



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



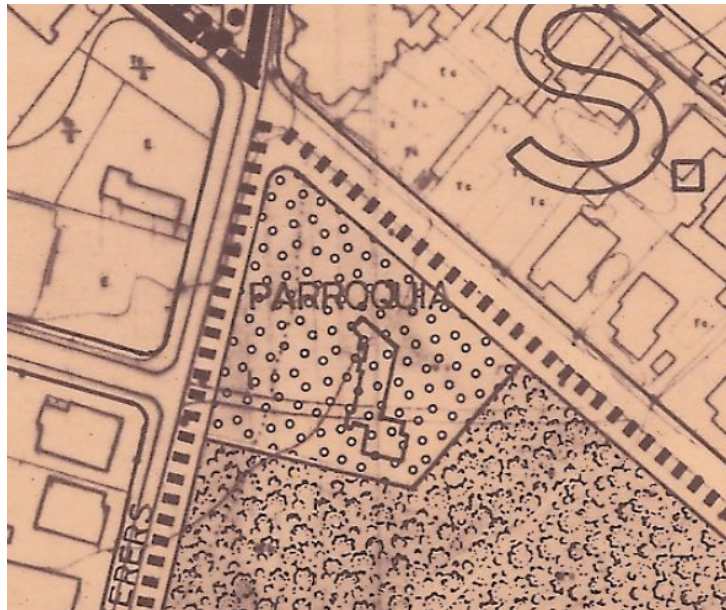


Ya quedan explicados en los apartados anteriores:

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 m ³	2.500 m ³	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

