



EXCM. AJUNTAMENT DE SANT ANTONI DE PORTMANY

**PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE
SANT ANTONI DE PORTMANY
MODIFICACIÓ RELATIVA A LA SUPRESSIÓ DE L'ASU 36/01 I
CORRECCIÓ D'ALINEACIONS I VIALS. MODIFICACIÓ DE
L'ARTICLE 248**

**MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA
NORMES URBANÍSTIQUES**

DOCUMENT D'APROVACIÓ INICIAL



ÍNDEX

MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA

- 01. ANTECEDENTS
- 02. ÀMBIT I OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ
 - 2.1. Objecte.
 - 2.2. Àmbit.
- 03. JUSTIFICACIÓ DE LES MODIFICACIONS
 - 3.1. General.
 - 3.2. De la conveniència i oportunitat.
 - 3.3. Acreditació de l'interès públic.
 - 3.4. Relació i justificació de la modificació de les normes urbanístiques.
 - 3.5. Justificació del compliment de la normativa aplicable.
 - 3.6. Relació i justificació de les modificacions dels plànols.
- 04. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER I PROGRAMA D'ACTUACIÓ
- 05. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA
- 06. INFORME I MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT AMBIENTAL
- 07. ESTUDI DE MOBILITAT
- 08. RESUM EXECUTIU DEL PLANEJAMENT

NORMES URBANÍSTIQUES



MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA**01. ANTECEDENTS**

El vigent Pla General d'Ordenació Municipal (PGOU) de Sant Antoni de Portmany va ser aprovat definitivament amb prescripcions per acord de la Secció Insular d'Eivissa i Formentera de la Comissió Provincial d'Urbanisme de Balears en data 2 de juny de 1987 (BOCAIB núm. 90 de 21.07.87). Les prescripcions van ser donades per complimentades per acord de la Comissió Insular d'Urbanisme d'Eivissa i Formentera en data 28 de setembre de 1992 i publicades les normes urbanístiques del text refós, per acord de la Comissió Insular d'Urbanisme en la sessió celebrada el dia 14 de juny de 2001 (BOIB núm. 117 de 29.09.01).

El 30 de gener de 2004 es va aprovar una correcció d'errors que afectava l'ocupació de les normes urbanístiques relatives a les zones residencials extensives (BOIB n. 56, de 24.04.04).

Des de llavors, el PGOU s'ha modificat:

1. Modificació de l'àmbit de l'ASU 34/05 Punta des Molí (BOIB n. 66, de 19.05.98).
2. Modificació relativa a la classificació com a urbà del sector de Loma Pinar i can Germà (BOIB n. 66, de 19.05.98).
3. Correcció d'errors de les zones D, E, I i zona K (BOIB n. 56, de 24.04.04).
4. Modificació dels usos que comporten activitat musical (BOIB n. 59, de 19.04.05).
5. Adaptació a Llei d'edificis fora d'ordenació (BOIB n. 66, de 30.04.05).
6. Modificació puntual en l'àmbit de can Guillemó (BOIB n. 61, de 27.04.06).
7. Modificació de les normes urbanístiques del PGOU (BOIB n. 88, de 28.06.14).
8. Modificació de l'ASU 35/02 can Bonet i ses Païsses (BOIB n. 163, de 03.12.15).

A més, s'han modificat:

1. Canvi del sistema de gestió de l'ASU 64/01 del PGOU, aprovat definitivament el 27 de gener de 2022 (BOIB n. 19, de 05.02.22).
2. Modificació de l'àmbit de l'ASU 33/02 del PGOU, aprovada definitivament el 31 de març de 2022 (BOIB n. 52, de 19.04.22 i BOIB n. 102, de 04.08.22) i correcció d'errors el 28 d'octubre de 2022 (BOIB n. 147, de 15.11.22).
3. Modificació de l'ASU 34/03 del PGOU, aprovada definitivament el 28 d'abril de 2022 (BOIB n. 62, de 12.05.22) i correcció d'errors el 29 de setembre de 2022 (BOIB n. 131, de 08.10.22).
4. Modificació de l'ASU 33/04 del PGOU, aprovada definitivament el 28 d'abril de 2022 (BOIB n. 62, de 12.05.22 i BOIB n. 102 de 04.08.22).
5. Modificació de l'ASU 32/04 del PGOU, aprovada definitivament el 28 d'abril de 2022 (BOIB n. 62, de 12.05.22 i BOIB n. 102, de 04.08.22).
6. Modificació de determinades normes urbanístiques, aprovada definitivament el 30 de juny de 2022 (BOIB n. 92, de 16.07.22 i BOIB n. 98, de 28.07.22).

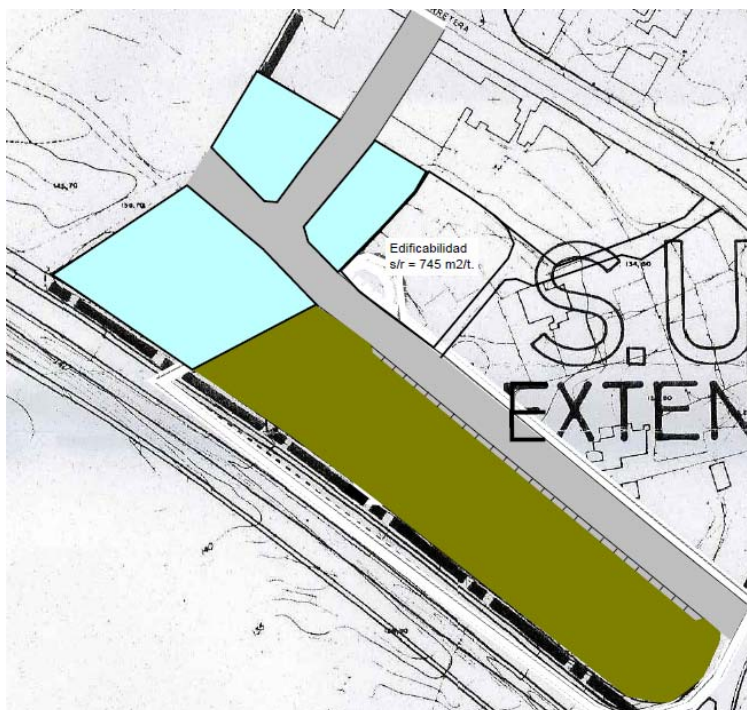
02. OBJECTE I ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ**2.1. Objecte.**

En el nucli de Sant Rafel existeix l'ASU 36/01 l'objecte de la qual és l'expropiació d'una zona verda i vials fins a una mitja rotonda que deixa el carrer d'en Toni des Pou en un fons de sac. No obstant això, la zona verda ha estat ja expropiada, el vial es troba obert i la mitja rotonda no és necessària atès que el carrer d'en Toni des Pou es troba oberta fins al seu enllaç amb l'Av. d'Isidor Macabitch. No obstant això, l'ordenació del PGOU no recull actualment la continuïtat del carrer d'en Toni des Pou pel que l'objecte d'aquesta modificació és recollir la realitat existent i suprimir l'ASU 36/01, sense que això suposi increment d'aprofitament



urbanístic.

A aquest efecte es manté l'aprofitament actual sobre rasant de la parcel·la afectada per la mitja rotonda i que ara se suprimeix pel que, si bé existeix un increment de sòl, això no comporta un augment d'edificabilitat ni de densitat residencial:



D'altra banda, existeixen unes instal·lacions esportives en la zona verda municipal pel que es modifica l'article 248 amb la finalitat que els espais lliures públics annexos a equipaments escolars tinguin com a ús compatible les instal·lacions esportives descobertes.

Aquesta modificació suposa que part de la qualificació residencial extensiva D passa a qualificar-se com a viari públic amb el que es produeix la següent reducció d'edificabilitat i de densitat residencial: - 77,16 m2 equivalent a: 1 habitatge de superfície mitjana.

2.2. Àmbit.

L'àmbit d'aquesta modificació és el format per l'ASU 36/01 i les parcel·les qualificades com a equipament escolar i extensiva D annexes.

La seva superfície és de: 17.138,12 m2

03. JUSTIFICACIÓ DE LES MODIFICACIONS

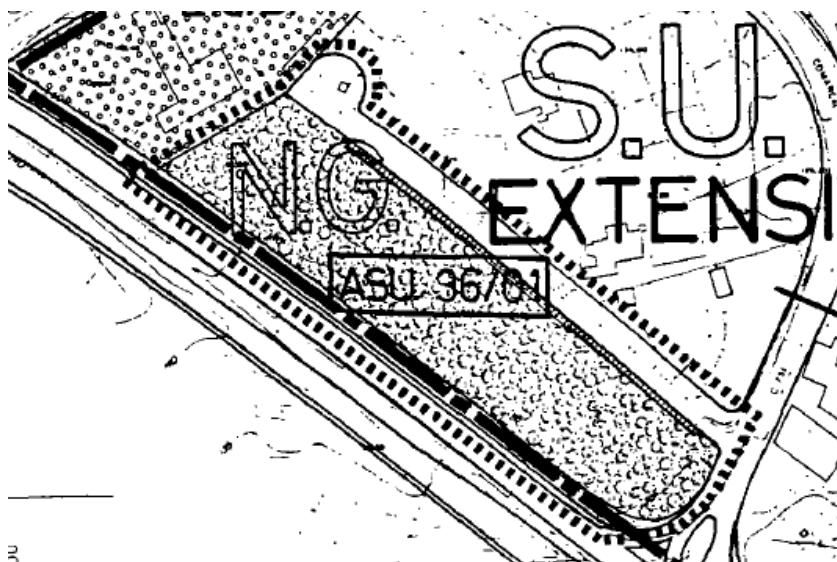
3.1. General.

Aquestes modificacions estan emparades en l'article 59 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (BOIB n. 160, de 29.12.17), d'ara endavant LUIB, que ha previst la possibilitat d'introduir modificacions de qualsevol dels elements d'un instrument de planejament urbanístic en vigor amb subjecció a les mateixes disposicions que regeixen per a la seva formació i aprovació.

1. L'ASU36/01 es troba pràcticament executada i els terrenys a expropiar corresponents a



l'espai lliure són ja de titularitat pública en compliment de la Sentència del TSJIB 407/2020. Així també els vials a excepció de la mitja rotonda que es proposa suprimir del planejament al no ser ara necessària. De fet, la seva execució, permetent el gir de vehicles perquè el carrer d'en Toni des Pou fos de doble sentit, ocasionaria problemes de mobilitat a conseqüència de l'existència de l'equipament docent, sent la seva millor funcionalitat com a vial de sentit únic amb entrada de vehicles des de l'Av. d'Isidor Macabitch i sortida pel referit carrer d'en Toni des Pou. Per tant, la modificació de planejament consisteix en la supressió d'aquesta ASU i de la mitja rotonda prevista en el PGOU sobre la parcel·la de referència cadastral 1239715CD6113N0001ID i de la qual el seu propietari titular ha sol·licitat la seva expropiació.



ASU 36/01 del PGOU amb el vial en fons de sac.

A conseqüència de l'aprovació inicial d'aquesta modificació de planejament, d'acord amb l'article 142.3 de la LUIB, aquesta sol·licitud d'expropiació quedaria suspesa i, una vegada aprovada definitivament aquesta modificació, seria desestimada en mancar ja de títol legal per a la seva sol·licitud.

La fitxa d'aquesta ASU en el PGOU és la següent:

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 obstant això, d'acord amb les parcel·les cadastrals afectades, les superfícies resultants són les següents:



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. D'altra banda, fora de l'ASU existeix una parcel·la qualificada com a docent que en la realitat està travessada per la prolongació del carrer d'en Toni des Pou fins al seu enllaç amb l'Av. d'Isidor Macabitch. La modificació consisteix a recollir aquest carrer existent que queda així incorporada al planejament.

Els terrenys que conformen aquest carrer seran adquirits per l'ajuntament, d'acord amb el propietari, pel mateix preu fixat per Sentència per a la zona verda i també part de la parcel·la escolar per a la construcció d'un centre infantil.

Les superfícies totals de les parcel·les afectades per aquesta modificació són les següents:

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

Finalment, a conseqüència de la modificació, que suposa incorporar un nou vial públic al planejament, la superfície de l'equipament docent s'ha reduït en 670 m² aproximadament. Superfície que ha quedat compensada amb l'ús esportiu que s'està fent de l'espai lliure públic tal com s'exposa seguidament.

3. Atès que existeixen instal·lacions esportives descobertes en la zona verda pública que són utilitzades pels escolars, incorporar a l'article 248 la possibilitat de disposar d'instal·lacions esportives descobertes en els espais lliures públics del municipi que es trobin annexos a equipaments docents. En aquest article ja es permeten actualment i amb caràcter general, els usos esportius en els espais lliures públics pel que només es tracta d'especificar que aquests usos admeten les instal·lacions esportives descobertes.

4. Comparatiu entre les superfícies del PGOU vigent i la modificació:

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 existit increment de sòl lucratiu, sinó que aquest s'ha vist reduït a conseqüència de la modificació.

3.2. De la conveniència i oportunitat.

L'article 59 de l'esmentada LUIB, exigeix la justificació de la conveniència i oportunitat de les



modificacions de planejament en relació amb els interessos públics i privats concurrents.

En aquest cas, les modificacions descrites són convenientes i oportunes ja que, a conseqüència del temps transcorregut des de la redacció i aprovació de la normativa vigent, han sorgit noves necessitats i situacions que fan necessari modificar la normativa per a la seva regulació tal com s'ha exposat en l'apartat anterior

3.3. Acreditació de l'interès públic.

D'acord amb el que s'estableix en l'article 4.1 del RDL 7/2015, de 30 d'octubre, aquestes modificacions de planejament proposades redunden en l'interès públic perquè es tracta d'adaptar el planejament a la realitat existent i a les necessitats actuals d'una zona on, a conseqüència de l'existència del CEIP Sant Rafel, es genera un conflicte de mobilitat que es resol amb la supressió de la mitja rotonda prevista en l'ASU 36/01, evitant així que el carrer d'en Toni des Pou sigui de doble sentit i prolongant aquest carrer fins a l'Av. d'Isidor Macabitch per a disposar de circulació rodada en sentit únic.

D'altra banda, s'afegeix a la normativa la possibilitat de disposar d'instal·lacions esportives descobertes en les zones verdes públiques annexes als equipaments docents públics.

3.4. Relació i justificació de la modificació de les normes urbanístiques.

Article 248

Zona espai lliure

Modificar l'apartat 3r d'aquest article que es refereix al fet que els usos esportius a l'aire lliure estan permesos en les zones verdes públiques perquè quan es trobin annexes a parcel·les d'equipament docent públic, en tot cas, admetin les instal·lacions esportives sense edificació.

Text vigent:

1. Definició.

Aquesta ordenació s'aplica preferentment als petits espais lliures inclosos dins de la trama residencial.

2. Condicions d'edificabilitat.

En aquesta zona l'edificabilitat permesa es limitarà a la necessària per a materialitzar els usos recreatius permesos, d'acord amb els següents paràmetres màxims d'edificabilitat:

a) *Altura màxima i total: una planta, quatre metres (4 m.) d'altura màxima i cinc metres (5 m.) d'altura total.*

b) *Coefficient d'edificabilitat neta: zero coma cinc metres quadrats / metre quadrat (0,05 m2).*

c) *Tractament del sòl:*

	<i>màx.</i>	<i>mín.</i>
<i>Superfície pavimentada:</i>	<i>80%</i>	<i>40%</i>
<i>Superfície de cultiu:</i>	<i>90%</i>	<i>40%</i>
<i>Cobertura arbòria:</i>	<i>--</i>	<i>50%</i>

Per a superfícies menors de mil metres quadrats (1.000 m2), així com places situades en el recinte del nucli antic, no regeixen aquestes condicions de tractament del sòl, pel que fa al



màxim de superfície pavimentada i a la mínima superfície de cultiu.

3. Condicions d'ús en espais lliures.

Es permeten exclusivament els usos públics, amb caràcter d'esplai, i la pràctica d'esports a l'aire lliure.

Podran, així mateix, situar-se estacionaments de vehicles en el subsol, sempre que es respectin les condicions mínimes de tractament del sòl.

Modificació proposada:

1. Definició.

Aquesta ordenació s'aplica preferentment als petits espais lliures inclosos dins de la trama residencial.

2. Condicions d'edificabilitat.

En aquesta zona l'edificabilitat permesa es limitarà a la necessària per a materialitzar els usos recreatius permesos, d'acord amb els següents paràmetres màxims d'edificabilitat:

a) Altura màxima i total: una planta, 4 m d'altura màxima i 5 m d'altura total.

b) Coeficient d'edificabilitat neta: 0,05 m²/m².

c) Tractament del sòl:

	màx.	mín.
Superfície pavimentada:	80%	40%
Superfície de cultiu:	90%	40%
Cobertura arbòria:	--	50%

Per a superfícies menors de 1.000 m², així com places situades en nucli antic, no regeixen aquestes condicions de tractament del sòl, pel que fa al màxim de superfície pavimentada i a la mínima superfície de cultiu.

3. Condicions d'ús en espais lliures.

Es permeten exclusivament els usos públics, amb caràcter d'esplai, i la pràctica d'esports a l'aire lliure. **En les zones verdes públiques annexes a les parcel·les d'equipament docent, a més, s'admetran les instal·lacions esportives a l'aire lliure.**

Podran, així mateix, situar-se estacionaments de vehicles en el subsol, sempre que es respectin les condicions mínimes de tractament del sòl.

Supressió de la següent fitxa de l'ASU 36/01



ACTUACIONES EN SUELO URBANO CODIGO 36/01

IDENTIFICACION

TIPO DE ACTUACION Obtención de zona verde y ampliación vial con "cul de Sac"	SITUACION. Suelo urbano SAN RAFAEL	PLANO Nº 3.6
---	--	------------------------

SUPERFICIES

SUELO	SUP. (M2)	
TOTAL ACTUACION	8.200	
CESIONES GRATUITAS	VIALES	1.785
	EQUIPAMIENTOS	
	ESPACIOS LIBRES	6.145
	APARCAMIENTO	270
	TOTAL CESIONES	8.200
TOTAL SUELO LUCRATIVO	—	

ORDENACION

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

APROVECHAMIENTO

SEGUN ORDENANZA	INCENTIVO GESTION	TOTAL


GESTION Y AMBITO DE AC

SISTEMA	ETAPA
COMPENSACION <input type="checkbox"/>	0-2 <input checked="" type="checkbox"/>
COOPERACION <input type="checkbox"/>	2-4 <input type="checkbox"/>
EXPROPIACION <input checked="" type="checkbox"/>	4-6 <input type="checkbox"/>
	6-8 <input type="checkbox"/>
ACTUACION AISLADA	<input checked="" type="checkbox"/>
UNIDAD DE ACTUACION	
POLIGONO	

PLANEAMIENTO

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

OBSERVACIONES


 DILIGENCIA: Per fe i compliment de la Secretaria de la CIU de Sant Antoni de Portmany, el 22 de setembre de 2015, he aprovat definitivament aquest PGOU per la CPU i per compliment de la Llei de Urbanisme i del Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre de 2015, per acord de la CIU de data 28.09.15.
 Andreu Ripoll Hualde
 Escriu, 21 d'agost de 2015
000304

3.5. Justificació del Compliment de la normativa aplicable.

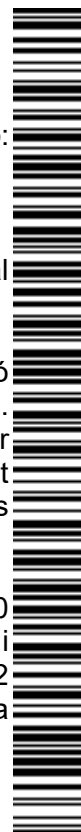
La modificació proposada compleix amb la legislació vigent segons amb la següent justificació:

1. Legislació estatal.

A aquest efecte es troba en vigor el Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana (BOE n. 261, de 31.10.15).

D'acord amb l'article 24 del RDL 7/2015, de 30 d'octubre, les alteracions de l'ordenació urbanística vigent observaran els tràmits procedimentals requerits per la legislació aplicable. En aquest cas, les modificacions de planejament s'han d'ajustar al mateix procediment que per a la seva formulació pel que, fins a la seva aprovació definitiva, s'haurà de donar compliment al tràmit d'aprovació inicial i provisional, així com a l'exposició pública corresponent, amb les excepcions de l'article 54 de la LUIB.

D'altra banda, també s'haurà de tenir en compte l'assenyalat en el RDL 7/2015, de 30 d'octubre, que pugui afectar a determinats aspectes del planejament segons se cita i desenvolupa en aquesta memòria. Així l'apartat 3 de l'article 70ter de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del Règim Local, modificat per la disposició adicional novena



del RDL 2/2008, de 20 de juny, que estableix que, en el planejament, excepte en cas de revisió, s'haurà de justificar el següent:

“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 aquest cas les modificacions no han incidit sobre l'aprofitament i la densitat, encara que sí sobre l'ús del sòl pel qual no existeix la necessitat de fer constar en l'expedient la identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades durant els cinc anys anteriors a la seva iniciació. D'altra banda, no existeix increment d'edificabilitat que requereixi fer constar aquesta relació de propietaris.

2. Legislació autonòmica.

L'article 59 de la referida LUIB assenyala que la modificació de qualsevol dels elements d'un instrument de planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que regeixen la seva formació. A més, d'acord amb l'apartat anterior, en l'expedient haurà de figurar la identitat de totes les persones propietàries o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades durant els 5 anys anteriors a la seva iniciació quan, indirecta o directament existeixi increment de paràmetres d'edificabilitat, densitat o modificació d'usos

A l'efecte del seu compliment, ens trobem que aquesta modificació suposa l'afecció dels titulars particulars següents:

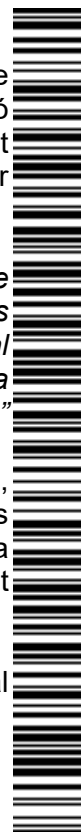
1239710CD6113N00010D
 1239718CD6113N0001SD
 1239715CD6113N00011ID
 1239713CD6113N0001DD
 1239702CD6114S0001PG
 1239714CD6114S0000ZF

D'altra banda, d'acord amb l'establert en l'article 59 de la LUIB, es tracta d'una modificació de planejament i no d'una revisió al no constituir una alteració substancial del model d'implantació urbana, de la classificació de sòl, o de les determinacions per al seu desenvolupament urbanístic, així com de les disfuncions derivades de l'esgotament de la capacitat del pla per necessitats reals de sòl per determinats usos i activitats econòmiques.

“Seran circumstàncies que justifiquin l'adopció de l'acord de revisió d'un pla general, sense perjudici de la tramitació d'una modificació puntual quan ocorri, les alteracions substancials dels models d'implantació urbana, de la classificació de sòl o de les determinacions per al desenvolupament urbanístic, així com les disfuncions derivades de l'esgotament de la capacitat del pla per necessitats reals de sòl per a determinats usos i activitats econòmiques.”

L'aprovació definitiva de les modificacions de planejament dels plans d'ordenació detallada, plans parcials i plans especials, segons l'article 54 de la LUIB, en el cas de municipis de més de 10.000 habitants, correspon a l'ajuntament i no existeix aprovació provisional. D'altra banda, les modificacions estructurals del planejament vigent les aprovarà definitivament l'administració insular i, en aquest cas, existirà el previ tràmit de l'aprovació provisional.

En aquest cas, Sant Antoni de Portmany compta amb 27.431 habitants (2022), per la qual



cosa serà el propi ajuntament qui haurà d'aprovar definitivament aquestes modificacions en considerar-se no estructurals. Tot això, excepte que el Consell insular en l'informe preceptiu en tràmit d'aprovació inicial, determini el contrari.

Finalment, l'acord i el contingut documental de la modificació, a més de publicar-se en el BOIB i punt d'accés electrònic de l'ajuntament, s'haurà de comunicar a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears.

3. Pla territorial insular d'Eivissa.

Aquesta modificació no es troba directament afectada pel Pla territorial insular d'Eivissa, aprovat per acord de 21 de març de 2005 del Ple del Consell d'Eivissa i Formentera (BOIB n. 50, de 31.03.05, correcció d'errors en el BOIB n. 148, de 06.10.05).

D'acord amb la Disposició transitòria primera de les normes del PTI:

“Les modificacions de planejament que, en aplicació de la regulació vigent puguin formular-se, hauran d'ajustar-se als criteris que es'estableixen en les normes 33, 34 i 36.”

La norma 33 del PTI es refereix, entre altres coses, a l'ordenació del sòl urbà i en aquest sentit estableix l'obligació per als planejaments municipals d'establir l'ordenació global i detallada del sòl urbà d'acord amb les característiques físiques dels terrenys.

A més, regula altres aspectes de directa aplicació com:

- Preservar de la transformació els terrenys situats en les cotes més altes i determinar la seva inedificabilitat o la seva qualificació com a espai lliure.
- Determinar també la inedificabilitat dels terrenys amb pendent superior al 40% i possibilitar construccions de només una planta de'altura i adaptades a la topografia en els terrenys amb arracades entre el 20 i el 40%.
- Finalment, incorporar a l'ordenació com a espai lliure les masses forestals més valuoses, incorporant ordenances que garanteixin la seva conservació.

No obstant això, quan, per les característiques del teixit urbà o per la consolidació de drets no sigui possible aplicar l'assenyalat anteriorment, s'hauran d'establir regles per a l'ordenació de l'edificació que assegurin la minimització del seu impacte mitjançant el'establiment de:

- Limitacions de la seva altura i volum i determinacions sobre la distribució d'aquest últim.
- Regles per l'abancament dels espais lliures de parcel·la o determinacions sobre la seva reforestació.
- Ordenances que obliguin a la restitució de l'arbratge suprimit.

Així mateix, els instruments de planejament, en establir l'ordenació detallada del sòl urbà, hauran de respectar les característiques dels teixits preexistents i a aquest efecte:

- Respectaran la tipologia bàsica contínua o aïllada conformement a la qual es trobi edificada i es fixarà el seu règim d'altures respectant o reduint el majoritàriament consolidada.
- El règim de'usos globals es'ajustarà al que caracteritzi actualment cada zona i la seva intensitat serà, com a màxim, la que resulti de la'ordenació preexistent.
- Excepte les zones per a les quals es prevegi la seva remodelació global, les condicions morfològiques i estètiques de la'edificació es definiran seguint criteris de respecte i consolidació de les actuals.
- El disseny viari respectarà la morfologia, concepció general i característiques dels traçats preexistents, donant-los continuïtat fins i tot quant a les seves seccions.



No obstant això, no resultarà de'aplicació en els àmbits subjectes a reforma on resulti necessària la intensificació o canvi dels usos globals actuals, o la remodelació del viari. En aquest cas els instruments de planejament general fixaran les característiques essencials de la zona de què es tracti tenint en compte:

- La capacitat de les xarxes de serveis i dotacions existents o previstes per a absorbir els increments de demanda derivats de canvis o intensificació de'usos.
- La seva incidència en el'increment de demanda de viatges i maneres de desplaçament sobre les infraestructures de transport i aparcament existents.
- El seu impacte en les estratègies de rehabilitació dels centres urbans i sobre el patrimoni urbà i arquitectònic objecte de protecció.

Quant a l'ordenació del sòl urbà corresponents a les zones turístiques, aquesta s'ajustarà, a més de a l'anterior, al fixat en el PTI i a l'ordenació de les zones de sòl urbà incloses en l'Annex 1, també a les determinacions que allí es defineixen.

Finalment, respecte a l'ordenació de les àrees de sòl urbà destinat a ús industrial i de serveis, són criteris addicionals els següents:

- Establir el seu acotament físic i perceptiu de manera que guardi relació amb el teixit urbà de l'àmbit en el qual s'insereixen.
- Quan el'anterior no sigui possible, procurar la disposició d'espais de transició que minimitzin l'impacte tipològic de les edificacions destinades a aquests usos, preveient pantalles vegetals de la magnitud i disposició adequades.
- Determinar les característiques estètiques de les edificacions tenint en compte el seu grau de percepció des del viari de sistema general circumdant.
- Definir específicament el tractament dels espais de vora a fi que siguin elements de'harmonització i no de discordança o singularització, fonamentalment mitjançant la previsió de les pantalles vegetals abans citades.

Quant a la norma 34 del PTI, aquesta es refereix a l'ordenació del sòl urbanitzable amb pla parcial aprovat i la norma 36 a l'ordenació dels terrenys confrontants situats en diferents termes municipals.

Per tant, aquestes modificacions no estan afectades per les citades normes del PTI, si bé tindrà, en el seu cas, que justificar-se de manera íntegra dins de l'adaptació del PGOU al PTI.

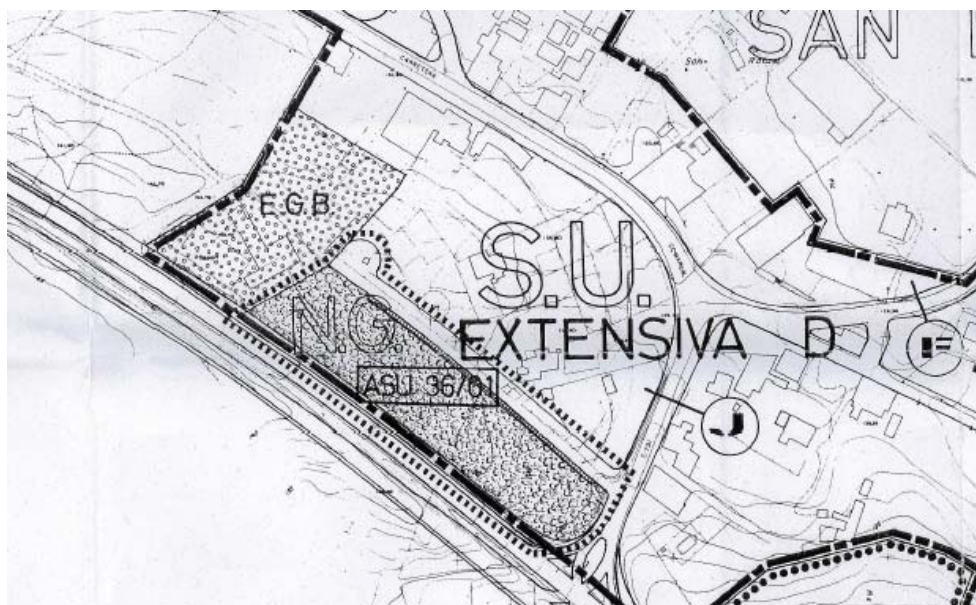
Quant a la disposició transitòria segona, aquest municipi no té encara el seu planejament adaptat al PTI.

3.6. Relació i justificació de les modificacions dels plànols.

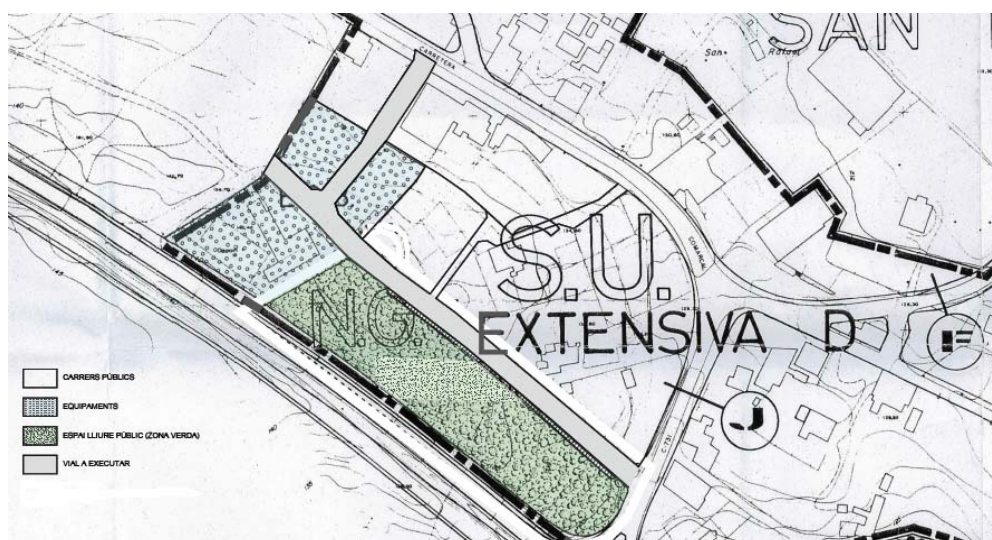
Les modificacions proposades alteren els plànols del vigent PGOU en el següent sentit:

Plànol 3.6 vigent:





Plànol 3.6 modificat:



04. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER I PROGRAMA D'ACTUACIÓ

Aquestes modificacions de planejament afecten l'Estudi Econòmic i Financer del planejament vigent i el Programa d'Actuació del PGOU, segons s'exposa seguidament:

1. La referida ASU que suposava l'obtenció de vials i zones verdes públiques ja tenia prevista la seva gestió per expropiació i, com s'ha indicat, va ser objecte de resolució del Jurat Provincial d'Expropiació Forçosa i posteriorment de Sentència del TSJIB que va fixar el seu valor d'expropiació i interessos de liquidació.
2. Quant a l'equipament públic, al no estar incorporat a cap ASU, la seva obtenció ha de ser per adquisició per mútuo acord entre les parts o, en tractar-se d'una actuació aïllada, en cas de disconformidad, també per expropiació. Pel que la seva adquisició o expropiació ja ha de formar part de l'Estudi econòmic i Financer del PGOU.

En aquest cas, se substitueix part de l'equipament per un vial públic pel que no es modifica la seva gestió urbanística que continuarà sent per adquisició o, en cas de desacord, per



expropiació. En qualsevol cas, la revisió i actualització del valor d'adquisició o expropiació es determinarà, d'acord amb el valor de referència de la zona verda de la ASU, abans de l'aprovació definitiva.

05. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

L'article 22.4 del RDL 7/2015, de 30 d'octubre, estableix que la documentació dels instruments d'ordenació urbanística ha d'incloure un informe o memòria de sostenibilitat econòmica en el qual es ponderarà, en particular, l'impacte de l'actuació en les Hisendes Públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o l'arrencada i la prestació dels serveis resultants, així com la suficiència i adequació de sòl destinat a usos productius.

D'altra banda, l'article 38 de la LUIB ha previst la necessitat d'incorporar, en determinats casos i entre els documents del planejament, el referit informe de sostenibilitat econòmica de les actuacions previstes

En aquest cas el referit estudi no és necessari que formi part de la documentació que ha d'aprovar-se al no contemplar cap actuació de transformació urbanística.

06. INFORME I MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT AMBIENTAL

Segons l'article 12 del Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears, els plans i programes, així com les seves revisions, seran objecte d'avaluació ambiental estratègica segons les següents determinacions:

"1. Ordinària.

a). Estableixin el marc per a la futura autorització de projectes legalment sotmesos a avaluació d'impacte ambiental i es refereixin a l'agricultura, ramaderia, silvicultura, aqüicultura, pesca, energia, mineria, indústria, transport, gestió de residus, gestió de recursos hídrics, ocupació del domini públic marítim terrestre, utilització del medi marí, telecomunicacions, turisme, ordenació del territori urbà i rural, o de l'ús del sòl, inclosa la delimitació d'usos portuaris o aeroportuaris.

b). Requereixin una avaluació per a afectar espais de Xarxa Natura 2000 en els termes previstos en la legislació sobre patrimoni natural i biodiversitat.

c). Els que requereixin una avaluació ambiental estratègica simplificada, quan es produeixi algun dels supòsits següents:

- *Quan així ho decideixi, cas per cas, l'òrgan ambiental en l'informe ambiental estratègic d'acord amb els criteris de l'annex V de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.*
- *Quan així ho determini l'òrgan ambiental, a sol·licitud del promotor.*

2. També seran objecte d'una avaluació ambiental estratègica ordinària les modificacions dels plans i programes inclosos en les lletres a) i b) de l'apartat 1 d'aquest article quan, per si mateixes, impliquin:

a). Establir un marc nou per a l'autorització futura de projectes legalment sotmesos a l'avaluació d'impacte ambiental en les matèries incloses en l'apartat 1.a) anterior.

b). S'entendrà que les modificacions comporten un nou marc per a l'autorització futura de



projectes legalment sotmesos a avaluació ambiental quan la seva aprovació generi la possibilitat d'executar algun projecte nou sotmès a avaluació ambiental, o augmenti les dimensions o l'impacte eventual de projectes sotmesos a avaluació ambiental ja permesos en el pla o programa que es modifica.

c). Requerir una avaluació perquè afecten espais Xarxa Natura 2000 en els termes previstos en la legislació del patrimoni natural i de la biodiversitat.

3. Simplificada.

a). Els plans i els programes esmentats en les lletres a) i b) de l'apartat 1 d'aquest article, i les seves revisions, que estableixin l'ús, en l'àmbit municipal, de zones d'extensió reduïda.

b). Els plans i els programes, i les seves revisions, que estableixin un marc per a l'autorització de projectes en el futur, però no compleixin els altres requisits que s'indiquen en les lletres a) i b) de l'apartat 1 d'aquest article.

4. També seran objecte d'avaluació ambiental estratègica simplificada:

a). Les modificacions esmentades en l'apartat 2 d'aquest article, quan siguin de caràcter menor, en els termes que es defineixen en l'article 5 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.

b). Les modificacions de plans o programes que, malgrat no estar incloses en l'apartat 2 d'aquest article, suposin, per si mateixes, un nou marc per a l'autorització de projectes. Es considerarà que les modificacions de plans i programes comporten un nou marc de projectes quan la seva aprovació generi la possibilitat d'executar nous projectes, o augmenti les dimensions o l'impacte eventual dels permesos en el pla o programa que es modifica i, en tot cas, quan suposin un increment de la capacitat de població, residencial o turística, o habilitin la transformació urbanística d'un sòl en situació rural.

5. Quan l'òrgan substantiu valori que un pla o programa, sigui en la seva primera formulació o sigui en la seva revisió, o la modificació d'un pla o programa vigent, no està inclòs en cap dels supòsits dels apartats anteriors d'aquest article, i, per tant, no està subjecte a avaluació ambiental estratègica, ho justificarà mitjançant un informe tècnic que quedarà a l'expedient."

A més, cal tenir en compte que l'article 14 d'aquesta Llei estableix els supòsits exclosos d'avaluació ambiental i l'apartat 7 assenyala el següent:

"D'acord amb la legislació estatal bàsica d'avaluació ambiental, no seran sotmesos a avaluació d'impacte ambiental els projectes que es trobin parcialment o totalment executats sense haver-se sotmès prèviament en el procediment d'avaluació d'impacte ambiental, sense perjudici del previst en els apartats anteriors, del qual preveu la legislació bàsica respecte dels casos d'execució de sentències fermes i en el títol V d'aquesta llei."

Per tant, en aquest cas, atès que es tracta de modificacions que no estan incloses en els supòsits anteriors d'avaluació ambiental estratègica ordinària ni simplificada i que la modificació relativa al règim dels edificis inacabats disconformes amb el planejament vigent (article 71) estaria expressament exonerada en aplicació de l'article 14.7, es justificarà en l'informe ambiental la no necessitat de sol·licitar a la Comissió de Medi Ambient la subjecció a avaluació ambiental estratègica.

07. ESTUDI DE MOBILITAT



En aquest apartat s'analitza la problemàtica d'aquesta modificació respecte de l'accessibilitat i mobilitat, així com, si escau, les mesures a adoptar.

7.1. Normativa i criteris de mobilitat.

1. Normativa

- Llei 51/2003, de 2 de desembre, i igualtat d'oportunitats, no discriminació i accessibilitat universal de les persones amb discapacitat (BOE n. 289, de 03.12.03).
- Ordre VIV/561/2010, d'1 de febrer, per la qual es desenvolupa el document tècnic de condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació per a l'accés i utilització dels espais públics (BOE n. 61, d'11.03.10).
- Reial decret 505/2007, de 20 d'abril, pel qual aproven les condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació de les persones amb discapacitat per a l'accés i utilització dels espais públics urbanitzats i edificacions (BOE n. 113, d'11.05.07).

2. Criteris de mobilitat.

Els criteris generals per a una mobilitat sostenible en l'àmbit de la modificació de planejament són els següents:

La situació viària actual està conformada pel carrer d'en Toni des Pou com a vial de doble sentit de circulació que finalitza en una mitja rotonda per al gir dels vehicles. La modificació s'adapta a la situació actual de circulació ja que aquest carrer es troba oberta al trànsit fins al seu enllaç amb l'Av. d'Isidor Macabitch. D'aquesta manera els vehicles accedeixen al CEIP Sant Rafel des de la referida Av. d'Isidor Macabitch i surten pel carrer d'en Toni des Pou. No sent per tant necessària aquesta mitja rotonda que permetria un gir de vehicles que complicaria la circulació rodada.

Per tant, la modificació redunda en una millor mobilitat i accessibilitat al CEIP Sant Rafel i a les instal·lacions esportives existents.

3. Mesures previstes en relació amb el trànsit rodat:

- Proposta de limitació de la velocitat en aquest carrer a 40 km/h
- Connexió per als vianants entre el CEIP Sant Rafel i la resta del nucli.
- Ordenació de les places d'aparcament segons el que es preveu en el PGOU al llarg de l'el carrer d'en Toni des Pou.
- Ordenació de la zona per a l'entrada i sortida de vehicles.
- Disseny de voreres adaptades i passos accessibles per persones amb mobilitat reduïda.

7.2. Proposta de mobilitat.

1. Viària:

- Mantenir el trànsit rodat amb velocitat màxima de circulació controlada.
- No permetre vials de doble sentit de circulació.
- Preveure una àrea d'aparcament al llarg del carrer d'en Toni des Pou, d'acord amb el que s'estableix en el PGOU.

2. Accessibilitat:

- Els accessos al CEIP Sant Rafel s'adapten al seu ús per persones amb mobilitat reduïda.
- Els encreuaments dels carrers es realitzen amb guals adaptats.



En tot cas, es complirà amb la següent legislació específica:

- Llei 51/2003, de 2 de desembre, i igualtat d'oportunitats, no discriminació i accessibilitat universal de les persones amb discapacitat (BOE n. 289, de 03.12.03).
- Ordre VIV/561/2010, d'1 de febrer, pel qual es desenvolupa el document tècnic de condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació per a l'accés i utilització dels espais públics (BOE n. 61, d'11.03.10).
- Reial decret 505/2007, de 20 d'abril, pel qual aproven les condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació de les persones amb discapacitat per a l'accés i utilització dels espais públics urbanitzats i edificacions (BOE n. 113, d'11.05.07).

3. Aparcaments:

S'ha previst una àrea d'aparcament en cordó al llarg del carrer d'en Toni des Pou i al costat de la zona verda pública.

Proposta de mobilitat:

En els plànols s'ha indicat la proposta de mobilitat quant als accessos i dins de l'àmbit. La circulació proposada serà d'entrada per l'Av. d'Isidor Macabitch i sortida pel carrer d'en Toni des Pou.

Des d'aquest vial s'accedirà a les parcel·les d'equipament docent previstes en el PGOU.

08. RESUM EXECUTIU DEL PLANEJAMENT

En compliment de l'article 25 del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, article 38 de la LUIB, s'annexa el resum executiu del planejament.

Sant Antoni de Portmany, signat en la data de la signatura electrònica.



NORMES URBANÍSTIQUES**Article 248****Zona espai lliure**

1. Definició.

Aquesta ordenació s'aplica preferentment als petits espais lliures inclosos dins de la trama residencial.

2. Condicions d'edificabilitat.

En aquesta zona l'edificabilitat permesa es limitarà a la necessària per a materialitzar els usos recreatius permesos, d'acord amb els següents paràmetres màxims d'edificabilitat:

a) Altura màxima i total: una planta, 4 m d'altura màxima i 5 m d'altura total.

b) Coeficient d'edificabilitat neta: 0,05 m²/m².

c) Tractament del sòl:

	màx.	mín.
Superfície pavimentada:	80%	40%
Superfície de cultiu:	90%	40%
Cobertura arbòria:	--	50%

Per a superfícies menors de 1.000 m², així com places situades en nucli antic, no regeixen aquestes condicions de tractament del sòl, pel que fa al màxim de superfície pavimentada i a la mínima superfície de cultiu.

3. Condicions d'ús en espais lliures.

Es permeten exclusivament els usos públics, amb caràcter d'esplai, i la pràctica d'esports a l'aire lliure. En les zones verdes públiques annexes a les parcel·les d'equipament docent, a més, s'admetran les instal·lacions esportives a l'aire lliure.

Podran, així mateix, situar-se estacionaments de vehicles en el subsol, sempre que es respectin les condicions mínimes de tractament del sòl.

Fitxa de l'ASU 36/01

Queda suprimida.

