altera las condiciones actualmente definidas por las NNSS en cuanto a la distribución espacial, características, intensidad o funcionamiento de los usos definidos para el territorio, que son los únicos factores en relación con los cuales puede desarrollarse cualquier tipo de proyectos, incluidos los legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental.

b). Tampoco altera las condiciones actualmente definidas por las NNSS en relación con la forma en que han de autorizarse, en desarrollo de las determinaciones de la ordenación urbanística, los proyectos antes citados.

3.2. No supone en modo alguno afección a espacios incluidos en la red Natura 2000 en los términos previstos en la legislación sobre patrimonio natural y biodiversidad.

4. Por lo expuesto, la modificación puntual del PGOU no está incluida en ninguno de los supuestos contemplados en el artículo 12 del TRLEAIB y, por lo tanto, en aplicación de lo señalado en el apartado 5 de dicho artículo, no está sujeta a evaluación ambiental estratégica.

07. RESUMEN EJECUTIVO DEL PLANEAMIENTO

En cumplimiento del artículo 25 del Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, artículo 38 de la LUIB, se anexa el resumen ejecutivo del planeamiento.

Sant Antoni de Portmany, diciembre de 2021

José Bonilla Villalonga
Antonio Ramis Ramos
José M^a Mayol Comas
ARQUITECTOS

FICHAS DE GESTIÓN

ASU 34/03
BOSC D'EN FRIT



BOSC D'EN FRIT	Superficie	Porcentaje	Aprovech.	Aprovech.
ASU 34/03	m2	%	m2/m2	m2/t
USOS NO LUCRATIVOS				
Superficies de viario y/o aparcamientos	13.834,00	19,77%		
Superficie de espacio libre público (ELP)	0,00	0,00%		
Superficie de equipamientos (EQ)	3.080,00	4,40%		0,00
Superficie de infraestructuras	0,00	0,00%		0,00
Total usos no lucrativos	16.914,00	24,18%		0,00
USOS LUCRATIVOS				
Superficie residencial plurifamiliar	53.046,00	75,82%	0,70	37.132,20
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00%		0,00
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00%		0,00
Superficie de uso turístico	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	53.046,00	75,82%		37.132,20
ÁMBITO DE LA ASU	69.960,00	100,00%		37.132,20
OBSERVACIONES:	Extensiva E	Estudio de detalle		
Sistema de gestión	Compensac.			

Otras condiciones particulares:

1. Las personas propietarias de este suelo acabarán, completarán o ejecutarán a su cargo la urbanización necesaria, y cederán los terrenos destinados a viales, en su caso, para que los terrenos alcancen la condición de solar y los edificarán en los plazos que resulten de aplicación del artículo 29 de la LUIB.

2. Si para esto son necesarias actuaciones de transformación urbanística distintas de la simple compleción de la urbanización en los términos que se definen en el apartado 2 del artículo 29 de la LUIB, se aplicará lo previsto en el apartado 3 de dicho artículo con las siguientes especificaciones:

a). Los deberes previstos en las letras b), c), g), h) e i) se llevarán a cabo de acuerdo con las determinaciones del planeamiento en vigor.

b). Los deberes previstos en la letra d) serán de aplicación cuando el porcentaje del deber de cesión de suelo lucrativo libre de cargas de urbanización no lo establezca el planeamiento urbanístico en vigor.

En el caso de aplicación de esta letra d), dado que en ella se permite un ajuste de este porcentaje, se supedita a los resultados del informe de sostenibilidad económica y de la memoria de viabilidad económica formulados de acuerdo con lo que se establece en los artículos 47.2 y 47.3 de la presente ley y en la legislación estatal.

c). Independientemente de lo que prevé la letra b) anterior, si la gestión y ejecución de la actuación de transformación urbanística lo hace necesario, el ayuntamiento debe delimitar una unidad de actuación de acuerdo con el artículo 73 de la LUIB.