



CERTIFICADO

EXPEDIENTE Nº	ÓRGANO COLEGIADO	FECHA DE LA SESIÓN
2436/2023	La Junta de Gobierno Local	10/05/2023

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

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

EXPEDIENTE 2436/2023. APROBACIÓN INICIAL DE ESTUDIO DE DETALLE PARA REORDENACIÓN DE VOLÚMENES Y DESARROLLO DE CONDICIONES PARA EQUIPAMIENTO SOCIOCULTURAL RELIGIOSO

Favorable Tipo de votación: Unanimidad/Asentimiento

HECHOS Y FUNDAMENTOS DE DERECHO

En el expediente 2436/2023, de Planeamiento de Desarrollo (Aprobación) que ante este Ayuntamiento se tramita, con motivo del Estudio de Detalle para reordenación de volúmenes y desarrollo de condiciones para equipamiento sociocultural religioso en Ses Païsses, Sant Antoni de Portmany, con base en los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

Dada cuenta del Estudio de Detalle para reordenación de volúmenes y desarrollo de condiciones para equipamiento sociocultural religioso en Ses Païsses, Sant Antoni de Portmany redactado por el arquitecto José Antonio Zornoza Alonso, firmado digitalmente en fecha 4 de mayo de 2023 y presentado ante este Ayuntamiento en fecha 5 de mayo de 2023 mediante registro núm. 2023-E-RE-3417 por el señor Vicente Ribas Prats con DNI núm. 41448608D , actuando en nombre y representación de la DIOCESIS DE IBIZA Y FORMENTERA con CIF Q0700026H.

Visto que analizada la documentación por los Servicios Técnicos municipales, en fecha 5 de mayo de 2023 se emite relativo al análisis del estudio de detalle aportado, cuyo contenido constituye parte de este escrito y se ha de entender aquí reproducido mediante la indicación de la url de verificación <https://santantoni.sedelectronica.es/doc/45TH2MGXAQYGTWXA5L6KNRSLN> por el que informa favorable el referido Estudio de Detalle.

Visto que uno de los elementos objeto del Estudio de Detalle es la reordenación de volúmenes y que, de conformidad con lo establecido en el artículo 81 PGOU de Sant Antoni de Portmany, será requisito para la autorización de tal instrumento urbanístico la manifestación de la voluntad de la Corporación de la ventaja de tal reordenación para la ciudad.

Visto los aspectos invocados en la documentación que conforma el Estudio de Detalle respecto de la ventaja para la ciudad que la reordenación de volúmenes comporta que obra en el apartado 1 y 4 del Estudio de Detalle presentado.





Visto que los aspectos invocados permiten concluir que la propuesta del Estudio de Detalle implica y conlleva ventajas para la ciudad.

Visto que la aprobación del presente Estudio de Detalle, en su caso, implicará la declaración formal de que esta Corporación considera que el mismo, conlleva ventajas para la ciudad cumpliéndose con uno de los requisitos legalmente prevenido para la aprobación del instrumento que nos ocupa.

Visto que se ha confirmado por los Servicios Técnicos municipales la innecesariedad de la tramitación de la evaluación ambiental

Habida cuenta que la documentación aportada resulta procedente y favorable a nivel urbanístico para su aprobación inicial.

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

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Primero.- Legislación aplicable:

- Los artículos 34.3, 46 y 53 y siguientes de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre de urbanismo de las Islas Baleares (LUIB).

- Plan general de ordenación urbanística de Sant Antoni de Portmany de 1987 (BOCAIB núm. 90, de 21-07-1987 y BOIB núm. 117, de 29-09-2001, y demás modificaciones (PGOU).

- Art. 65 y sig. del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (BOE núm. 27 de 31-enero-1979, Reglamento de gestión urbanística (RGU)

- Los artículos 178.1.b), 179.2.a), y siguientes de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, Municipal y de Régimen Local de las Illes Balears.

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

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

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

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





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

- Memoria justificada de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.
- Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuará, además, un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen en el Estudio de Detalle, justificando el cumplimiento de lo establecido sobre este extremo en el número 3 del artículo 65 del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.
- Planos a escala adecuada y, como mínimo, 1:500 que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.

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

- Memoria justificativa de su necesidad o conveniencia.
- Nombre, apellidos y dirección de las personas propietarias afectadas.
- Modalidad de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas.
- Compromisos que se deban contraer entre la persona urbanizadora y el ayuntamiento, y entre aquella y las personas futuras propietarias de solares.
- Garantías del exacto cumplimiento de los compromisos.
- Medios económicos de todo tipo con justificación de la viabilidad económica de la promoción.
- Plazos previstos para el inicio y la terminación de las obras de urbanización, así como de los referentes a la edificación a partir de la terminación y la recepción de las obras de urbanización, en los términos establecidos en el artículo 114 de la presente ley.

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

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

A. Tras la iniciación de la tramitación correspondiente del Estudio de Detalle, por iniciativa particular, y de conformidad con lo dispuesto en el informe técnico que se emita, la Junta de Gobierno Local, en





virtud de las competencias delegadas mediante Decreto de Alcaldía núm 2019-2034 de 12 de julio, de delegación de competencias a favor de la Junta de Gobierno procederá, si se estima pertinente, a la aprobación inicial del Estudio de Detalle.

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

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

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

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

D. Habida cuenta de que la aprobación definitiva del Estudio de Detalle es competencia del Ayuntamiento, dicha aprobación definitiva solo se puede realizar con el informe previo del órgano con competencias urbanísticas del Consell d'Eivissa Este informe se tiene que emitir, con carácter vinculante, en relación con las consideraciones oportunas por motivos de interés supramunicipal, de legalidad y de adecuación a los instrumentos de ordenación territorial y, si procede, a los instrumentos urbanísticos de rango superior**. Este informe se ha de emitir en el plazo máximo de dos meses, transcurridos los cuales, se entiende que el informe se ha emitido de forma favorable y se puede continuar con la tramitación**. **

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





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

Séptimo.- Obra en el expediente y así ha sido analizado e informado en informe técnico municipal anteriormente referido, incorporado al expediente y que forma parte de este escrito mediante la inclusión de la url de verificación antes indicada, la compleción de la documentación legalmente prevenida así como la justificación de su formulación en los términos legalmente prevenidos.

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

Vista la propuesta de resolución PR/2023/1777 de 5 de mayo de 2023.

RESOLUCIÓN

Primero. APROBAR INICIALMENTE el Estudio de Detalle para reordenación de volúmenes y desarrollo de condiciones para equipamiento sociocultural religioso en Ses Païsses, Sant Antoni de Portmany redactado por el arquitecto José Antonio Zornoza Alonso, firmado digitalmente en fecha 4 de mayo de 2023 y presentado ante este Ayuntamiento en fecha 5 de mayo de 2023 mediante registro núm. 2023-E-RE-3417 por el señor Vicente Ribas Prats con DNI núm. 41448608D , actuando en nombre y representación de la DIOCESIS DE IBIZA Y FORMENTERA con CIF Q0700026H.

Segundo. SOMETER A INFORMACIÓN PÚBLICA la aprobación inicial por un plazo de 30 días hábiles mediante anuncio en el Boletín Oficial de las Islas Baleares y, al menos, en uno de los periódicos de mayor difusión de las Islas Baleares y en la sede electrónica, en el portal de transparencia, alojado en la web municipal, en el apartado 7. Urbanismo, Obras Públicas; 7.1 Planeamiento Urbanístico. Planeamiento de Desarrollo.

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

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

Ámbito territorial afectado por la suspensión: Se limita a la parcela sita en calle Cirerers esquina C/ Pruneres, de este municipio.

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

Descripción	Url de verificación





Informe técnico favorable de fecha 5 de mayo de 2023 <https://santantoni.sedelectronica.es/doc/45TH2MGXAQYGTWXA5L6KNRSLN>

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

En Sant Antoni de Portmany.

RECURSOS/ALEGACIONES

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE





Departamento de Urbanismo y Actividades

Expediente nº: 2436/2023

Procedimiento: ESTUDIO DE DETALLE PARCELA EQUIPAMIENTO SOCIO CULTURAL RELIGIOSO

ANTECEDENTES

- Con Registro de entrada electrónico número 2023-E-RE-3042 de fecha 21/04/2023 Don Vicente Ribas Prats con NIF 41448608D en representación del Obispado de Ibiza con CIF R0700026H adjunta **Estudio de Detalle** de la parcela de equipamiento socio Cultural religioso en Calle Pruneres 2 (esquina Calle Cirerers) de Sant Antoni de Portmany, redactado por el arquitecto Jose Antonio Zornoza en fecha de abril de 2023.

- Con Registro de entrada electrónico número 2023-E-RE-3417 de fecha 05/05/2023 Don Vicente Ribas Prats con NIF 41448608D en representación del Obispado de Ibiza con CIF R0700026H adjunta **Estudio de Detalle** de la parcela de equipamiento socio Cultural religioso en Calle Pruneres 2 (esquina Calle Cirerers) de Sant Antoni de Portmany, redactado por el arquitecto Jose Antonio Zornoza en fecha de abril de 2023.

- Sobre la parcela afectada por el estudio de detalle existen los siguientes expedientes municipales:

- **P6-84**, Licencia urbanística para la “*construcción de una Iglesia en sujeción al proyecto presentado*” concedida por la Comisión Municipal permanente de este Ayuntamiento en fecha de 16 de febrero de 1984.
- **1872/2014**, Licencia urbanística para ampliación de la Iglesia de la Sagrada Familia, ubicada en la calle Pruneres esquina calle Cirerers concedida por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento en fecha 09 de junio de 2015.
- **5555/2018**, Licencia urbanística para la construcción de la vivienda parroquial, expediente no finalizado.
- **4907/2022** Certificado de final de obra Municipal y Licencia de primera ocupación de la segunda fase Iglesia Sagrada Familia, expediente no finalizado.

- Según los datos extraídos de la sede electrónica de catastro la finca en la que se desarrolla el Estudio de Detalle se corresponde con la parcela catastral 5750001CD5155S, con 1.976 m² de



superficie gráfica.

- Según nota simple informativa de 26 de abril de 2023 la finca registral 13.213 (Numero Idufir: 07037000593266) tiene una superficie de 2.000 m² .

INFORME

PRIMERO.- El objeto del presente informe es el **Estudio de Detalle de la parcela de equipamiento socio Cultural religioso en Calle Pruneres 2 (esquina Calle Cirerers) de Sant Antoni de Portmany**, redactado por el arquitecto Jose Antonio Zornoza en fecha de abril de 2023 con registro de entrada 2023-E-RE-3417.

SEGUNDO.- La normativa urbanística de aplicación para el presente estudio de detalle es el **Plan General de Ordenación Urbana de Sant Antoni de Portmany**, aprobado definitivamente en fecha de 2 de junio de 1987 (en adelante PGOU) y sus sucesivas modificaciones, y el **Plan Territorial Insular de Eivissa y Formentera** aprobado definitivamente por el pleno del Consell Insular d'Eivissa i Formentera el 21 de marzo de 2005 y la modificación n.º 1 del PTIE (en adelante PTI).

La finca objeto del presente Estudio de Detalle está calificada según el PGOU de Sant Antoni de Portmany, como SUELO URBANO, ZONA EQUIPAMIENTO en Extensiva D. Esta misma se ubica dentro del ámbito de la ASU 35/02.

En el BOIB 163 de 3 de diciembre de 2019 se publicó el *Acuerdo del Pleno del Consejo Insular de Eivissa y Formentera de día 29 de marzo de 1999, de aprobación definitiva de la modificación puntual del PGOU de Sant Antoni de Portmany, relativa a la ASU 35/02, Can Bonet – Ses Païsses. PL 2/98* se describe las siguientes modificaciones en ámbito de la ASU 35/02:

“4. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU - ASU 35/02

A) Modificación de la zona verde pública

1.- Afectando a la zona verde pública del actual PGOU de 8.755 m2 hay una parcela de 2.000 m2 donada por la familia Boned al Obispado de Eivissa en la que ya se halla construida y destinada al culto público la primera fase de la Parroquia de Ses Païsses.

2 La misma familia Boned ha propuesto al Ayuntamiento de Sant Antoni de Portmany calificar la parcela de la Parroquia de Equipamiento y ampliar la Zona Verde Pública por el otro extremo en terrenos de su propiedad para mantener la misma superficie de 8.755 m2 que tiene en el PGOU ofreciendo y formalizando la cesión de la total Zona Verde Pública.

(...)

D) Nuevas calificaciones de equipamiento y servicios





Ya quedan explicados en los apartados anteriores:

1.- Equipamiento (Parroquia)

Se han calificado de Equipamiento de unos 2.000 m2 en la que se emplaza la Parroquia de Ses Païsses -de titularidad del Obispado de Eivissa.

(...)"



Extracto del Plano 3.5 "Ordenación de ses Païsses, modificación ASU 35/02"

Según el PTI, la finca está calificada como AREA DE DESARROLLO URBANO con la clasificación de SUELO URBANO.

- Así mismo, serán de aplicación las siguientes normas:

- Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears

NORMATIVA APLICABLE EN RELACIÓN A LOS ESTUDIOS DE DETALLE

Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears.

Artículo 34. Instrumentos de planeamiento.

1. La ordenación urbanística de los municipios se fijará mediante dos tipos de planes jerarquizados: el plan general y los planes de ordenación detallada.
2. El plan general establecerá las determinaciones de carácter estructural definidas en el artículo 37 de la presente ley. La aprobación del plan general será previa y necesaria para la aprobación de los planes de ordenación detallada.
3. Los planes de ordenación detallada establecerán las determinaciones de carácter detallado definidas en el artículo 42 de la presente ley, con estricto respeto a las determinaciones establecidas en el plan general al que se encuentran vinculados, y se desarrollarán mediante los instrumentos de planeamiento





de desarrollo siguientes: *planes parciales, planes especiales y estudios de detalle*, así como mediante los instrumentos de ordenación conformados por las ordenanzas municipales de edificación y urbanización.

Artículo 46. Estudios de detalle.

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

- a) La adaptación y el reajuste de alineaciones y rasantes señaladas en el planeamiento urbanístico, con las condiciones que este fije y siempre que no se disminuyan las superficies destinadas a red viaria o a espacios libres.
- b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del plan.

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

Respecto al proceso de aprobación de los Estudios de Detalle, según los artículos 53 y 54:

Artículo 53.2

(...) los estudios de detalle podrán formularlos tanto los ayuntamientos y las entidades urbanísticas especiales, como las personas particulares.

Art. 54

c) (...) los estudios de detalle, cuya aprobación corresponde al ayuntamiento.

En los casos de aprobación definitiva municipal del instrumento de planeamiento, no habrá aprobación provisional después de haberse llevado a cabo la aprobación inicial y de haberse sometido a información y participación pública."

Plan General de Ordenación Urbana de Sant Antoni de Portmany

Art. 16. Estudio de detalle

1. El Estudio de Detalle es el instrumento mediante el que es posible completar, adaptar puntualmente las determinaciones relativas a alineaciones, rasantes, etc.

2. El Estudio de Detalle no alterará, en modo alguno, las determinaciones fundamentales del Plan.

3. Los Estudios de Detalle se someterán a las condiciones que establece la Ley del Suelo en su artículo 14, el Reglamento de Planeamiento en sus artículos 65 y 66 y cuantas les imponga el Plan General Municipal o Plan Parcial, que, en su caso, complete o adapte. Sus determinaciones se expondrán en los documentos siguientes:

- a) Memoria justificativa en la que se recojan las conclusiones del análisis urbanístico y se expresan los criterios para la adopción de las determinaciones que se establezcan; en ella se harán explícitas las razones que han aconsejado la formulación del Estudio de Detalle. Contendrá un estudio comparativo del





aprovechamiento resultante de la aplicación de las determinaciones del Plan que le da cobertura y las establecidas por el Estudio de Detalle; y

b) Planos que, a escala adecuada, y, como mínimo, 1:500, representen gráficamente las determinaciones del Estudio de Detalle en su posición de su forma volumétrica cuando proceda, y expresen, en su caso, la relación de éstas con las anteriormente existentes. Cuando se trate de ordenar o reordenar volúmenes edificables se realizará una perspectiva en proyección isométrica que exprese, en su caso, la relación de la ordenación de los volúmenes del Estudio de Detalle con las de la ordenación precedente.

Artículo 81 Reordenación de volúmenes

1. Se permitirá la modificación de la ordenación establecida por el Plan en cualquiera de las zonas mediante un Estudio de Detalle cuando la ordenación propuesta presente, a juicio de la Corporación Municipal claras ventajas urbanísticas para la ciudad.

2. Esta ordenación de volúmenes no podrá suponer incremento de ocupación del suelo ni de la altura máxima de cada manzana ni de la superficie y el volumen edificables, ni alterar los usos establecidos con carácter limitativo, exclusivo o predominante. Tampoco podrá ser incrementada la densidad de población. En este sentido, no se podrá transferir al uso residencial, superficie edificable destinada a otros usos. En todo caso se deberán respetar las restantes determinaciones del P.G.O.U.

3. En ningún caso dicha reordenación podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes. En este sentido no se podrán aumentar los ángulos de asoleo que forman los edificios permitidos por la ordenanza de la zona a reordenar. 4. Previamente a la redacción del Estudio de Detalle se podrá presentar un Avance del mismo en el que se contendrá un esquema de la propuesta a desarrollar.

5. El Estudio de Detalle contendrá los documentos suficientes tales como planos, perspectivas, fotografías, maquetas, etc., en los que se justifique la solución propuesta, estudiando comparativamente dicha solución con la permitida por las ordenanzas vigentes.

6. En caso de aprobación del Estudio de Detalle, el Ayuntamiento fijará el plazo máximo que considere procedente para la presentación de la solicitud de licencia y del proyecto correspondiente.

TERCERO.- El ámbito de actuación del estudio de detalle es la parcela "Equipamiento" definida en la modificación puntual de la ASU 35/02 (BOIB 163, de 3 de diciembre de 2019) y asociada a la *Parroquia de Ses Païsses* propiedad del Obispado de Eivissa.

El estudio de detalle propone modificar el volumen máximo por edificio permitido por el planeamiento, reducir el retranqueo mínimo a calle Cirerers y modificar el condicionante de uso para la realización de una vivienda unifamiliar ligada al uso principal Socio Cultural Religioso (Iglesia y centro parroquial), respetando el resto de parámetros urbanísticos y de acuerdo al artículo 81 del PGOU de Sant Antoni de Portmany, así como al artículo 46 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears.





En la memoria del Estudio de Detalle presentado se justifica la ordenación propuesta conforme a lo siguiente:

- Se reduce el espacio de retranqueo a Calle Cirerers con el fin de que esto permita la construcción de elementos singulares más próximos a la vía pública, como pueden ser los accesos al templo o una pérgola de protección del sol. Esto no afecta al soleo de los predios lindantes y garantiza una correcta relación del equipamiento religioso con las vías de acceso.
- Se varía el volumen máximo por edificio, pasando de los actuales 2.000 m³ por edificio a un volumen total de 2.500 m³, con el fin de permitir que el Equipamiento socio cultural religioso se perciba como un elemento continuo y característico. Por otra parte, esta concentración de volumen permite liberar el contorno de la edificación, es decir el espacio libre de parcela circundante, para su disfrute y aprovechamiento de los vecinos de la zona.
- Dado que el centro parroquial no llegará a los 1000 m² de superficie construida se plantea la posibilidad de construir una vivienda parroquial con una superficie máxima de 90 m² ligados al uso principal, con el fin de que pueda vivir el párroco en el mismo lugar y atender a todos los fieles que lo necesiten de forma directa.

Por otro lado, el técnico redactor del estudio de detalle indica lo siguiente:

“A juicio del Técnico redactor del presente Estudio de Detalle se justifica la ventaja urbanística que implica la concentración de volúmenes y usos en un suelo cuerpo edificable, debido al uso al que se destina.”

Se someterá a consideración de la corporación la valoración de las ventajas urbanísticas según el art 81.1 del PGOU.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

- La superficie de la parcela según nota simple y la documentación de la modificación puntual de la ASU 35/02 (BOIB 163, de 3 de diciembre de 2019) es de 2000 m².

- Revisados los parámetros urbanísticos se comprueba que el presente Estudio de Detalle cumple con las condiciones establecidas en el artículo 81 del PGOU, ya que la ordenación de volúmenes propuesta no supone incremento de ocupación del suelo ni de la altura máxima permitida, ni de la superficie y volumen edificables. No se incrementa la densidad de población ni se alteran los usos establecidos por el planeamiento. La reordenación de volúmenes propuesta no ocasiona perjuicio ni altera la ordenación de los predios colindantes.

Respecto a la modificación que se plantea del condicionante de uso para la realización de una vivienda unifamiliar ligada al uso principal, el art 247 del PGOU establece lo siguiente:





Artº 247.- RÉGIMEN DE USOS PERMITIDOS. ZONA: EQUIPAMIENTO.

USOS PORMENORIZADOS	GRUPOS	TAMAÑO	SITUACIÓN	SON.	POTE.	MECAN.	SON.
Unifamiliar		Se permite la construcción de 200 m ² con destino a vivienda ligada al uso principal cuando la superficie destinada a dicho uso sea superior a 1.000 m ² .					

Si tenemos en cuenta la proporción “m² de vivienda / m² equipamiento” según este condicionante de uso sería de 0’2 m²/m²

Según la documentación técnica obrante en los expedientes relacionados, mencionados en el apartado “ANTECEDENTES” de este Informe, la superficie construida destinada a uso “Equipamiento Socio Cultural (Iglesia y centro parroquial)” actual es de 454,10 m² (proyecto de ejecución con visado colegial 13/00450/15, expediente 1872/2014). La proporción “m² de vivienda / m² equipamiento” según la propuesta del Estudio de Detalle y la superficie construida actual sería de 0,1981 m²/m², **ligeramente inferior a la proporción obtenida según la ordenación vigente.**

La propuesta del Estudio de Detalle mantiene el espíritu que planteaba el PGOU puesto que se mantiene la proporción m² de vivienda ligada al uso principal / m² de superficie destinada a dicho uso, la superficie construible de vivienda máxima será inferior a la permitida por la ordenación vigente.

PARÁMETROS	NORMATIVA URBANÍSTICA		CUMPLE
	PGOU	ESTUDIO DE DETALLE	
URBANÍSTICOS	Sant Antoni de Portmany	(Abril 2023)	
Clasificación del suelo	Suelo Urbano	Suelo Urbano	
Zonificación	EQUIPAMIENTO en Extensiva D (ASU 35/02)	EQUIPAMIENTO en Extensiva D (ASU 35/02)	
Parcela mínima	400 m ²	400 m ²	SI
Ocupación	50 %	50 %	SI
Fachada mínima	15 m	15 m	SI
Aprovechamiento	0,85 m ² /m ²	0,85 m ² /m ²	SI





(m ² /m ²)			
Volumen máximo por edificio	2.000 m³	2.500 m³	PARÁMETRO A MODIFICAR POR EL ESTUDIO DE DETALLE
Edificabilidad (m ³ /m ²)	2,50 m ³ /m ²	2,50 m ³ /m ²	SI
Uso	Art. 247 PGOU Socio Cultural: Grupo: 1, 2 y 3 / Tamaño: todos / Situación: todos Unifamiliar: Se permite la construcción de 200 m2 con destino a vivienda ligada al uso principal cuando la superficie destinada a dicho uso sea superior a 1.000 m2	Socio Cultural: Grupo: 1, 2 y 3 / Tamaño: todos / Situación: todos Unifamiliar: Se permite la construcción de hasta 90 m2 con destino a vivienda ligada al uso principal Socio Cultural Religioso (Iglesias y centros parroquiales).	CONDICIÓN DE USO A MODIFICAR POR EL ESTUDIO DE DETALLE
Separación a vías	3 m	3 m *1 m* *CALLE CIRERERS*	PARÁMETRO A MODIFICAR POR EL ESTUDIO DE DETALLE
Separación a linderos	3 m	3 m	SI
Separación a fondo	3 m	3 m	SI
Separación entre edificios	6 m	6 m	SI
Altura máxima	6,5 m	6,5 m	SI
Altura total	8 m	8 m	SI
Nº plantas	PB + 1	PB + 1	SI





CONCLUSIONES

Por todo lo anterior, se considera lo siguiente:

- Se somete a consideración de la corporación la valoración de las “*claras ventajas urbanísticas para la ciudad*”.del Estudio de Detalle presentado según el art 81.1 del PGOU.
- En atención a lo expuesto y conforme al Plan General de Ordenación Urbana de Sant Antoni de Portmany, aprobado definitivamente en fecha 2 de junio de 1987, texto refundido publicado en BOIB nº 117 de 29-09-2001 y sus sucesivas modificaciones, así como resto de normativas de aplicación, se **informa favorablemente a nivel técnico** el “Estudio de Detalle de la parcela de equipamiento socio Cultural religioso en Calle Pruneres 2 (esquina Calle Cirerers) de Sant Antoni de Portmany (2023-E-RE-3417), redactado por el arquitecto Jose Antonio Zornoza en fecha de abril de 2023, Colegiado nº 767654 en el C.O.A.I.B., con D.N.I. 41449672S y domicilio profesional en Calle León, número 10, bajos, de la Ciudad de Ibiza, Illes Balears; sin visar, firmado electrónicamente el 20/04/2023, con la re ordenación de volúmenes propuesta.
- Este informe no entra a valorar la posibilidad de desarrollar nuevas edificaciones. Los proyectos de edificación presentados sobre el ámbito de actuación del Estudio de Detalle deberán cumplir con los parámetros urbanísticos del PGOU así como las modificaciones introducidas por el mismo Estudio, en caso de ser aprobado.

Es lo que se informa a los efectos oportunos sin perjuicio de mejor criterio técnico fundamentado.

En Sant Antoni de Portmany
Por los Servicios Técnicos Municipales

