



EXCM. AJUNTAMENT DE SANT ANTONI DE PORTMANY

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE
SANT ANTONI DE PORTMANY
MODIFICACIÓN RELATIVA A LA SUPRESIÓN DE LA ASU 36/01
Y CORRECCIÓN DE ALINEACIONES Y VIALES. MODIFICACIÓN
DEL ARTÍCULO 248**

**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. Objeto
 - 2.2. Ámbito
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. Justificación del cumplimiento de la normativa aplicable
 - 3.6. Relación y justificación de las modificaciones de los planos
04. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN
05. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
06. INFORME Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL
07. ESTUDIO DE MOVILIDAD
08. RESUMEN EJECUTIVO DEL PLANEAMIENTO

NORMAS URBANÍSTICAS



MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA**01. 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).

Además, se han modificado:

1. Cambio del sistema de gestión de la ASU 64/01 del PGOU, aprobado definitivamente el 27 de enero de 2022 (BOIB n. 19, de 05.02.22).
2. Modificación del ámbito de la ASU 33/02 del PGOU, 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 el 28 de octubre de 2022 (BOIB n. 147, de 15.11.22).
3. Modificación de la ASU 34/03 del PGOU, aprobada definitivamente el 28 de abril de 2022 (BOIB n. 62, de 12.05.22) y corrección de errores el 29 de septiembre de 2022 (BOIB n. 131, de 08.10.22).
4. Modificación de la ASU 33/04 del PGOU, aprobada definitivamente el 28 de abril de 2022 (BOIB n. 62, de 12.05.22 y BOIB n. 102 de 04.08.22).
5. Modificación de la ASU 32/04 del PGOU, aprobada definitivamente el 28 de abril de 2022 (BOIB n. 62, de 12.05.22 y BOIB n. 102, de 04.08.22).
6. Modificación de determinadas normas urbanísticas, aprobada definitivamente el 30 de junio de 2022 (BOIB n. 92, de 16.07.22 y BOIB n. 98, de 28.07.22).

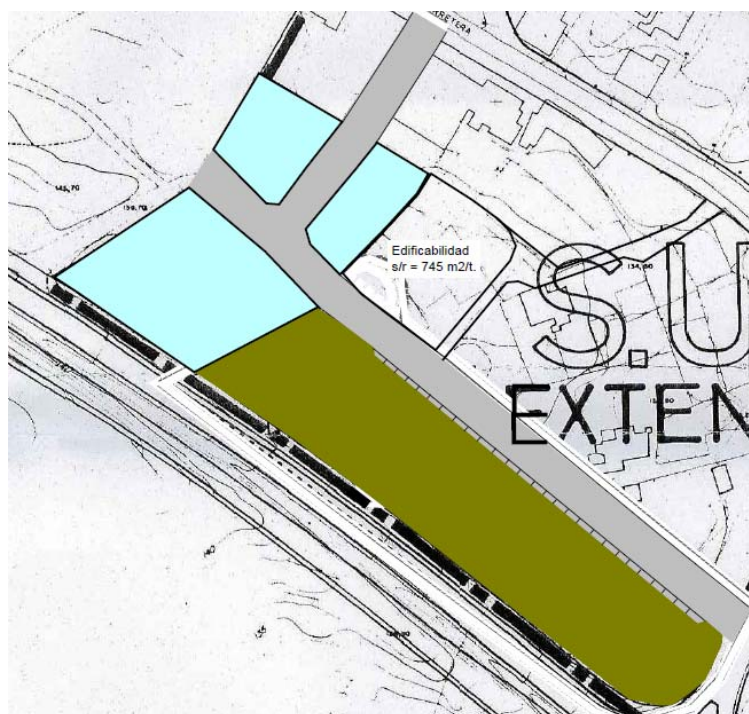
02. OBJETO Y ÀMBITO DE LA MODIFICACIÓN**2.1. Objeto.**

En el núcleo de Sant Rafel existe la ASU 36/01 cuyo objeto es la expropiación de una zona verde y viales hasta una media rotonda que deja la calle d'en Toni des Pou en un fondo de saco. No obstante, la zona verde ha sido ya expropiada, el vial se encuentra abierto y la media rotonda no es necesaria toda vez que la calle d'en Toni des Pou se encuentra abierta hasta su enlace con la Av. de Isidor Macabitch. No obstante, la ordenación del PGOU no recoge



actualmente la continuidad de la calle d'en Toni des Pou por lo que el objeto de esta modificación es recoger la realidad existente y suprimir la ASU 36/01, sin que ello suponga incremento de aprovechamiento urbanístico.

A estos efectos se mantiene el aprovechamiento actual sobre rasante de la parcela afectada por la media rotonda y que ahora se suprime por lo que, si bien existe un incremento de suelo, ello no conlleva un aumento de edificabilidad ni de densidad residencial:



Por otra parte, existen unas instalaciones deportivas en la zona verde municipal por lo que se modifica el artículo 248 con la finalidad de que los espacios libres públicos anexos a equipamientos escolares tengan como uso compatible las instalaciones deportivas descubiertas.

Esta modificación supone que parte de la calificación residencial extensiva D pasa a calificarse como viario público con lo que se produce la siguiente reducción de edificabilidad y de densidad residencial: - 77,16 m2 equivalente a: 1 vivienda de superficie media.

2.2. **Ámbito.**

El ámbito de esta modificación es el formado por la ASU 36/01 i las parcelas calificadas como equipamiento escolar y extensiva D anexas.

Su superficie es de: 17.138,12 m2

03. **JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES**

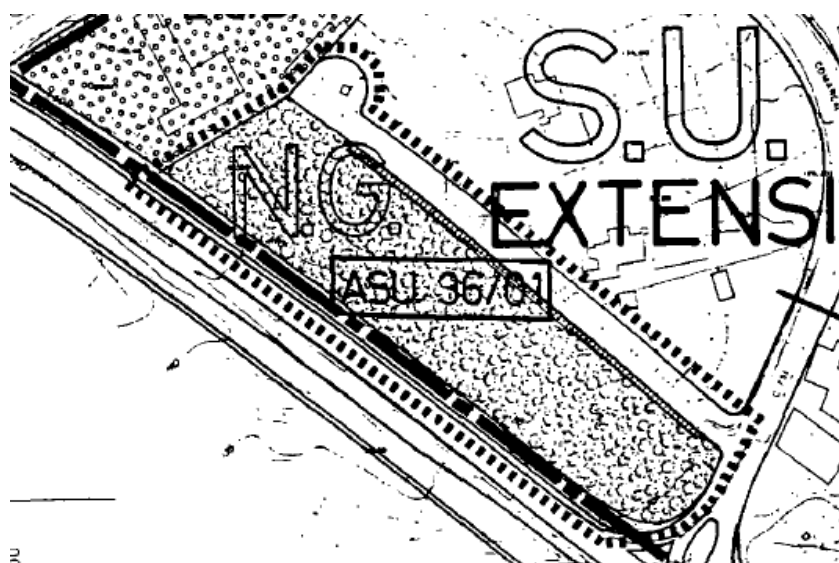
3.1. **General.**

Estas modificaciones están amparadas en el artículo 59 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares (BOIB n. 160, de 29.12.17), de ahora en adelante 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.

1. La ASU36/01 se encuentra prácticamente ejecutada y los terrenos a expropiar correspondientes al espacio libre son ya de titularidad pública en cumplimiento de la Sentencia del TSJIB 407/2020. Así también los viales a excepción de la media rotonda que se propone suprimir del planeamiento al no ser ahora necesaria. De hecho, su ejecución, permitiendo el giro de vehículos para que la calle d'en Toni des Pou fuera de doble sentido, ocasionaría problemas de movilidad como consecuencia de la existencia del equipamiento docente, siendo su mejor funcionalidad como vial de sentido único con entrada de vehículos desde la Av. de Isidor Macabitch y salida por la referida calle d'en Toni des Pou. Por lo tanto, la modificación de planeamiento consiste en la supresión de dicha ASU y de la media rotonda prevista en el PGOU sobre la parcela de referencia catastral 1239715CD6113N0001ID y de la que su propietario titular ha solicitado su expropiación.



ASU 36/01 del PGOU con el vial en fondo de saco.

Como consecuencia de la aprobación inicial de esta modificación de planeamiento, de acuerdo con el artículo 142.3 de la LUIB, dicha solicitud de expropiación quedaría suspendida y, una vez aprobada definitivamente esta modificación, sería desestimada al carecer ya de título legal para su solicitud.

La ficha de esta ASU en el PGOU es la siguiente:

FICHA DE LA ASU 36/01

USOS	SUPERFICIES
Viales	1.785,00
Equipamientos	0,00
Espacios libres	6.145,00
Aparcamientos	270,00
TOTAL	8.200,00
Gestión	expropiación
Etapas	0-2 años
Planeamiento	estudio de detalle

No obstante, de acuerdo con las parcelas catastrales afectadas, las superficies resultantes son las siguientes:



PARCELAS AFECTADAS POR LA ASU 36/01

REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE	SUP. AFECTADA
1239710CD6113N0001OD	4.015,00	5.283,00
1239718CD6113N0001SD	1.770,00	2.277,00
1239715CD6113N0001ID	1.115,00	186,00
Viales públicos	1.300,00	454,00
TOTAL	8.200,00	8.200,00

2. Por otra parte, fuera de la ASU existe una parcela calificada como docente que en la realidad está atravesada por la prolongación de la calle d'en Toni des Pou hasta su enlace con la Av. de Isidor Macabitch. La modificación consiste en recoger dicha calle existente que queda así incorporada al planeamiento.

Los terrenos que conforman esta calle van a ser adquiridos por el ayuntamiento, de acuerdo con el propietario, por el mismo precio fijado por Sentencia para la zona verde y también parte de la parcela escolar para la construcción de un centro infantil.

Las superficies totales de las parcelas afectadas por esta modificación son las siguientes:

PARCELAS AFECTADAS POR LA MODIFICACIÓN

REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE	SUP. AFECTADA
1239710CD6113N0001OD	4.015,00	5.283,00
1239718CD6113N0001SD	1.770,00	2.277,00
1239715CD6113N0001ID	1.115,00	186,00
1239713CD6113N0001DD	901,00	216,00
1239702CD6114S0001PG	1.972,00	167,00
1239714CD6114S0000ZF	2.181,00	97,00
TOTAL	11.954,00	8.226,00

Finalmente, como consecuencia de la modificación, que supone incorporar un nuevo vial público al planeamiento, la superficie del equipamiento docente se ha reducido en 670 m2 aproximadamente. Superficie que ha quedado compensada con el uso deportivo que se está haciendo del espacio libre público tal como se expone seguidamente.

3. Dado que existen instalaciones deportivas descubiertas en la zona verde pública que son utilizadas por los escolares, incorporar al artículo 248 la posibilidad de disponer de instalaciones deportivas descubiertas en los espacios libres públicos del municipio que se encuentren anexos a equipamientos docentes. En dicho artículo ya se permiten actualmente y con carácter general, los usos deportivos en los espacios libres públicos por lo que sólo se trata de especificar que estos usos admiten las instalaciones deportivas descubiertas.

4. Comparativo entre las superficies del PGOU vigente y la modificación:

COMPARATIVO	PGOU vigente	Modificación PGOU	Diferencias
Viales y aparcamientos	2.055,00	2.818,20	-763,20
Espacio libre público	6.145,00	6.145,00	0,00
Equipamiento	5.516,00	4.843,58	672,42
Extensiva D (*)	3.422,12	3.331,34	90,78
TOTAL	17.138,12	17.138,12	0,00

(*). Parcelas afectadas.

No ha existido incremento de suelo lucrativo, sino que éste se ha visto reducido como consecuencia de la modificación.

3.2. De la conveniencia y oportunidad.

El artículo 59 de la mencionada LUIB, exige la justificación de la conveniencia y oportunidad



de las modificaciones de planeamiento en relación con los intereses públicos y privados concurrentes.

En este caso, las modificaciones descritas son convenientes y oportunas puesto que, a consecuencia del tiempo transcurrido desde la redacción y aprobación de la normativa vigente, han surgido nuevas necesidades y situaciones que hacen necesario modificar la normativa para su regulación tal como se ha expuesto en el apartado anterior

3.3. Acreditación del interés público.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 4.1 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, estas modificaciones de planeamiento propuestas redundan en el interés público porque se trata de adaptar el planeamiento a la realidad existente y a las necesidades actuales de una zona donde, como consecuencia de la existencia del CEIP Sant Rafel, se genera un conflicto de movilidad que se resuelve con la supresión de la media rotonda prevista en la ASU 36/01, evitando así que la calle d'en Toni des Pou sea de doble sentido y prolongando esta calle hasta la Av. de Isidor Macabitch para disponer de circulación rodada en sentido único.

Por otra parte, se añade a la normativa la posibilidad de disponer de instalaciones deportivas descubiertas en las zonas verdes públicas anexas a los equipamientos docentes públicos.

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

Cómo se ha mencionado en los apartados anteriores, las modificaciones propuestas son las siguientes:

Artículo 248 **Zona espacio libre**

Modificar el apartado 3º de este artículo que se refiere a que los usos deportivos al aire libre están permitidos en las zonas verdes públicas para que cuando se encuentren anexas a parcelas de equipamiento docente público, en todo caso, admitan las instalaciones deportivas sin edificación.

Texto vigente:

1. Definición.

Esta ordenación se aplica preferentemente a los pequeños espacios libres incluidos dentro de la trama residencial.

2. Condiciones de edificabilidad.

En esta zona la edificabilidad permitida se limitará a la necesaria para materializar los usos recreativos permitidos, de acuerdo con los siguientes parámetros máximos de edificabilidad:

a) Altura máxima y total: una planta, cuatro metros (4 m.) de altura máxima y cinco metros (5 m.) de altura total.

b) Coeficiente de edificabilidad neta: cero coma cinco metros cuadrados / metro cuadrado (0,05 m2).

c) Tratamiento del suelo:

máx. mín.



Superficie pavimentada:	80 %	40 %
Superficie de cultivo:	90 %	40 %
Cobertura arbórea:	--	50 %

Para superficies menores de mil metros cuadrados (1.000 m²), así como plazas situadas en el recinto del casco antiguo, no rigen estas condiciones de tratamiento del suelo, en lo que respecta al máximo de superficie pavimentada y a la mínima superficie de cultivo.

3. Condiciones de uso en espacios libres.

Se permiten exclusivamente los usos públicos, con carácter de esparcimiento, y la práctica de deportes al aire libre.

Podrán, asimismo, situarse estacionamientos de vehículos en el subsuelo, siempre que se respeten las condiciones mínimas de tratamiento del suelo.

Modificación propuesta:

1. Definición.

Esta ordenación se aplica preferentemente a los pequeños espacios libres incluidos dentro de la trama residencial.

2. Condiciones de edificabilidad.

En esta zona la edificabilidad permitida se limitará a la necesaria para materializar los usos recreativos permitidos, de acuerdo con los siguientes parámetros máximos de edificabilidad:

a) Altura máxima y total: una planta, 4 m de altura máxima y 5 m de altura total.

b) Coeficiente de edificabilidad neta: 0,05 m²/m².

c) Tratamiento del suelo:

	máx.	mín.
Superficie pavimentada:	80 %	40 %
Superficie de cultivo:	90 %	40 %
Cobertura arbórea:	--	50 %

Para superficies menores de 1.000 m², así como plazas situadas en casco antiguo, no rigen estas condiciones de tratamiento del suelo, en lo que respecta al máximo de superficie pavimentada y a la mínima superficie de cultivo.

3. Condiciones de uso en espacios libres.

Se permiten exclusivamente los usos públicos, con carácter de esparcimiento, y la práctica de deportes al aire libre. **En las zonas verdes públicas anexas a las parcelas de equipamiento docente, además, se admitirán las instalaciones deportivas al aire libre.**

Podrán, asimismo, situarse estacionamientos de vehículos en el subsuelo, siempre que se respeten las condiciones mínimas de tratamiento del suelo.

Supresión de la siguiente ficha de la ASU 36/01



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 y la densidad, aunque sí sobre 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 de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación. Por otra parte, no existe incremento de edificabilidad que requiera hacer constar dicha relación de propietarios.

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 supone la afección de los titulares particulares siguientes:

1239710CD6113N00010D
 1239718CD6113N0001SD
 1239715CD6113N00011ID
 1239713CD6113N0001DD
 1239702CD6114S0001PG
 1239714CD6114S0000ZF

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.”

La aprobación definitiva de las modificaciones de planeamiento de los planes de ordenación detallada, planes parciales y planes especiales, según el artículo 54 de la LUIB, en el caso de municipios de más de 10.000 habitantes, corresponde al ayuntamiento y no existe aprobación



provisional. Por otra parte, las modificaciones estructurales del planeamiento vigente las aprobará definitivamente la administración insular y, en este caso, existirá el previo trámite de la aprobación provisional.

En este caso, Sant Antoni de Portmany cuenta con 27.431 habitantes (2022), por lo que será el propio ayuntamiento quien tendrá que aprobar definitivamente estas modificaciones al considerarse no estructurales. Todo ello, excepto que el Consell insular en el informe preceptivo en trámite de aprobación inicial, determine lo contrario.

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 Plan territorial insular d'Eivissa, aprobado por acuerdo de 21 de marzo de 2005 del Pleno del Consell d'Eivissa y Formentera (BOIB n. 50, de 31.03.05, corrección de errores en el BOIB n. 148, de 06.10.05).

De acuerdo con la Disposición transitoria primera de las normas del PTI:

“Las modificaciones de planeamiento que, en aplicación de la regulación vigente puedan formularse, deberán ajustarse a los criterios que se establecen en las normas 33, 34 y 36.”

La norma 33 del PTI se refiere, entre otras cosas, a la ordenación del suelo urbano y en este sentido establece la obligación para los planeamientos municipales de establecer la ordenación global y detallada del suelo urbano de acuerdo con las características físicas de los terrenos.

Además, esta norma regula otros aspectos de directa aplicación como:

- Preservar de la transformación los terrenos situados en las cotas más altas y determinar su inedificabilidad o su calificación como espacio libre.
- Determinar también la inedificabilidad de los terrenos con pendiente superior al 40% y posibilitar construcciones de sólo una planta de altura y adaptadas a la topografía en los terrenos con pendientes entre el 20 y el 40%.
- Finalmente, incorporar a la ordenación como espacio libre las masas forestales más valiosas, incorporando ordenanzas que garanticen su conservación.

No obstante, cuando, por las características del tejido urbano o por la consolidación de derechos no sea posible aplicar lo señalado anteriormente, se deberán establecer reglas para la ordenación de la edificación que aseguren la minimización de su impacto mediante el establecimiento de:

- Limitaciones de su altura y volumen y determinaciones sobre la distribución de este último.
- Reglas para el abancalamiento de los espacios libres de parcela o determinaciones sobre su reforestación.
- Ordenanzas que obliguen a la restitución del arbolado suprimido.

Así mismo, los instrumentos de planeamiento, al establecer la ordenación detallada del suelo urbano, tendrán que respetar las características de los tejidos preexistentes y a estos efectos:

- Respetarán la tipología básica continua o aislada con arreglo a la cual se encuentre edificada y se fijará su régimen de alturas respetando o reduciendo lo mayoritariamente consolidada.



- El régimen de usos globales se ajustará al que caracterice actualmente cada zona y su intensidad será, como máximo, la que resulte de la ordenación preexistente.
- Salvo las zonas para las cuales se prevea su remodelación global, las condiciones morfológicas y estéticas de la edificación se definirán siguiendo criterios de respeto y consolidación de las actuales.
- El diseño viario respetará la morfología, concepción general y características de los trazados preexistentes, dándoles continuidad incluso en cuanto a sus secciones.

No obstante, no resultará de aplicación en los ámbitos sujetos a reforma donde resulte necesaria la intensificación o cambio de los usos globales actuales, o la remodelación del viario. En este caso los instrumentos de planeamiento general fijarán las características esenciales de la zona de que se trate teniendo en cuenta:

- La capacidad de las redes de servicios y dotaciones existentes o previstas para absorber los incrementos de demanda derivados de cambios o intensificación de usos.
- Su incidencia en el incremento de demanda de viajes y maneras de desplazamiento sobre las infraestructuras de transporte y aparcamiento existentes.
- Su impacto en las estrategias de rehabilitación de los centros urbanos y sobre el patrimonio urbano y arquitectónico objeto de protección.

En cuanto a la ordenación del suelo urbano correspondientes a las zonas turísticas, ésta se ajustará, además de a lo anterior, a lo fijado en el PTI y a la ordenación de las zonas de suelo urbano incluidas en el Anexo 1, también a las determinaciones que allí se definen.

Finalmente, respecto a la ordenación de las áreas de suelo urbano destinado a uso industrial y de servicios, son criterios adicionales los siguientes:

- Establecer su acotamiento físico y perceptivo de forma que guarde relación con el tejido urbano del ámbito en el cual se insertan.
- Cuando lo anterior no sea posible, procurar la disposición de espacios de transición que minimicen el impacto tipológico de las edificaciones destinadas a estos usos, previendo pantallas vegetales de la magnitud y disposición adecuadas.
- Determinar las características estéticas de las edificaciones teniendo en cuenta su grado de percepción desde el viario de sistema general circundante.
- Definir específicamente el tratamiento de los espacios de borde a fin de que sean elementos de armonización y no de discordancia o singularización, fundamentalmente mediante la previsión de las pantallas vegetales antes citadas.

En cuanto a la norma 34 del PTI, ésta se refiere a la ordenación del suelo urbanizable con plan parcial aprobado y la norma 36 a la ordenación de los terrenos colindantes situados en distintos términos municipales.

Por lo tanto, estas modificaciones no están afectadas por las citadas normas del PTI, si bien tendrá, en su caso, que justificarse de forma íntegra dentro de la adaptación del PGOU al PTI.

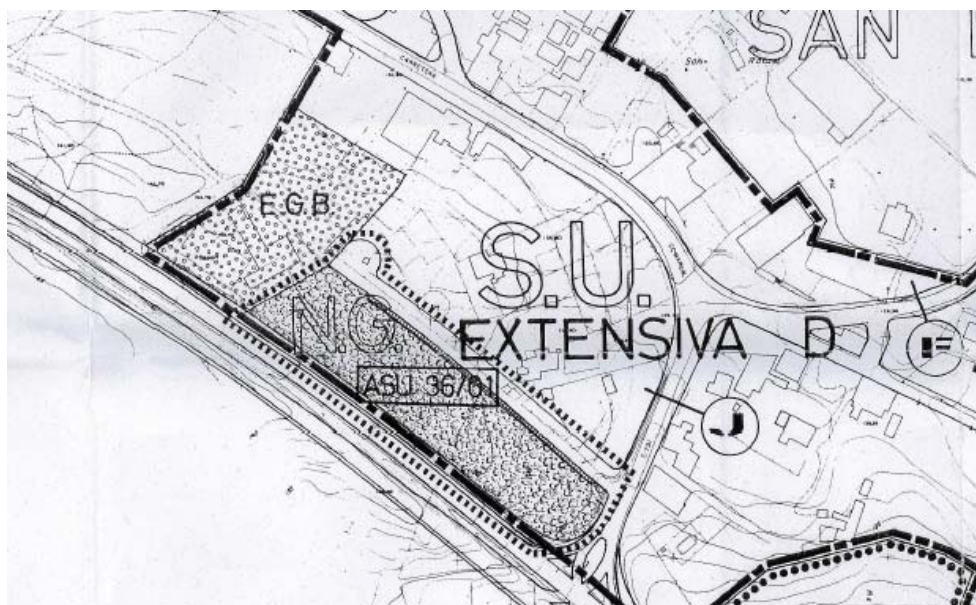
En cuanto a la disposición transitoria segunda, este municipio no tiene aún su planeamiento adaptado al PTI.

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

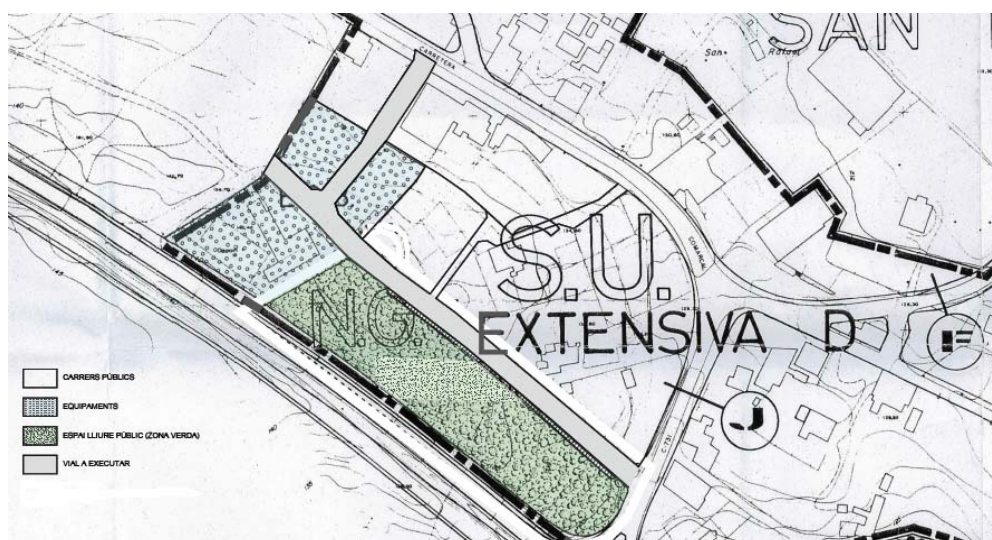
Las modificaciones propuestas alteran los planos del vigente PGOU en el siguiente sentido:

Plano 3.6 vigente:





Plano 3.6 modificado:



04. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN

Estas modificaciones de planeamiento afectan el Estudio Económico y Financiero del planeamiento vigente y el Programa de Actuación del PGOU, según se expone seguidamente:

1. La referida ASU que suponía la obtención de viales y zonas verdes públicas ya tenía prevista su gestión por expropiación y, como se ha indicado, fue objeto de resolución del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa y posteriormente de Sentencia del TSJIB que fijó su valor de expropiación e intereses de liquidación.
2. En cuanto al equipamiento público, al no estar incorporado a ninguna ASU, su obtención debe ser por adquisición por mútuo acuerdo entre las partes o, al tratarse de una actuación aislada, en caso de disconformidad, también por expropiación. Por lo que su adquisición o expropiación ya tiene que formar parte del Estudio económico y Financiero del PGOU.

En este caso, se sustituye parte del equipamiento por un vial público por lo que no se modifica su gestión urbanística que seguirá siendo por adquisición o, en caso de desacuerdo, por



expropiación. En cualquier caso, la revisión y actualización del valor de adquisición o expropiación se determinará, de acuerdo con el valor de referencia de la zona verde de la ASU, antes de la aprobación definitiva.

05. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El artículo 22.4 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, establece que la documentación de los instrumentos de ordenación urbanística tiene que incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica en el cual se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o el arranque y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos.

Por otra parte, el artículo 38 de la LUIB ha previsto la necesidad de incorporar, en determinados casos y entre los documentos del planeamiento, el referido informe de sostenibilidad económica de las actuaciones previstas

En este caso el referido estudio no es necesario que forme parte de la documentación que tiene que aprobarse al no contemplar ninguna actuación de transformación urbanística.

06. INFORME Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

Según el artículo 12 del Decreto legislativo 1/2020, de 28 de agosto, por el cual se aprueba el texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Illes Balears, los planes y programas, así como sus revisiones, serán objeto de evaluación ambiental estratégica según las siguientes determinaciones:

“1. Ordinaria.

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 para 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 se produzca alguno de los supuestos siguientes:

- *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.*
- *Cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.*

2. También serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria las modificaciones de los planes y programas incluidos en las letras a) y b) del apartado 1 de este artículo cuando, por sí mismas, impliquen:

a). Establecer un marco nuevo para la autorización futura de proyectos legalmente sometidos a la evaluación de impacto ambiental en las materias incluidas en el apartado 1.a) anterior.



b). *Se entenderá que las modificaciones comportan un nuevo marco para la autorización futura de proyectos legalmente sometidos a evaluación ambiental cuando su aprobación genere la posibilidad de ejecutar algún proyecto nuevo sometido a evaluación ambiental, o aumente las dimensiones o el impacto eventual de proyectos sometidos a evaluación ambiental ya permitidos en el plan o programa que se modifica.*

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

3. Simplificada.

a). *Los planes y los programas mencionados en las letras a) y b) del apartado 1 de este artículo, y sus revisiones, que establezcan el uso, en el ámbito municipal, de zonas de extensión reducida.*

b). *Los planes y los programas, 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 de este artículo.*

4. También serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada:

a). *Las modificaciones mencionadas en el apartado 2 de este artículo, cuando sean de carácter menor, en los términos que se definen en el artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.*

b). *Las modificaciones de planes o programas que, a pesar de no estar incluidas en el apartado 2 de este artículo, supongan, por sí mismas, un nuevo marco para la autorización de proyectos. Se considerará que las modificaciones de planes y programas comportan un nuevo marco de proyectos cuando su aprobación genere la posibilidad de ejecutar nuevos proyectos, o aumente las dimensiones o el impacto eventual de los permitidos en el plan o programa 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 situación rural.*

5. *Cuando el órgano sustantivo valore que un plan o programa, sea en su primera formulación o sea en su revisión, o la modificación de un plan o programa vigente, no está incluido en ninguno de los supuestos de los apartados anteriores de este artículo, y, por lo tanto, no está sujeto a evaluación ambiental estratégica, lo justificará mediante un informe técnico que quedará en el expediente.”*

Además, hay que tener en cuenta que el artículo 14 de dicha Ley establece los supuestos excluidos de evaluación ambiental y el apartado 7 señala lo siguiente:

“De acuerdo con la legislación estatal básica de evaluación ambiental, no serán sometidos a evaluación de impacto ambiental los proyectos que se encuentren parcialmente o totalmente ejecutados sin haberse sometido previamente en el procedimiento de evaluación de impacto ambiental, sin perjuicio del previsto en los apartados anteriores, del que prevé la legislación básica respecto de los casos de ejecución de sentencias firmes y en el título V de esta ley.”

Por lo tanto, en este caso, dado que se trata de modificaciones que no están incluidas en los supuestos anteriores de evaluación ambiental ordinaria ni simplificada, esta



modificación estaría expresamente exonerada. En el informe ambiental se justifica la no necesidad de solicitar a la Comisión de Medio Ambiente la sujeción a evaluación ambiental estratégica.

07. ESTUDIO DE MOVILIDAD

En este apartado se analiza la problemática de esta modificación respecto de la accesibilidad y movilidad, así como, en su caso, las medidas a adoptar.

7.1. Normativa y criterios de movilidad.

1. Normativa

- Ley 51/2003, de 2 de diciembre, e igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad (BOE n. 289, de 03.12.03).
- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos (BOE n. 61, de 11.03.10).
- Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el cual aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones (BOE n. 113, de 11.05.07).

2. Criterios de movilidad.

Los criterios generales para una movilidad sostenible en el ámbito de la modificación de planeamiento son los siguientes:

La situación viaria actual está conformada por la calle d'en Toni des Pou como vial de doble sentido de circulación que finaliza en una media rotonda para el giro de los vehículos. La modificación se adapta a la situación actual de circulación ya que dicha calle se encuentra abierta al tráfico hasta su enlace con la Av. de Isidor Macabitch. De esta forma los vehículos acceden al CEIP Sant Rafel desde la referida Av. de Isidor Macabitch y salen por la calle d'en Toni des Pou. No siendo por lo tanto necesaria dicha media rotonda que permitiría un giro de vehículos que complicaría la circulación rodada.

Por lo tanto, la modificación redundará en una mejor movilidad y accesibilidad al CEIP Sant Rafel y a las instalaciones deportivas existentes.

3. Medidas previstas en relación con el tráfico rodado:

- Propuesta de limitación de la velocidad en esta calle a 40 km/h
- Conexión peatonal entre el CEIP Sant Rafel y el resto del núcleo.
- Ordenación de las plazas de aparcamiento según lo previsto en el PGOU a lo largo de la calle d'en Toni des Pou.
- Ordenación de la zona para la entrada y salida de vehículos.
- Diseño de aceras adaptadas y pasos accesibles por personas con movilidad reducida.

7.2. Propuesta de movilidad.

1. Viaria:



- Mantener el tráfico rodado con velocidad máxima de circulación controlada.
- No permitir viales de doble sentido de circulación.
- Prever una área de aparcamiento a lo largo de la calle d'en Toni des Pou, de acuerdo con lo establecido en el PGOU.

2. Accesibilidad:

- Los accesos al CEIP Sant Rafel se adaptan a su uso por personas con movilidad reducida.
- Los cruces de las calles se realizan con vados adaptados.

En todo caso, se cumplirá con la siguiente legislación específica:

- Ley 51/2003, de 2 de diciembre, e igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad (BOE n. 289, de 03.12.03).
- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por el cual se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos (BOE n. 61, de 11.03.10).
- Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el cual aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones (BOE n. 113, de 11.05.07).

3. Aparcamientos:

Se ha previsto un área de aparcamiento en cordón a lo largo de la calle d'en Toni des Pou y junto a la zona verde pública.

Propuesta de movilidad:

En los planos se ha indicado la propuesta de movilidad en cuanto a los accesos y dentro del ámbito. La circulación propuesta será de entrada por la Av. de Isidor Macabitch y salida por la calle d'en Toni des Pou.

Desde este vial se accederá a las parcelas de equipamiento docente previstas en el PGOU.

08. 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, firmado en la fecha de la firma electrónica.



NORMAS URBANÍSTICAS**Artículo 248
Zona espacio libre**

1. Definición.

Esta ordenación se aplica preferentemente a los pequeños espacios libres incluidos dentro de la trama residencial.

2. Condiciones de edificabilidad.

En esta zona la edificabilidad permitida se limitará a la necesaria para materializar los usos recreativos permitidos, de acuerdo con los siguientes parámetros máximos de edificabilidad:

a) Altura máxima y total: una planta, 4 m de altura máxima y 5 m de altura total.

b) Coeficiente de edificabilidad neta: 0,05 m²/m².

c) Tratamiento del suelo:

	máx.	mín.
Superficie pavimentada:	80 %	40 %
Superficie de cultivo:	90 %	40 %
Cobertura arbórea:	--	50 %

Para superficies menores de 1.000 m², así como plazas situadas en casco antiguo, no rigen estas condiciones de tratamiento del suelo, en lo que respecta al máximo de superficie pavimentada y a la mínima superficie de cultivo.

3. Condiciones de uso en espacios libres.

Se permiten exclusivamente los usos públicos, con carácter de esparcimiento, y la práctica de deportes al aire libre. En las zonas verdes públicas anexas a las parcelas de equipamiento docente, además, se admitirán las instalaciones deportivas al aire libre.

Podrán, asimismo, situarse estacionamientos de vehículos en el subsuelo, siempre que se respeten las condiciones mínimas de tratamiento del suelo.

Ficha de la ASU 36/01

Queda suprimida.

