



CERTIFICADO

| EXPEDIENTE Nº | ÓRGANO COLEGIADO | FECHA DE LA SESIÓN |
|---------------|----------------------------|--------------------|
| 8/2023 | La Junta de Gobierno Local | 24/02/2023 |

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

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

EXPEDIENTE 8/2023. APROBACIÓN INICIAL DE ESTUDIO DE DETALLE DE LA ASU 33/02 DEL PGOU, SITA EN LA CALLE RAMÓN Y CAJAL, 32 DE SANT ANTONI DE PORTMANY

Favorable Tipo de votación: Unanimidad/Asentimiento

HECHOS Y FUNDAMENTOS DE DERECHO

En el expediente 8/2023, de Planeamiento de Desarrollo (Aprobación) que ante este Ayuntamiento se tramita, con motivo del Estudio de Detalle presentado por la entidad RUMBCLAS, S.L.; con C.I.F. número B-1660613 relativo a la ASU 33/02 del PGOU, sita en la calle Ramón y Cajal, 32 de Sant Antoni de Portmany, con base en los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

Dada cuenta del acuerdo del Pleno de esta Corporación de fecha en sesión celebrada el día 31 de marzo de 2022 de aprobación definitiva de la modificación del ámbito y de la ficha de gestión de la ASU 33/02 del Plan General de Ordenación Urbana de Sant Antoni de Portmany, situado entre las calles Ramón y Cajal, Antònia Cala y Camí General, de esta localidad con el objeto de ajustar el ámbito y las superficies de la ficha, aprobada definitivamente el 31 de marzo de 2022 (BOIB n. 52, de 19.04.22 y BOIB n. 102, de 04.08.22) y corrección de errores aprobada el 28 de octubre de 2022 (BOIB n. 147, de 15.11.22).

Visto que el instrumento de desarrollo previsto en la ficha urbanística de la ASU 33/02 del Plan General de Ordenación Urbana de Sant Antoni de Portmany es el estudio de detalle.

Dada cuenta del estudio de detalle de la ASU 33/02 del PGOU, sita en la calle Ramón y Cajal, 32 de Sant Antoni de Portmany presentado en fecha 30 de diciembre de 2022, mediante registro de entrada núm. 2022-E-RE-9471 por el arquitecto José María García Sánchez, Colegiado nº 362557 en el C.O.A.I.B., con D.N.I. núm. 23253425B en nombre y representación de la entidad RUMBCLAS, S.L.; con C.I.F. número B-1660613.

Visto el informe de fecha 8 de enero de 2022 que emite el arquitecto con contrato de servicios externo, el señor Antonio Ramis Ramos, relativo al análisis del estudio de detalle aportado, cuyo contenido constituye parte de este escrito y se ha de entender aquí reproducido mediante la indicación de la url de verificación <https://santantoni.sedelectronica.es/doc/JJFZ2YGYN49R3M6RE7TLWAWK4> y en el que concluye que el estudio de detalle se ajusta a la





ficha de la ASU 33-02 y normas del PGOU y cumple con los requisitos exigidos para su aprobación inicial, requiriéndole para la compleción de la documentación a los efectos de la tramitación del estudio de detalle, la aportación de la siguiente documentación; (i) Plano acotado a escala adecuada en el que se puedan apreciar las cotas de la parcela y de la configuración de la edificación, donde además figure la ocupación y la edificabilidad máximas permitidas; (ii) Anexo justificativo de que no se requiere evaluación ambiental simplificada o, en caso contrario, informe preliminar de evaluación ambiental estratégica.

Visto que como consecuencia del informe técnico antes referido, en fecha 10 de enero de 2023 se realiza traslado del mismo a la interesada mediante registro de salida electrónico número 2023-S-RE-110 para la compleción de la documentación indicada por los servicios técnicos municipales.

Vista la documentación aportada en fecha 16 de enero de 2023 mediante registro de entrada núm. 2023-E-RE-365 consistente en; (i) memoria justificativa y descriptiva del estudio de detalle de la ASU 33/02 del PGOU, sita en la calle Ramón y Cajal, 32 de Sant Antoni de Portmany redactada por el arquitecto José María García Sánchez, Colegiado nº 362557 en el C.O.A.I.B., con D.N.I. núm. 23253425B firmada digitalmente en fecha 16 de enero de 2023; (ii) justificación de no necesidad de evaluación ambiental redactada por el arquitecto José María García Sánchez firmada digitalmente en fecha 16 de enero de 2023 y (iii) planos firmados el 16 de enero de 2023 a escala 1/300, todo ello en cumplimiento de las indicaciones obrantes en el informe técnico municipal de fecha 8 de enero de 2023.

Visto el informe de fecha 26 de enero de 2023 que emite el arquitecto con contrato de servicios externo, el señor Antonio Ramis Ramos, relativo al análisis de la documentación presentada por la interesada en respuesta al requerimiento municipal para la compleción de documentación, y cuyo contenido constituye parte de este escrito y se ha de entender aquí reproducido mediante la indicación de la url de verificación <https://santantoni.sedelectronica.es/doc/Q2ZSHCCJPK2PJTHH53HA4J95W> por el que concluye que la documentación aportada da respuesta y completa el estudio de detalle en aptitud para su aprobación inicial.

Visto que el estudio de detalle tiene como objeto una única parcela y que se ha identificado a los propietarios colindantes siendo éstos el presente Ayuntamiento, todo ello a los efectos de la tramitación del estudio de detalle que nos ocupa.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Primero.- Legislación aplicable:

- Los artículos 34.3, 46 y 53 y siguientes de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre de urbanismo de las Islas Baleares (LUIB).
- Plan general de ordenación urbanística de Sant Antoni de Portmany de 1987 (BOCAIB núm. 90, de 21-07-1987 y BOIB núm. 117, de 29-09-2001, y demás modificaciones (PGOU).
- Art. 65 y sig. del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (BOE núm. 27 de 31-enero-1979, Reglamento de gestión urbanística (RGU)
- Los artículos 178.1.b), 179.2.a), y siguientes de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, Municipal y de Régimen Local de las Illes Balears.





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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Memoria justificativa de su necesidad o conveniencia.

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

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

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

- Garantías del exacto cumplimiento de los compromisos.

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





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

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

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

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

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

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

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

C. Con ocasión del trámite de información pública y por idéntico plazo, se hará notificación personal a las personas propietarias de los terrenos comprendidos en el ámbito territorial del estudio de detalle, que en este caso, siendo este Ayuntamiento el titular del predio colindante, no será necesario el trámite referido sirviendo la presente tramitación como acto de conocimiento de la tramitación que nos ocupa.

D. Habida cuenta de que la aprobación definitiva del Estudio de Detalle es competencia del Ayuntamiento, dicha aprobación definitiva solo se puede realizar con el informe previo del órgano





con competencias urbanísticas del Consell d'Eivissa Este informe se tiene que emitir, con carácter vinculante, en relación con las consideraciones oportunas por motivos de interés supramunicipal, de legalidad y de adecuación a los instrumentos de ordenación territorial y, si procede, a los instrumentos urbanísticos de rango superior**. ** Este informe se ha de emitir en el plazo máximo de dos meses, transcurridos los cuales, se entiende que el informe se ha emitido de forma favorable y se puede continuar con la tramitación**. **

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

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

Séptimo.- Obra en el expediente y así ha sido analizado e informado en informes técnicos municipales anteriormente referidos incorporados al expediente y que forman parte de este escrito mediante la inclusión de la url de verificación antes indicada, la compleción de la documentación legalmente prevenida así como la justificación de su formulación en los términos legalmente prevenidos así como que el estudio de detalle no incurre en alteración del aprovechamiento, el uso global mayoritario, las alturas máximas previstas o la densidad poblacional que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito.

A la vista de la tramitación legalmente establecida conforme a lo dispuesto en el artículo 54 y siguientes de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears.

Vista la propuesta de resolución PR/2023/635 de 17 de febrero de 2023.

RESOLUCIÓN

Primero. APROBAR INICIALMENTE el estudio de detalle de la ASU 33/02 del PGOU, sita en la calle Ramón y Cajal, 32 de Sant Antoni de Portmany redactado y presentado por el arquitecto D. José María García Sánchez, sin visar, firmado electrónicamente el 30 de diciembre de 2022 junto con la documentación anexa presentada en fecha 16 de enero de 2023 mediante registro de entrada núm. 2023-E-RE-365 consistente en; (i) memoria justificativa y descriptiva del estudio de detalle de la ASU 33/02 del PGOU, sita en la calle Ramón y Cajal, 32 de Sant Antoni de Portmany redactada por el arquitecto José María García Sánchez, Colegiado nº 362557 en el C.O.A.I.B., con D.N.I. núm. 23253425B firmada digitalmente en fecha 16 de enero de 2023; (ii) justificación de no necesidad de evaluación ambiental redactada por el arquitecto José María García Sánchez firmada digitalmente en fecha 16 de enero de 2023 y (iii) planos firmados el 16 de enero de 2023 a escala 1/300, todo ello presentado en nombre y representación de la entidad RUMBCLAS, S.L.; con C.I.F. número B-1660613.

Segundo. SOMETER A INFORMACIÓN PÚBLICA la aprobación inicial por un plazo de 30 días hábiles mediante anuncio en el Boletín Oficial de las Islas Baleares y, al menos, en uno de los





periódicos de mayor difusión de las Islas Baleares y en la sede electrónica, en el portal de transparencia, alojado en la web municipal, en el apartado 7. Urbanismo, Obras Públicas; 7.1 Planeamiento Urbanístico. Planeamiento de Desarrollo.

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

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

Ambito territorial afectado por la suspensión: ASU 33/02 del PGOU, sita en la calle Ramón y Cajal, 32 de Sant Antoni de Portmany

Quinto. INDICAR que los informes técnicos municipales referidos en el presente escrito cuyo contenido forma parte del mismo mediante la indicación de la url de verificación, son los siguientes:

| Descripción | Url de verificación |
|---|---|
| Informe técnico favorable de fecha 8 de enero de 2023 | https://santantoni.sedelectronica.es/doc/JJFZ2YGYN49R3M6RE7TLWAWK4 |
| Anexo al informe municipal favorable de fecha 26 de enero de 2023 | https://santantoni.sedelectronica.es/doc/Q2ZSHCCJPK2PJTHH53HA4J95W |

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

En Sant Antoni de Portmany.

RECURSOS/ALEGACIONES

Contra la presente resolución no cabe recurso alguno.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

