



# CERTIFICADO

EXPEDIENTE Nº	ÓRGANO COLEGIADO	FECHA DE LA SESIÓN
5023/2020	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 5023/2020. APROBACIÓN INICIAL DE ESTUDIO DE DETALLE PARA DESARROLLO ASU 32-04 DEL PGOU DE SANT ANTONI DE PORTMANY

Favorable      Tipo de votación: Unanimidad/Asentimiento

## HECHOS Y FUNDAMENTOS DE DERECHO

En el expediente 5023/2020, de Planeamiento de Desarrollo (Aprobación) que ante este Ayuntamiento se tramita, con motivo del Estudio de Detalle para el desarrollo ASU 32-04 del PGOU de Sant Antoni de Portmany, Ctra. Cap Negret, 3, de esta localidad, con base en los siguientes:

### ANTECEDENTES DE HECHO

Dada cuenta del Estudio de Detalle para el desarrollo ASU 32-04 del PGOU de Sant Antoni de Portmany, Ctra. Cap Negret, 3, de esta localidad y reordenación de volúmenes, redactado por el arquitecto Pedro J. Carretero de Oleza; arquitecto superior; técnico urbanista. Col. 232807, presentado ante este Ayuntamiento en fecha 14 de diciembre de 2020 mediante registro núm. 2020-E-RE-5977 por el señor Javier Sala Sola con DNI núm. 41454952M, actuando en nombre y representación del señor Juan Antonio Costa Hernández con DNI núm. 41438476C.

Vista la documentación anexa presentada por en fecha 18 de diciembre de 2020 mediante registro núm. -2022-E-RE-8159 consistente en *"Anexo al Estudio de Detalle"*, redactado por GCA Architects, firmado telemáticamente por el arquitecto Jorge Castañé Portella, en fecha 10/11/2022.

Visto que analizada la documentación presentada por los Servicios Técnicos municipales en fecha 20 de enero de 2023 mediante registro núm. 2023-S-RE-411 se realiza requerimiento al interesado para la compleción de documentación.

Dada cuenta de la documentación presentada por la interesada en respuesta al requerimiento municipal en fecha 23 de marzo de 2023 mediante registro núm. -2023-E-RE-2217 consistente en *"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.

Visto que obra en expediente 6303/2021, que el Ayuntamiento de Sant Antoni de Portmany ha tramitado una modificación puntual del PGOU mediante modificación de ASU 32/04 Sa Talaia Norte,





del Plan General de Ordenación Urbana de Sant Antoni de Portmany cuya aprobación inicial tuvo lugar mediante Acuerdo del Pleno de fecha 30 de diciembre de 2021 y que ha sido aprobada definitivamente por el Pleno en sesión celebrada el día 28 de abril de 2022, publicado en el BOIB n.º 102 de 4 de agosto de 2022.

Visto el informe jurídico emitido por los Servicios Jurídicos del departamento de Urbanismo y Actividades de fecha 24 de abril de 2023 con la siguiente la url de verificación <https://santantoni.sedelectronica.es/doc/56DKY3YJX2WDGZSLWRYSWEHAC> por el que se concluye lo siguiente (se transcribe tenor literal parcial): *“Visto que en el caso que nos ocupa; (i) que por virtud de la modificación puntual definitivamente aprobada en fecha 28 de abril de 2022 obra declaración municipal de haber confirmado la condición de suelo urbano de la ASU 32/04 mediante la modificación de la ficha de gestión; (ii) que la ASU 32/04 no requiere para su desarrollo la realización de actuaciones distintas de la simple compleción de la urbanización en los términos que se definen en el apartado 2 del artículo 29 de la LUIB, y (iii) que para el desarrollo de la referida ASU tampoco resulta necesaria la realización de actuaciones de alteración sustancial del suelo para la creación de infraestructuras viarias ni apertura de nuevos viales se ha de entender 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”.*

Visto el informe de fecha 27 de abril de 2023 que emite el arquitecto con contrato de servicios externo, el señor José Antonio Aguiló Oliver , 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/A5DHKJQMA7NHNNRGJHWYZ25N3> 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, las cuales consisten en (según obra en la documentación presentada), (se transcribe tenor literal parcial del proyecto): *“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.*

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 comprende las siguientes parcelas, (i) Parcela catastral de referencia 2574002CD5127S0000HA, (ii) Parcela catastral de referencia 07046A002000490000TK y (iii) Parcela catastral de referencia 07046A002010230000TR y habiéndose identificado que dentro de la parcela catastral 07046A002000490000TK existe una franja correspondiente al 2,015% cuya titularidad dominical se corresponde con los siguientes titulares; (i) Antonio Torres Torres, (ii) Maria Nieves Torres Torres; (iii) Mariano Torres Torres Y (iv) Catalina Torres Torres.

Visto que obra autorización para la presente tramitación por parte del señor Antonio Torres Torres (cotitular dominical de la de la parcela catastral 07046A002000490000TK) aportada al expediente mediante instancia núm. 2023-E-RE-3397 de 4 de mayo de 2023.

Visto que no obra en el expediente autorización ni conformidad para la tramitación del presente estudio de detalle por los restantes titulares de la referida franja respecto de la parcela afectada (07046A002000490000TK) y que son los siguientes (ii) Maria Nieves Torres Torres; (iii) Mariano Torres Torres Y (iv) Catalina Torres Torres. Por ello, se deberá notificar expresamente a los referidos titulares la aprobación inicial del presente instrumento urbanístico de forma que se garanticen el derecho de éstos a manifestar y alegar lo que a su interés convenga en relación al instrumento que aquí se tramita.

Habida cuenta que se ha identificado a los propietarios de las parcelas colindantes a la zona de actuación, según datos obrantes en ficha anexa al presente escrito a quienes se dará correspondiente traslado a los efectos legales oportunos, 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 así como a los titulares de los predios colindantes.

**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/2023/1773 de 5 de mayo de 2023.

## RESOLUCIÓN

**Primero. APROBAR INICIALMENTE** el Estudio de Detalle para el desarrollo ASU 32-04 del PGOU de Sant Antoni de Portmany, Ctra. Cap Negret, 3, de esta localidad y reordenación de volúmenes, 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 presentado ante este Ayuntamiento 23 de marzo de 2023 mediante registro núm. -2023-E-RE-2217 por el señor Javier Sala Sola con DNI núm. 41454952M , actuando en nombre y representación del señor Juan Antonio Costa Hernández con DNI núm. 41438476C.

**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: ASU 32-04 del PGOU de Sant Antoni de Portmany, de esta localidad, así como área de Ctra. Cap Negret, 3 a 6, de esta localidad.

**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 27 de abril de 2023	<a href="https://santantoni.sedelectronica.es/doc/A5DHKJQMA7NHNNRGJHWYZ25N3">https://santantoni.sedelectronica.es/doc/A5DHKJQMA7NHNNRGJHWYZ25N3</a>

**Sexto.- NOTIFICAR** tanto a los propietarios de la parcela catastral núm. 07046A002000490000TK incluida en el área de actuación del presente instrumento urbanístico así como al resto de propietarios de las parcelas colindantes y demás interesados directamente afectados por el Estudio de Detalle identificados en el expediente según obra en ficha anexa al presente escrito, a los efectos legales oportunos.

En Sant Antoni de Portmany.

## RECURSOS/ALEGACIONES

## DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE





**ANEXO**

**FINCAS COLINDANTES**



Representación gráfica:

**CAP NEGRET 3 – 2574004CD5127S**

Núm.	Referencia catastral	Fecha modificación catastro	Titularidad	% Propiedad
1	2574003CD5127S0001ES	29/07/2021	Thomas de Carranza Mendez de Vigo Cristobal	100
2	2574004CD5127S0009BB	14/12/2018	Ribas Costa Jose	50
			Linares Prats Maria Mercedes	50
3	2574004CD5127S0010KK	14/12/2018	Liaño Carbonell Luis	100
4	2574001CD5127S0001IS	21/09/2015	Sandbach Commercial Dismantlers Limited	100
5	07046A002000500000TM	05/11/2020	Torres Tur Antonio	100
6	07046A002011390000TP	05/11/2020	Henrichsen Gertner Ana Maria Olivia (Herederos de)	100
7	07046A002011380000TQ	03/02/2014	Torres Prats Maria (Herederos de)	100
8	07046A002000490000TK	20/05/1997	Torres Torres Maria Nieves	25
			Torres Torres Mariano	25
			Torres Torres Catalina	25
			Torres Torres Sonia	25

**CAP NEGRET 6 – 07046A002010230000TR**

Núm.	Referencia catastral	Fecha modificación catastro	Titularidad	% Propiedad
1	07046A002010300000TJ	24/06/2014	Costa Ribas Vicente	33,4
			Costa Ribas Maria	33,3
			Costa Ribas Antonio	33,3







2	2972002CD5127S0001ZS	21/11/2017	Sa Solana SL	100
3	2972023CD5127S0001KS	21/11/2017	Torres Prats Mariano	100
4	2972019CD5127S0001OS	21/11/2017	Torres Prats Mariano	100
5	2972021CD5127S0001MS	21/11/2017	Torres Torres Maria Nieves	25
			Torres Torres Mariano	25
			Torres Torres Catalina	25
			Torres Torres Sonia	25
6	2972020CD5127S0001FS	21/11/2017	Torres Prats Antonio	100
7	2972022CD5127S0001OS	21/11/2017	Torres Prats Antonia	100
8	2972007CD5127S0001BS	27/09/2016	Torres Parts Mariano	100
9	2972008CD5127S0001YS	27/09/2016	Torres Parts Antonia	100



## 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 (7.560m<sup>2</sup> y 7.400m<sup>2</sup>), 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 (7.560m<sup>2</sup>). 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 7.560m<sup>2</sup> a 7.400m<sup>2</sup>, 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 2.000m<sup>3</sup>. 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 7.342m<sup>2</sup>, 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 7.560m<sup>2</sup> a 7.342m<sup>2</sup>, 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 2.600m<sup>3</sup> y 3.200m<sup>3</sup>, lo que supera ampliamente la previsión de las normas urbanísticas del PGOU de Sant Antoni, zona Extensiva E (artículo 231), máximo 2.000m<sup>3</sup>.

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

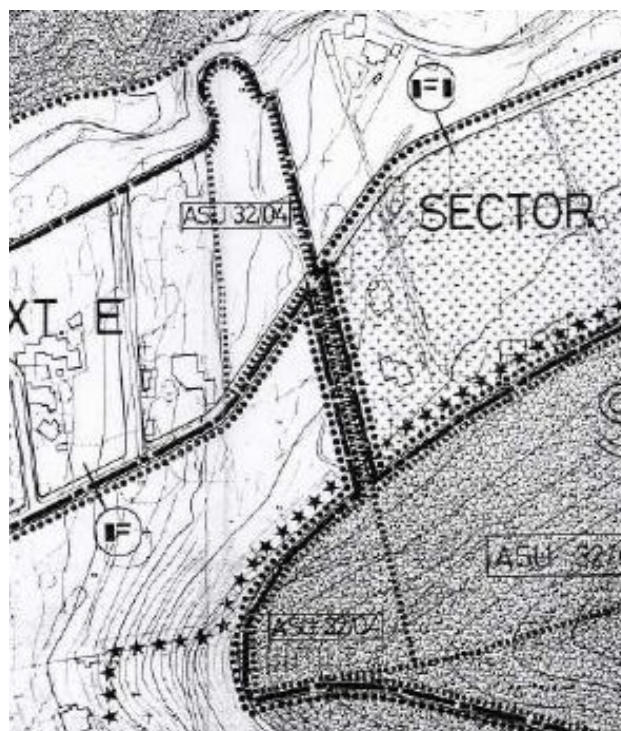
- Viario y/o aparcamientos: 660,00m<sup>2</sup>.
- ELP: 7.080,00m<sup>2</sup>.
- TOTAL: 7.740,00m<sup>2</sup>.

#### USOS LUCRATIVOS

- Residencial Plurifamiliar: 7.560,00m<sup>2</sup>. Aprovechamiento del 0,70=5.292,00m<sup>2</sup>.

ÁMBITO DE LA ASU: 15.300,00m<sup>2</sup>.





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: 7.740m<sup>2</sup>.
  - o Espacios libres: 7.080m<sup>2</sup>.
  - o Vial peatonal: 660m<sup>2</sup>.
  - o Solape vial F: 218m<sup>2</sup>.
- Parcela lucrativa: 7.342m<sup>2</sup>.

Alcanzando incluso mayor cesión al respecto del vial (218m<sup>2</sup>) 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 7.560m<sup>2</sup> a 7.342m<sup>2</sup>, 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: 2.600m<sup>3</sup>.
- Volumen 02: 3.200m<sup>3</sup>.
- Volumen 03: 3.200m<sup>3</sup>.
- Volumen 04: 3.200m<sup>3</sup>.
- Volumen 05: 3.200m<sup>3</sup>.
- Volumen 06: 2.740m<sup>3</sup>.

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 2.000m<sup>3</sup>, 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.

