

INFORME TECNICO 02

Expediente: 5023/2020.

ESTUDIO DE DETALLE ASU 32-04 DEL PGOU DE SANT ANTONI.

Emplazamiento: Ctra. Cap Negret, 3. Sant Antoni de Portmany.

Fase Proyecto: **Desarrollo de planeamiento general.**

A petición del Ayuntamiento de Sant Antoni de Portmany, TM de Ibiza, **José Antonio Aguiló Oliver**, Arquitecto Superior del *Colegio Oficial de Arquitectos de las Illes Balears*, delegación de Mallorca, nº de colegiado 287.938, realiza el siguiente **INFORME** de seguimiento del expediente de referencia:

INFORME 01 ANTERIOR

En el informe anterior, se señalaron las siguientes deficiencias:

Definición de la situación urbanística del suelo (previo a continuar la tramitación del ED):

1. *La reciente aprobación del “Decret Llei 10/2022 de 27 de desembre de mesures urgents en matèria urbanística” y concretamente en lo que puede afectar en el artículo 2.1, “Reclassificació de sòls urbans sense urbanització consolidada”, el promotor de los terrenos deberá presentar toda la documentación necesaria que justifique el mantenimiento de la clasificación de suelo urbano de los terrenos. A tal efecto, y desde un análisis inicial del artículo 2.1 del DL 10/2022, se entiende que la única posibilidad de que el suelo sea urbano, sería en cumplimiento del artículo 2.1.b), si se puede justificar que no es necesario una actuación de transformación urbanística. Es decir, que se pueda considerar urbano y que cumpla la definición de solar, por contar con todos los servicios urbanísticos básicos que exige la LUIB (artículos 22 y 25 LUIB) con anterioridad a la fecha de aprobación del Decreto ley (BOIB nº 169, 29/12/2022). Al respecto, cabe recordar que la ficha, previa justificación, posibilita la compleción de la urbanización en los términos que se definen en el apartado 2 del artículo 29 de la LUIB, siempre que sea posible, para entender la innecesidad de actuación de transformación urbanística de este ámbito.*

En cualquier caso, y al respecto de la situación urbanística actual del suelo, y posteriormente a la presentación de la justificación necesaria de



esta documentación por parte del promotor, se solicitará un informe jurídico municipal al respecto.

Deficiencias previas sobre el ED (pendiente de resolución del punto 1):

2. En el ED, tanto el inicial de 2020, como el Anexo de 2022, se debe presentar documentación gráfica acotada y georeferenciada de todas las fincas, iniciales y resultantes, después del ajuste de alineaciones que supone la alineación del vial (plano 5 del ED 2020).
3. La cartografía del ED 2020 y Anexo 2022 debe ser coincidente o refundida.
4. La parcela neta del ED 2020 y Anexo 2022 no coinciden (7.560m² y 7.400m²), lo que genera que estemos hablando de dos propuestas diferentes. Debe unificarse y refundirse. La parcela neta, en principio, y salvo justificación muy detallada, debe ajustarse a la prevista por el planeamiento (7.560m²). Si bien, aunque vaya en contra del planeamiento recientemente aprobado, no parece relevante la disminución de la superficie de la parcela lucrativa (ya que es a menor, reduciéndose de 7.560m² a 7.400m², y además se puede entender como uno de los objetivos de un ED –en este caso reajuste de alineaciones–), en el Anexo 2022, ni se justifica ni se detalla esta alineación, además de que entra en contradicción con el anterior “ED 2020”, al que se supone complementa.
5. Los volúmenes propuestos en el Anexo 2022, sobrepasan de manera importante el volumen máximo permitido por edificio de la zona Extensiva E de las Normas Urbanísticas del PGOU de Sant Antoni (artículo 231), máximo 2.000m³. De acuerdo al artículo 46.2. de la LUIB, “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”.
6. El ED ni el Anexo, no justifican en absoluto el cumplimiento de los parámetros urbanísticos de la zona Extensiva E (Alturas, ocupación, edificabilidad, volúmenes, retranqueos, etc..). A modo de ejemplo, además del tema de los volúmenes mencionado, sobre el “Anteproyecto No Vinculante” que aporta el ED, parece que puede haber incumplimiento de alturas, sobre todo totales.
7. El ED debe ser un documento único y refundido para poder llevarse a cabo la tramitación municipal y en las diferentes administraciones supramunicipales. No puede aportarse dos documentos diferentes, que además de tener un objetivo distinto (uno de reajuste de alineaciones y



otro de ordenación de volúmenes), se contradicen en varios de sus documentos.

8. El “Anexo al ED 2022” modifica la alineación del ED 2020, con una escala de menor de detalle y sin justificación ninguna en el documento, además de no justificar el cumplimiento de la sección de calle F del PGOU de Sant Antoni. Deberá refundirse y unificarse en este sentido.
9. Se debe presentar un nuevo Documento Ambiental para la tramitación de la evaluación ambiental simplificada en la CBMA / Govern Balear del Ed completo y refundido, ya que la propuesta del “Anexo al ED 2022” modifica y trata de ser mucho más amplia que el anterior ED 2020 y no se presenta ningún documento de evaluación.
10. El “Anexo al ED 2022” añade “otros propietarios” (no lo hacía el anterior ED 2020), sin definir cuáles son, ni aportar los datos mínimos suficientes, para la tramitación del ED (Notificación particularizada a los propietarios del ámbito y colindantes).

NUEVA DOCUMENTACIÓN QUE CONSTA EN EL EXPEDIENTE

En diferentes fechas de entrada y aportación de documentación municipal, consta en el expediente, a día de hoy, la siguiente documentación:

- “Texto Refundido del Estudio de Detalle de: Desarrollo de la ASU 32-04 del PGOU de Sant Antoni. Ctra. Cap Negret, 3. Sant Antoni de Portmany”, redactado por el arquitecto Jordi Castaré Portella, firmado en fecha 05/04/2023.
- Informe de los Servicios Jurídicos de Urbanismo y Actividades del Ayuntamiento de fecha 24/04/2023 al respecto de la aplicación del artículo 2 del DL 10/2022.

ANÁLISIS DE LA SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS

1. La deficiencia sobre la posible aplicación del “*Decret Llei 10/2022 de 27 de desembre de mesures urgents en matèria urbanística*” y concretamente en lo que puede afectar en el artículo 2.1, “*Reclassificació de sòls urbans sense urbanització consolidada*”, a parte de la justificación que ha presentado el promotor (documento técnico del ED) viene dictaminada por el informe de los Servicios Jurídicos de Urbanismo y Actividades del Ayuntamiento de fecha 24/04/2023 que concluye que “**no concurren** los requisitos previstos en el artículo 2 del Decreto-ley 9/2020, de 25 de mayo, de medidas urgentes de protección



del territorio de las Illes Balears y por tanto, **tampoco podría entenderse de aplicación lo dispuesto en el artículo 2 DL10/2022 para entender que respecto de la misma haya podido operar la desclasificación “ex lege” a suelo rústico**”. Por tanto, salvo mayor criterio de organismo supramunicipal en la tramitación, por el momento, se da por resulta la deficiencia.

2. Se ha acotado y georeferenciado debidamente la documentación gráfica del ED, tanto en parcelas iniciales como en parcelas resultantes. Planos PI03 y PO01 y PO02. Por tanto, se entiende subsanada la deficiencia.
3. Se ha unificado la cartografía del ED, dejando de trabajarse con dos documentos y dos cartografías que hacían difícilmente comprensible y posibilidad de visión unitaria de la propuesta. Por tanto, se entiende subsanada la deficiencia.
4. Una vez unificada la documentación gráfica, georeferenciada y ajustada a la cartografía del PGOU lo más preciso posible que permite la cartografía del plan general, la parcela de suelo lucrativo se ha ajustado a 7.342m², si bien, como ya se razonaba en el anterior informe, aunque no se ajuste al *planeamiento recientemente aprobado, no parece relevante la disminución de la superficie de la parcela lucrativa (ya que es a menor, reduciéndose de 7.560m² a 7.342m², y además se puede entender como uno de los objetivos de un ED –en este caso reajuste de alineaciones-*. Caso diferente sería si se resolviese aumento de aprovechamiento, que no es el caso, sino todo lo contrario. Por tanto, se entiende subsanada la deficiencia.
5. Al respecto de los volúmenes propuestos, se presenta una justificación de la idoneidad de la propuesta de ordenación de volúmenes, de manera que:

“La idoneidad de la presente propuesta de ordenación de volúmenes se justifica atendiendo a la geometría de la parcela, así como a la orientación de ésta. Para la organización de las volumetrías se ha primado liberar y condensar los espacios libres con el fin de generar sentido de comunidad, y primar espacios vegetalizados de conexión con la naturaleza.

En el frente Sur, la parcela se alinea con el vial generando un ángulo muy pronunciado. El Volumen-01 busca adaptarse a este condicionante. Igualmente, la parcela sufre un estrechamiento en su frente Norte, al mismo tiempo que las pendientes son más pronunciadas. El Volumen-06 adapta su geometría para adaptarse a este estrechamiento.

Con el fin de conectar los espacios libres en el frente al vial con el espacio libre en la parte norte de la parcela los volúmenes 02, 03, 04 y



05 se adhieren en lo posible a los límites de retranqueo definidos por el planeamiento.

Se definen 6 volúmenes entre 2.600m³ y 3.200m³, lo que supera ampliamente la previsión de las normas urbanísticas del PGOU de Sant Antoni, zona Extensiva E (artículo 231), máximo 2.000m³.

Además, en las páginas 6 y 7 del ED, se realiza toda una justificación de la posibilidad legal de plantear esta ordenación, diferente a la previsión estricta de la zona urbanística aplicable.

Visto que:

- a) En artículo 81.1 del PGOU de Sant Antoni de Portmany (Reordenación de volúmenes), prevé: *“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”.*
- b) Se invocan en el ED, motivos para justificar los beneficios para la ciudadanía y las ventajas de la propuesta y, por tanto, no puede valorarse este asunto únicamente desde un informe técnico de seguimiento, sino que será el órgano competente del Ayuntamiento de Sant Antoni de Portmany quien, en su caso, deba pronunciarse sobre tal extremo.

Se entiende que, cabe dejar pendiente esta deficiencia para resolución de la Corporación Municipal, siempre que estime las ventajas urbanísticas para la ciudad, según lo expuesto en los argumentos técnicos del ED.

6. En el nuevo documento se justifica la adaptación a la normativa municipal, a excepción del punto anterior, además de plasmar que el Anteproyecto anexo es únicamente orientativo. Por tanto, se entiende subsanada la deficiencia.
7. Subsanaada según justificación en puntos anteriores. Documento único y refundido. Por tanto, se entiende subsanada la deficiencia.
8. Subsanaada según justificación en puntos anteriores y justificación del cumplimiento de la sección F en el documento técnico. Por tanto, se entiende subsanada la deficiencia.
9. El nuevo documento justifica la innecesariedad de tramitación ambiental, a pesar de haber sido el mismo promotor que lo propuso inicialmente, concepto con el que se coincide, siempre que no sea posteriormente



requerido por organismo supramunicipal durante la tramitación del mismo. Por tanto, se entiende innecesaria la deficiencia.

10. En la página 11 del documento se relacionan los propietarios del 100% del ámbito y los promotores del ED, que suponen el 97,985% de dicho ámbito. Se entiende suficiente para el inicio de la tramitación del ED, y, al no ser una parte técnica la comunicación del documento, efectivamente, será el Consistorio el que llevará a cabo el procedimiento que estime conveniente. Por tanto, se entiende subsanada la deficiencia.

INFORME 02 FAVORABLE

Por tanto, y vista la completa subsanación de la parte técnica del ED, cabe informar lo siguiente:

Expediente relacionado 6303/2021: Modificación Puntual del ASU 32/04 Sa Talaia Nord, del PGOU de Sant Antoni de Portmany. Aprobación definitiva publicada en el BOIB de 12 de mayo de 2022 y texto íntegro de la Modificación en el BOIB de 04 de agosto de 2022.

Normativa aplicable al ED:

La normativa aplicable (MD del ASU 32-04 de 2022) supone la siguiente regulación:

USOS NO LUCRATIVOS

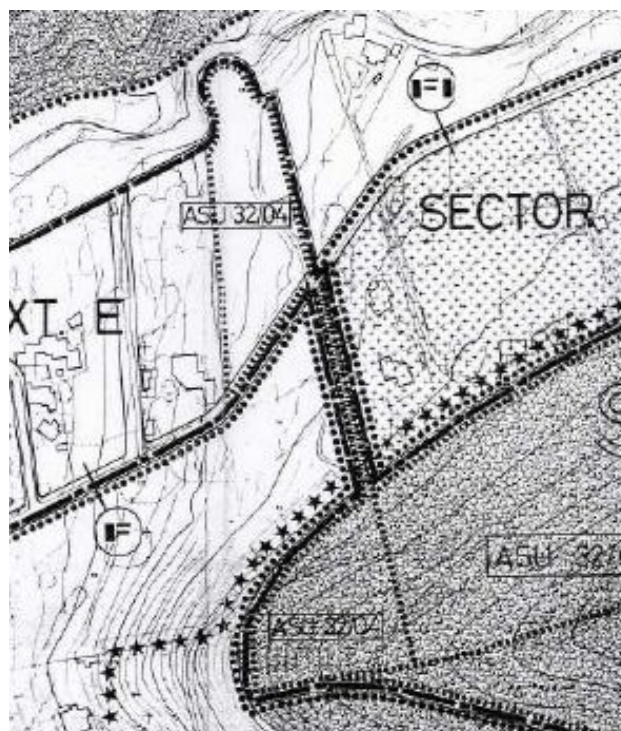
- Viario y/o aparcamientos: 660,00m².
- ELP: 7.080,00m².
- TOTAL: 7.740,00m².

USOS LUCRATIVOS

- Residencial Plurifamiliar: 7.560,00m². Aprovechamiento del 0,70=5.292,00m².

ÁMBITO DE LA ASU: 15.300,00m².





OBSERVACIONES: Extensiva E / Estudio de Detalle / Sistema de gestión compensación.

En "Otras condiciones" señala:

- Necesidad de completar la urbanización.
- Necesidad de cesión de los terrenos destinados a viales, en su caso, para adquirir la condición de solar.
- Condiciones de la ejecución de la urbanización.

.....

En base a la necesidad de realizar el Estudio de Detalle, que ya preveía la anterior ficha del ASU, se presenta este documento con la finalidad de tramitación del mismo por parte del Consistorio.

Se trata de un ED que finalmente da cumplimiento al artículo 46 de la LUIB, tanto en ajuste de alineaciones - 46.1.a) - como en propuesta de ordenación de volúmenes – 46.1.b) -, si bien, a efectos estrictos del cumplimiento del PGOU se entiende más necesario el ED del 46.1.a) y más una propuesta de la promotora el desarrollo del 46.1.b) para promocionar una nueva ordenación de volúmenes.



Las superficies propuestas coinciden con la ficha del ASU 32-04, incluida la MD 2022, con estricto cumplimiento de las cesiones **mínimas** libres y gratuitas necesarias.

- Cesiones: 7.740m².
 - o Espacios libres: 7.080m².
 - o Vial peatonal: 660m².
 - o Solape vial F: 218m².
- Parcela lucrativa: 7.342m².

Alcanzando incluso mayor cesión al respecto del vial (218m²) por ajuste de la sección de planeamiento (F).

Los documentos del “ED 2020” se entienden los mínimos necesarios (Artículo 66 del RPU’78, al no estar reglamentada en la Isla d’Eivissa la LUIB).

La justificación del ED para ajustar alineaciones parece lógica y necesaria en tanto se trata de un ámbito extenso y la cartografía del PGOU de Sant Antoni es muy antigua y desfasada.

Si bien, no es la prevista en el planeamiento recientemente aprobado, no parece relevante la disminución de la superficie de la parcela lucrativa (ya que es a menor, reduciéndose de 7.560m² a 7.342m², y además se puede entender como uno de los objetivos de un ED –en este caso reajuste de alineaciones-).

Se propone una ordenación de volúmenes de propuesta de 6 edificaciones, de acuerdo a lo siguiente:

- Volumen 01: 2.600m³.
- Volumen 02: 3.200m³.
- Volumen 03: 3.200m³.
- Volumen 04: 3.200m³.
- Volumen 05: 3.200m³.
- Volumen 06: 2.740m³.

Estos volúmenes sobrepasan de manera importante el volumen máximo permitido por edificio de la zona Extensiva E de las Normas Urbanísticas del PGOU de Sant Antoni (artículo 231), máximo 2.000m³, si bien, como ya se ha expuesto en el análisis de la subsanación de deficiencias, queda pendiente este punto para resolución de la Corporación Municipal, siempre que estime las



ventajas urbanísticas para la ciudad, según lo expuesto en los argumentos técnicos del ED.

CONCLUSIÓN

Por tanto, y de acuerdo a los dos informes técnicos llevados a cabo, cabe emitir el siguiente informe urbanístico, emitido a instancias del AJUNTAMENT DE SANT ANTONI DE PORTMANY en relación al documento de **“Texto Refundido del Estudio de Detalle de: Desarrollo de la ASU 32-04 del PGOU de Sant Antoni. Ctra. Cap Negret, 3. Sant Antoni de Portmany”**, redactado por el arquitecto Jordi Castaré Portella, firmado en fecha 05/04/2023:

- **Informar favorablemente** la documentación técnica presentada a los efectos del inicio de tramitación (aprobación inicial y exposición pública), siempre que el informe jurídico así lo ratifique, y con las condiciones que se detallan a continuación.

Condiciones del informe:

- La modificación y aumento de volúmenes respecto del volumen máximo permitido por edificio de la zona Extensiva E de las Normas Urbanísticas del PGOU de Sant Antoni (artículo 231), máximo 2.000m3, se resolverá por parte de la Corporación Municipal, de acuerdo al artículo 81.1. del PGOU de Sant Antoni, siempre que estime las ventajas urbanísticas para la ciudad, y de acuerdo a la coincidencia en los argumentos técnicos expuestos en el ED.
- A los efectos del procedimiento municipal del ED, tener en cuenta la relación de propietarios en el ámbito del mismo, así como valorar la necesidad de comunicación expresa a los predios colindantes.

.....

Firma telemática, el técnico asesor municipal.

