

ESTUDIO DE DETALLE ASU 33/02

EMPLAZAMIENTO:	FINCA "ES TRES DE BAIX", CARRER DE RAMON I CAJAL Nº32, CAMI GENERAL Y CARRER ANTONIA CALA "MODISTA", C.P. 07820, SANT ANTONI DE PORTMANY, ILLES BALEARS.
PROMOTOR:	RUMBCLAS, S.L.
ARQUITECTO:	JOSE MARIA GARCIA SANCHEZ
FECHA:	DICIEMBRE 2022
REFERENCIA:	141/22

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

ESTUDIO DE DETALLE: ASU 33/02.

PROMOTOR: RUMBCLAS, S.L.; con C.I.F. número B-16606139, domicilio en C/ Pere Francés, Nº9, Oficina 207, Torre Can Ventosa, C.P. 07800, Eivissa, Illes Balears, y representada por D. Juan de Dios Bermejo Campillo, con D.N.I. número 27.438.148-E.

EMPLAZAMIENTO: FINCA "ES TRES DE BAIX", CARRER DE RAMON I CAJAL Nº32, CAMI GENERAL Y CARRER ANTONIA CALA "MODISTA", C.P. 07820, SANT ANTONI DE PORTMANY, ILLES BALEARS.
REFERENCIA CATASTRAL: 3463065CD5136S0001SX y 3463065CD5136S0002DM

ARQUITECTO: JOSÉ MARÍA GARCÍA SÁNCHEZ, Colegiado nº 362557 en el C.O.A.I.B., con D.N.I. número 23.253.425-B y domicilio profesional en C/ Pere Francés, Nº9, Oficina 203, Torre Can Ventosa, C.P. 07800, Eivissa, Illes Balears.

ÍNDICE

1. AGENTES
2. INFORMACIÓN PREVIA
3. AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE
4. PROPUESTA DE ALINEACIONES Y PARCELA RESULTANTE
5. PROPUESTA DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES
6. ANEXOS
 - 6.1. CIF Y NIF
 - 6.2. Escrituras sociedad y poderes
 - 6.3. Documentación registral
 - 6.4. Escritura y acuerdo de cesión a equipamientos
 - 6.5. IBI y otros

MEMORIA

1. AGENTES

PROMOTOR: RUMBCLAS, S.L.; con C.I.F. número B-16606139, domicilio en C/ Pere Francés, Nº9, Oficina 207, Torre Can Ventosa, C.P. 07800, Eivissa, Illes Balears, y representada por D. Juan de Dios Bermejo Campillo, con D.N.I. número 27.438.148-E.

ARQUITECTO: JOSÉ MARÍA GARCÍA SÁNCHEZ, Colegiado nº 362557 en el C.O.A.I.B., con D.N.I. número 23.253.425-B y domicilio profesional en C/ Pere Francés, Nº9, Oficina 203, Torre Can Ventosa, C.P. 07800, Eivissa, Illes Balears.

2. INFORMACIÓN PREVIA

ANTECEDENTES Y CONDICIONES DE PARTIDA:

Se recibe por parte del promotor el encargo de la redacción de este Estudio de Detalle de desarrollo de la ASU 33/02.

La parcela inicial pertenecía a un único propietario, actualmente ya se han realizado cesiones para equipamientos y además está en trámite una cesión voluntaria a vial. La cesión inicial se realizó para destinar esa parte a parcela a equipamientos, concretamente para la ejecución de las gradas del campo de fútbol municipal, la nueva cesión a vial se realiza voluntariamente a petición del ayuntamiento para poder ampliar el vial peatonal C/ Antonia Cala "Modista".

El proyecto de segregación y cesión a vial se ha presentado en el ayuntamiento para su autorización el 29/12/2022, con número de registro 2022-E-RE-9455.

EMPLAZAMIENTO:

Provincia: ILLES BALEARS.

Municipio: SANT ANTONI DE PORTMANY.

Emplazamiento: FINCA "ES TRES DE BAIX", CARRER DE RAMON I CAJAL Nº32, CAMI GENERAL Y CARRER ANTONIA CALA "MODISTA", C.P. 07820.

Referencia catastral: 3463065CD5136S0001SX y 3463065CD5136S0002DM

ENTORNO FÍSICO:

La zona objeto de este Estudio de Detalle tiene forma trapezoidal alargada y está perfectamente delimitada por viales a norte y oeste, y por parcela colindante destinada a uso deportivo a este. A sur linda con callejón peatonal existente que ha de ampliarse con la cesión en trámite ya mencionada.

La zona está totalmente urbanizada y dispone de todos los servicios (acceso rodado pavimentado, red de abastecimiento de agua, evacuación de aguas fecales, imbornales de pluviales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones, ...).



Vista pájaro de la parcela



Vista pájaro de la parcela



Vista calle y parcela



Vista calle y parcela



Vista calle y parcela



Vista calle y parcela



Vista calle y parcela



Vista calle y parcela



Vista calle y parcela



Vista calle y parcela



Vista calle y parcela

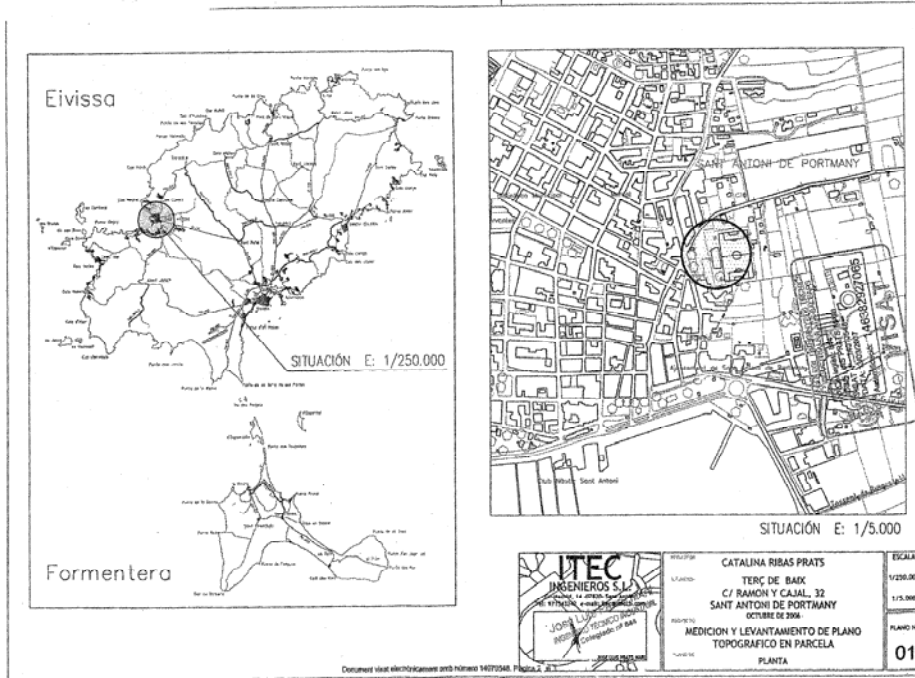


Vista calle y parcela

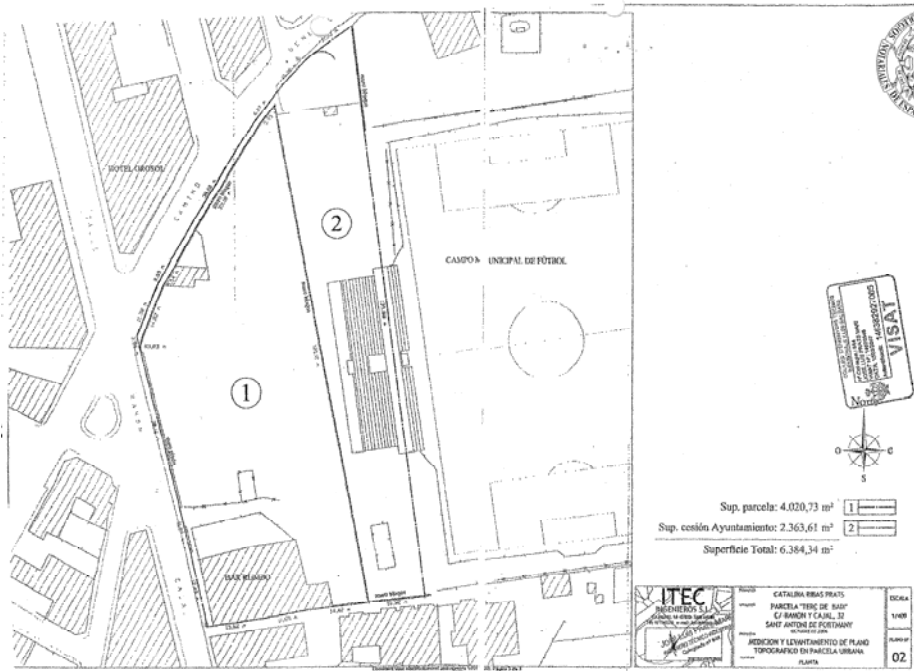
Según **DOCUMENTACIÓN REGISTRAL**, el terreno que nos ocupa lo compone una única entidad, físicamente se aproxima con la documentación catastral a efectos de identificación, pero varían ligeramente las superficies inscritas. La finca número 4.407, tiene una superficie según documentación registral inscrita pendiente de actualización de 5503 m².

Según **LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO**, la parcela inicial tiene una superficie de:

- PARCELA INICIAL: 4.020,73 m².



Plano topográfico



Plano topográfico

3. AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN

La parcela está situada en Suelo Urbano, en la zona calificada como "INTENSIVA B", y dentro del ámbito de ASU 33/02, cuya regulación urbanística viene establecida por el P.G.O.U. del Término Municipal de Sant Antoni de Portmany de 1987. También se tiene en cuenta la MODIFICACIÓN DEL ÁMBITO Y DE LA FICHA DE GESTIÓN DE LA ASU 33/02 en cuanto a la nueva delimitación por adaptarse a la realidad como en cuanto a la calificación como incentivo de gestión de la presente cesión a vial público de parte de la parcela inicial, puesto que la ampliación de la Calle Antonia Cala "Modista" no estaba incluida en el PGOU.

ASU 33/02 INICIAL

El ámbito del Estudio de Detalle es el de los terrenos comprendidos en la UA 33/02, cuyo objetivo inicial es la obtención de zona peatonal y zona de espacio deportivo. Según la ficha de la Actuación en Suelo Urbano que se recoge en el PGOU.

Según la ficha de la ASU 33/02, el total del ámbito de actuación era de 7.720 m², de los cuales se debían realizar las siguientes cesiones gratuitas: 3.416 m² a equipamientos y 225 m² a vial peatonal, quedando finalmente una superficie de suelo lucrativo de 4.079 m².

ACTUACIONES EN SUELO URBANO	CODIGO	33/02
------------------------------------	--------	-------

IDENTIFICACION		
TIPO DE ACTUACION Obtención peatonal y equipamiento deportivo	SITUACION c/ Perez Galdos c/ Washinton c/ Ramón y Cajal c/ Soledad	PLANO Nº 3.3

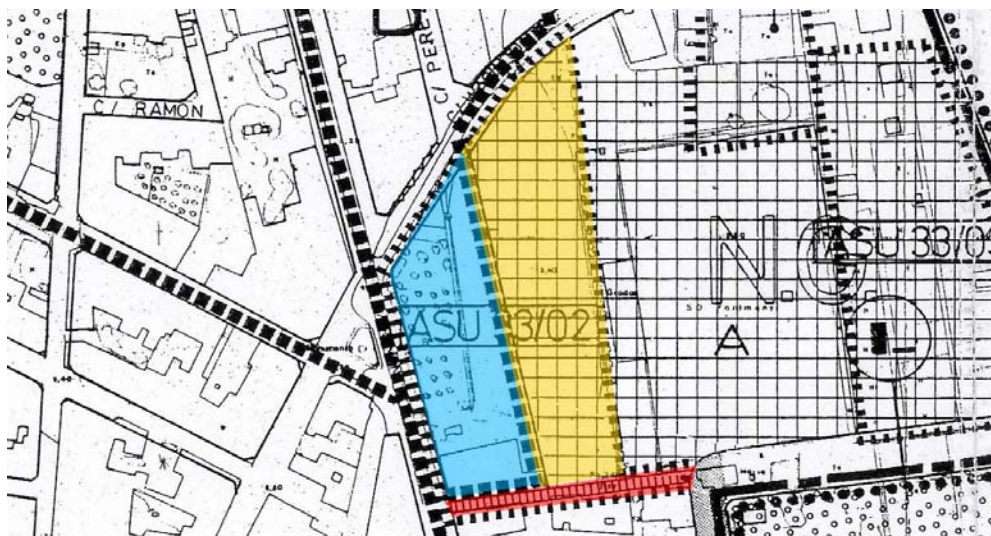
SUPERFICIES		
SUELO	SUP (M2)	
TOTAL ACTUACION	7.720	
CESIONES GRATUITAS	VIALES	
	EQUIPAMIENTOS	3.416
	ESPACIOS LIBRES	
	PEATONAL	225
	TOTAL CESIONES	3.641
TOTAL SUELO LUCRATIVO	4.079	

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

APROVECHAMIENTO		
SEGUN ORDENANZA	INCENTIVO GESTION	TOTAL

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
ACTUACION AISLADA		
UNIDAD DE ACTUACION		<input checked="" type="checkbox"/>
POLIGONO		

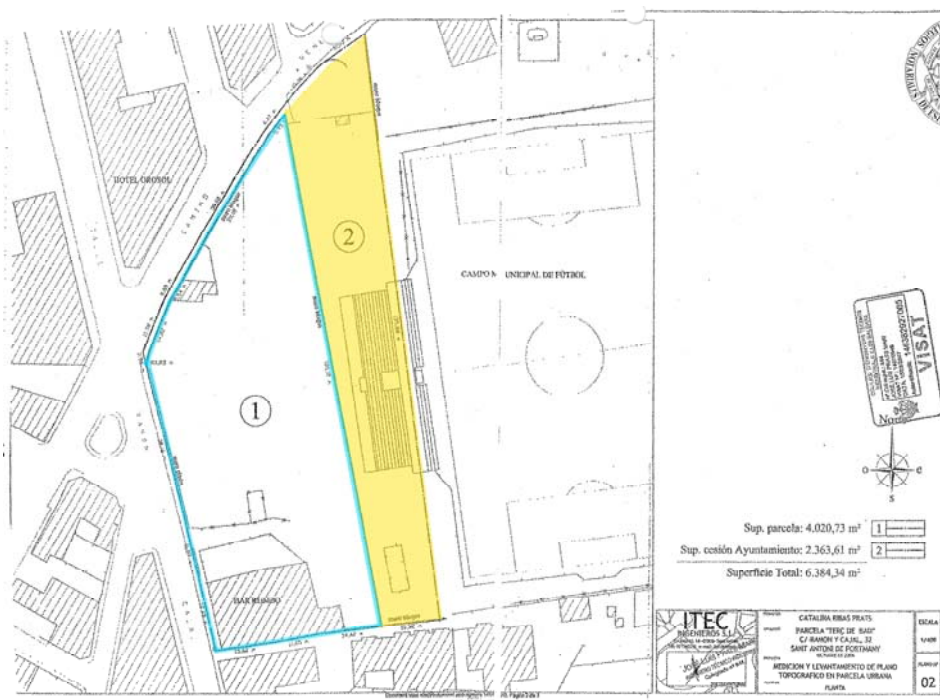
PLANEAMIENTO	
PLAN ESPECIAL	<input type="checkbox"/>
ESTUDIO DE DETALLE	<input checked="" type="checkbox"/>



Se podía ver claramente que las superficies grafiadas en planos no se corresponden con las superficies que figuran en la ficha. Había claras erratas en la documentación gráfica, sobre todo porque el límite grafiado en la ASU no se correspondía con el límite físico real existente, ni tampoco estaban correctamente grafiadas las zonas destinadas a equipamiento y a lucrativo.

La parcela inicial, según finca registral número 4407 denominada “Es Ters de Baix”, actualmente calle Ramón y Caja, tenía una superficie total de 5.503 m² según documentación registral y de 6.384,34 m² según medición topográfica.

En 2006, y tras ser autorizada una licencia de segregación en Junta de Gobierno, se realiza una cesión de 2.363,61 m² que se pedía en la ASU 33/02 como parcela para destinar a equipamientos (ver documentación anexa donde figura el acuerdo de segregación, escrituras y documentación topográfica), quedando por lo tanto una superficie de parcela destinada a uso lucrativo de 4.020,73 m².



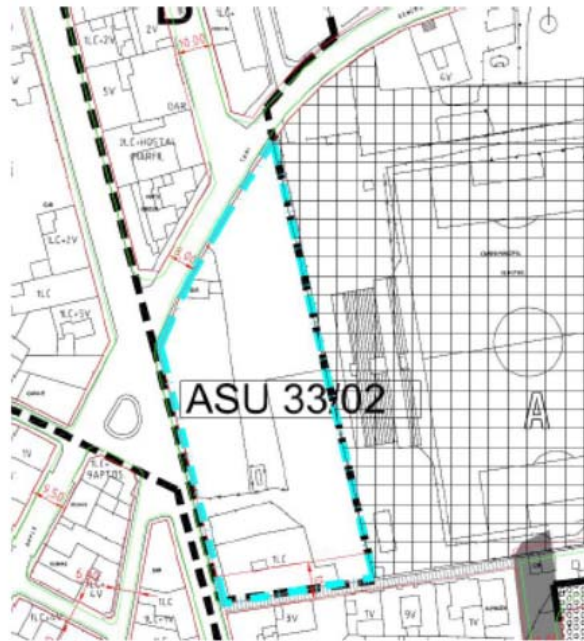
MODIFICACIÓN DEL ÁMBITO Y DE LA FICHA DE GESTIÓN DE LA ASU 33/02 (EXPEDIENTE 5761/2021)

La modificación puntual relativa a la ASU 33/02" de fecha 28 de septiembre de 2022 redactada por el señor Antonio Ramis Ramos modifica la ASU 33/02, cuyo ámbito y ficha queda de la siguiente manera:



NORMAS URBANÍSTICAS

ASU 33/02



	Superficie m ²	Porcentaje %	Aprovech. urbanístico m ² /m ²	Índice m ² /m ²	Viviendas nº	Habitantes nº	Incanti de gest
USOS NO LUCRATIVOS							
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%					
USOS LUCRATIVOS							
Superficie residencial plurifamiliar intensiva B	3.721,45	92,56%	1,80	6.698,61			53
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00%	0,00	0,00			
Superficie de uso residencial plurifamiliar VPO	0,00	0,00%	0,00	0,00			
Superficie de uso residencial unifamiliar VPO	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	3.721,45	92,56%	0,00	6.698,61			53
ÁMBITO DE LA ASU	4.020,73	100,00%	1,67	6.698,61			53
Sistema general de espacios libres públicos	0,00	0,00%					
Aprovechamiento medio ponderado de cesión	0%	0%					
PROGRAMACIÓN	Plazos no acumulativos						
Aprobación estatutos y bases	3 años						
Aprobación proyecto de reparcelación	4 años						
Aprobación proyecto de urbanización	6 años						
Ejecución de la urbanización	8 años						
Inicio de las obras de edificación	10 años						

Otras condiciones:

La calle de Antònia Caro tendrá una anchura de 10 m y una sección mínima de 1,80 m + 6,40 m + 1,80 m (acera + calzada + acera). Además de las cesiones, el proyecto de



Se añade como incentivo de gestión el siguiente aprovechamiento urbanístico correspondiente a los 299,28 m² de suelo de nueva cesión de viales públicos de la ampliación de la calle de Antònia Cala no prevista en el PGOU: 299,28 m²/suelo x 1,8 m²/m² (aprovechamiento de la zona intensiva B) = 538,70 m²/techo edificable.

Por lo tanto, el aprovechamiento LUCRATIVO residencial final debe ser: 6.698,61 m² + 538,70 m² = 7.237,31 m².

En cuanto a la ocupación, según normas PGOU SANT ANTONI DE PORTMANY para la zona intensiva B, la ocupación máxima es del 60%.

También se añade como incentivo de gestión la ocupación correspondiente a los 299,28 m² de suelo de nueva cesión de viales públicos de la ampliación de la calle de Antonia Cala no prevista en el PGOU: 299,28 m² x 0,6 = 179,57 m²

Por lo tanto, la OCUPACIÓN final debe ser: 2.232,87 m² + 179,57 m² = 2.412,44 m².

Debido a este incremento también se amplía el fondo edificable de 20 m a 20,60 m.

ASU 33/02	Superficie	Porcentaje	Aprovech. urbanístico		Índice	Viviendas	Superficie	Incentivo
	m ²	%	m ² /m ²	m ² /t	Ir o It	nº	nº	de gestión
US OS NO LUCRATIVOS								
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%						
Superficies de infraestructuras	0,00	0,00%						
Total usos no lucrativos	299,28	7,44%						
US OS LUCRATIVOS								
Superficie residencial plurifamiliar intensiva B	3.721,45	92,56%	1,80	6.698,61				538,70 m ²
Superficie residencial unifamiliar	0,00	7,44%	0,00	0,00				
Superficie de uso residencial plurifamiliar VPO	0,00	7,44%	0,00	0,00				
Superficie de uso residencial unifamiliar VPO	0,00	7,44%	0,00	0,00				
Superficies de uso terciario (comercial)	0,00	7,44%	0,00	0,00				
Superficies de uso industrial	0,00	7,44%	0,00	0,00				
Superficies de equipamiento privado	0,00	7,44%	0,00	0,00				
Superficies de espacios libres privados	0,00	7,44%	0,00	0,00				
Total usos lucrativos	3.721,45	92,56%	0,00	6.698,61				538,70 m ²
ÁMBITO DE LA ASU	4.020,73	100,00%	1,67	6.698,61				538,70 m²
Sistema general de espacios libres públicos	0,00	0,00%	0,00	0,00				0,00
Aprovechamiento medio ponderado de cesión	0%	0%						
PROGRAMACIÓN								
Plazos no acumulativos								
Aprobación estatutos y bases	2 años							
Aprobación proyecto de reparcelación	4 años							
Aprobación proyecto de urbanización	6 años							
Ejecución de la urbanización	8 años							
Inicio de las obras de edificación	10 años							

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 continúa 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.

NORMATIVA URBANISTICA:

Marco Normativo:

- PGOU de Sant Antoni de Portmany de 1987.
- ASU 33/02 y SU MODIFICACIÓN DEL ÁMBITO Y DE LA FICHA DE GESTIÓN.

Planeamiento de aplicación:

La parcela está situada en Suelo Urbano, en la zona calificada como "INTENSIVA B", cuya regulación urbanística viene establecida por el P.G.O.U. del Término Municipal de Sant Antoni de Portmany de 1987. La parcela se encuentra dentro de la ASU 33/02.

Adecuación a la Normativa Urbanística; Parámetros tipológicos; Condiciones de las parcelas para las obras de ampliación; Parámetros de uso; Parámetros volumétricos:

	PLANEAMIENTO	ESTUDIO DETALLE
Clasificación suelo	Urbano – Intensiva B	Urbano – Intensiva B
Tipología de Edificación	Edificación Cerrada	Edificación Cerrada
Sup. mín. de parcela	200,00 m ²	3.721,45 m ²
Fachada mínima a calle	10,00 ml	166,57 ml
Ocupación	< 60,00 %	2.232,87 m ² + 179,57 m ² = 2.412,44 m ² (< 60,00 % inclui. incentivo)
Volumen	Volumetría específica	Volumetría específica
Edificabilidad	1,8 m ² /m ²	6.698,61 m ² + 538,70 m ² = 7.237,31 m ² (< 1,8 m ² /m ² inclui. incentivo)
Retranqueos	Fondo = 5m.	Fondo ≥ 5m.
	Lateral = 3m.	Lateral ≥ 3m.
Volumen máx. permitido	Volumetría específica	Volumetría específica
Número de plantas	B+2	B+2
Altura reguladora máx.	9,60 m.	< 9,60 m.
Fondo máx. edificable	20 m.	20,60 m. (Incluido incentivo)
Intensidad de uso resid.	—	—
Observaciones: Tanto la edificabilidad como la ocupación se incrementa como incentivo de gestión por la cesión voluntaria a vial público de 299,28 m ² , lo que supone un incremento de edificabilidad de 538,70 m ² de ocupación de 179,57 m ² , esto se materializa incrementando el fondo edificable de 20 m. a 20,60 m.		

4. PROPUESTA DE ALINEACIONES Y PARCELA RESULTANTE

El ámbito del Estudio de Detalle es el de los terrenos comprendidos en la UA 33/02, queda ya limitado a sólo la parcela lucrativa, puesto que la obtención de zona peatonal y zona de espacio deportivo ya se ha materializado.

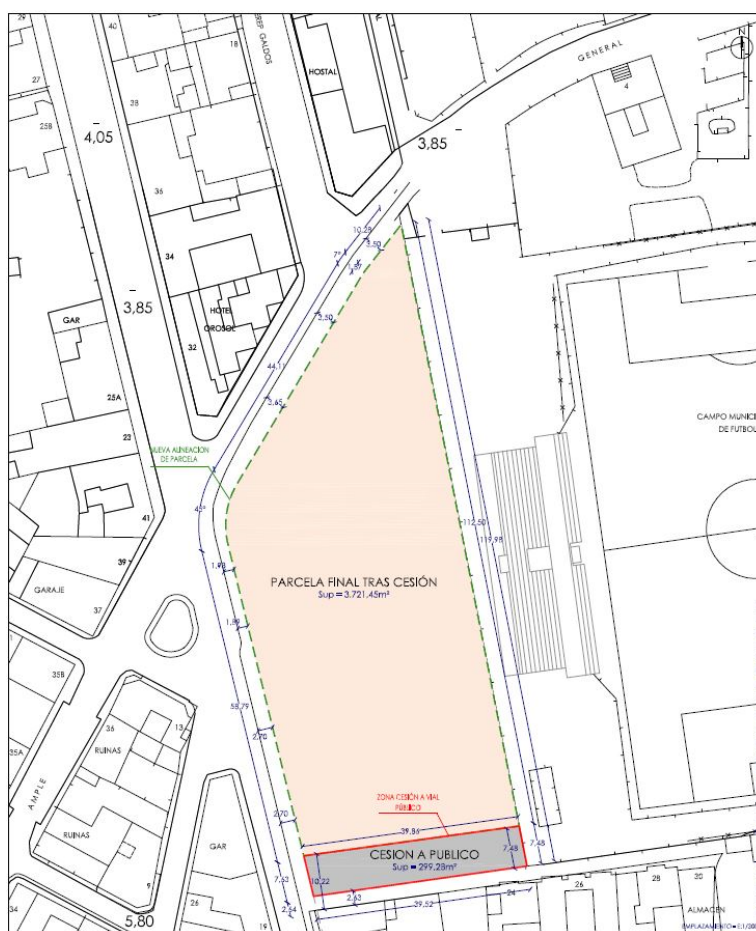
Como se ha comentado anteriormente, la cesión a público para equipamientos ya se ha realizado mediante acuerdos e indicaciones con la alcaldía y corporación municipal y la cesión a público para la ampliación del vial peatonal está en trámite (ya se ha presentado el proyecto de segregación y cesión a público y se está a la espera de su autorización).

Por lo tanto, la dimensión y alineaciones de la parcela lucrativa resultante son las siguientes:

Porción de terreno de forma sensiblemente rectangular, con una extensión superficial de 3.721,45 m².

Las dimensiones del perímetro de la parcela resultante son:

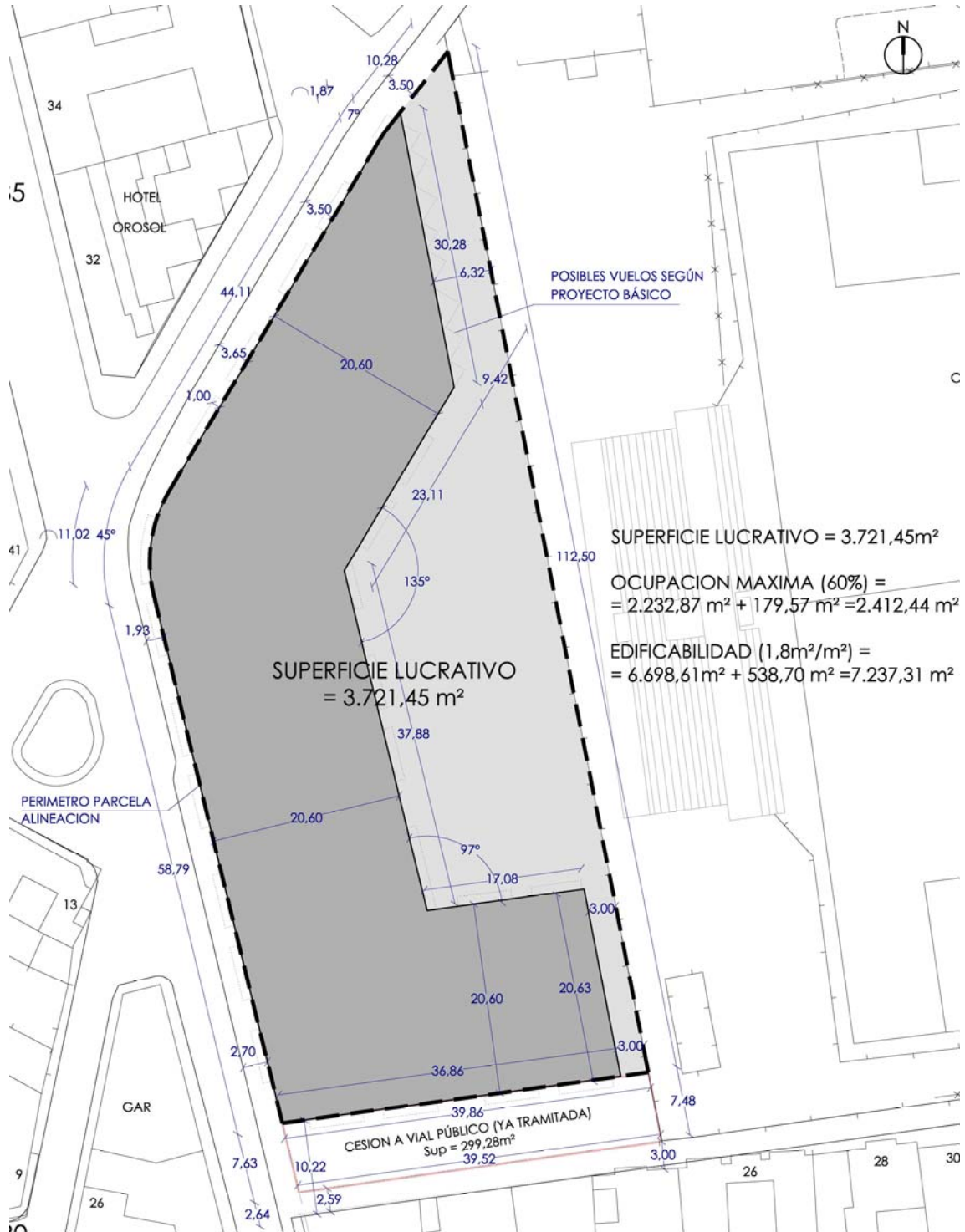
- Norte: curva de 11,66 ml, línea recta de 44,11 ml, curva de 1,87 ml y línea recta de 10,28 ml, con Camí General.
- Sur: línea recta de 39,86 ml, con Carrer Antònia Cala "Modista"
- Este: línea recta de 112,50 ml, con el campo municipal de fútbol
- Oeste: línea recta de 58,79 ml, con Carrer de Ramón y Cajal.



Los viales ya están ejecutados (excepto por la ampliación a realizar en C/ Antonia Cala) por lo tanto ya quedan definidas las alineaciones y rasantes.

5. PROPUESTA DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

Con los parámetros antes descritos, la propuesta de ordenación de volúmenes queda de la siguiente manera:



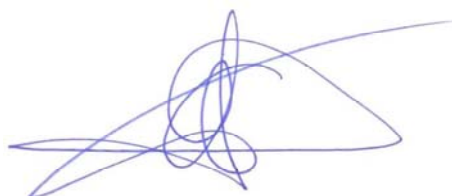
Se propone la implantación de un único edificio que se alinea a fachada en todo su desarrollo, con un fondo máximo edificable de 20,60 ml.

Se adjuntan imágenes de la volumetría resultante al aplicar los parámetros edificatorios:





Sant Antoni de Portmany, Diciembre de 2022

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and lines.

JOSÉ MARÍA GARCÍA SÁNCHEZ
ARQUITECTO

6. ANEXOS
