

ESTUDIO DE DETALLE | PARCELA 2 | E.D. del ASU 33/06

PARCELA 2 del ASU 33/06 del PGOU de Sant Antoni de Portmany
C/ Johann Sebastian Bach nº 5 c/v C/ Catalunya. San Antoni de Portmany (07820 Illes Balears)

PORTADA



Emplazamiento: Parcela 2 del ASU 33/06 del PGOU de Sant Antoni de Portmany
Calle de Johann Sebastian Bach nº 5 c/v Calle de Catalunya
San Antoni de Portmany (07.820 ILLES BALEARS)

Promotor: TECNOHABITAT IBIZA, S.L.

Arquitecto: D. Emilio Nuevo Vega (NUMAR Arquitectos, S.L.P.)

Í N D I C E D E L P R O Y E C T O

DOCUMENTO Nº 1:

INFORMACIÓN URBANÍSTICA

- Introducción y Encuadre
- Datos Generales.
- Autor del Encargo
- Situación Actual
- Antecedentes de Planeamiento
- Determinaciones del planeamiento vigente

DOCUMENTO Nº 2:

MEMORIA

- Justificación de la iniciativa
- Adecuación del E.D. al marco legal urbanístico
- Adecuación a las condiciones del PGOU
- Inexistencia de perjuicio en predios colindantes
- Documentación del Estudio de Detalle

DOCUMENTO Nº 3:

ANEXOS

- Anexo nº 1: Ficha del PGOU sobre el ASU 33/06
- Anexo nº 2: Aprob. de Estudio de Detalle ASU 33/06
- Anexo nº 3: Aprobación de Convenio Urbanístico

DOCUMENTO Nº 4:

PLANOS

- In.01 | Información: Situación y Emplazamiento
- In.02 | Información: Ordenación según el PGOU
- In.03 | Información: E.D. del ASU 33/06
- In.04 | Información: Topografía, Estado Actual
- Al.05 | Alineaciones: parcela matriz original
- Al.06 | Alineaciones: cesiones a C/ J. S. Bach
- Al.07 | Alineaciones: cesiones a C/ Catalunya
- Or.08 | Ordenación de Volúmenes
- Or.09 | Ordenación: Estudio volumétrico

ESTUDIO DE DETALLE | PARCELA 2 | E.D. del ASU 33/06

PARCELA 2 del ASU 33/06 del PGOU de Sant Antoni de Portmany
C/ Johann Sebastian Bach nº 5 c/v C/ Catalunya. San Antoni de Portmany (07820 Illes Balears)

Doc 1: INF. URB.

Doc. nº 1: INFORMACIÓN URBANÍSTICA

1. INTRODUCCIÓN Y ENCUADRE

La "Parcela 2", objeto de éste Estudio de Detalle, se sitúa dentro del ámbito o Unidad de Gestión denominada: Área de Suelo Urbano "ASU 33/06", en el Plan General de Sant Antoni de Portmany (07820 Illes Balears), del que es desarrollo, situándose en la zona norte del casco urbano de la localidad, como parte del remate del suelo urbanizable de su núcleo urbano.

La "Parcela 2" del ASU 33/06, actualmente situada en la Calle de Johann Sebastian Bach nº 5, presenta una forma trapezoidal con una superficie bruta original de 1706,18 m², que limita:

- Al Norte, con la actual calle Johann Sebastian Bach, en línea recta de 63,95 m.
- Al Sureste, con la actual calle Catalunya, en línea de 4.48+48.95=53.43 m.
- Al Suroeste:
 - o con la acera del viario público de la C/ Catalunya, en línea de 4.80m.,
 - o con la medianería de la finca colindante (cementerio), en línea de 48.18+3.49=53.43 m.
- al Noroeste:
 - o con la acera del viario público de la C/ Johann Sebastian Bach, en línea de 2.71 m.
 - o con la medianería del Centro de Transformación aéreo existente, en línea multipoligonal quebrada de 3.54+5.68+3.52 m.
con la acera del viario público de la C/ Johann Sebastian Bach, en línea de 1.42 m.

La parcela presenta un ligero desnivel descendente en la alineación con la C/ Johann Sebastian Bach, en sentido Este- Oeste, de aproximadamente 1.50 m.; y en su alineación con la C/ Catalunya, un desnivel descendente de aproximadamente 3.00 m., en sentido Noreste-Suroeste, con toma de niveles en la acera y los bordillos existentes (levantamiento topográfico de junio de 2022)

2. DATOS GENERALES Y AUTOR DEL ENCARGO

El presente Estudio de Detalle se redacta por encargo de la entidad "TECNOHABITAT IBIZA, S.L.", con C.I.F. B-87910329, domiciliada en la calle de Jeromín nº 26, local, en el término municipal de Leganés (28911 Madrid), como titular de la "Parcela 2 del ASU 33/06" del PGOU de Sant Antoni de Portmany.

Se redacta este Estudio de Detalle con el objetivo de reajustar las alineaciones, realizar las correspondientes cesiones a viario público, y ordenar los volúmenes edificables establecidos previamente en el Estudio de Detalle del ASU 33/06, redactado por el arquitecto D. José Ignacio Bedia Urbano y aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Sant Antoni de Portmany en fecha 30/03/1990 (publicado en el BOCAIB nº 48 de 19/04/1990).

3. SITUACIÓN ACTUAL

La "Parcela 2" (con referencia catastral nº 2868003CD5126N, cuya dirección actual es C/ Johann Sebastian Bach nº 5) se encuentra actualmente libre de edificaciones, urbanizada con aceras en los linderos en contacto con las alineaciones exteriores, cuenta con acceso rodado y con todos los servicios urbanos necesarios para tener la consideración de solar.

Cabe destacar que la parcela matriz original (con una superficie bruta inicial de 1706,18 m²) realizó las siguientes cesiones para el viario público (actualmente consolidadas):

- franja de 223,73 m² para ejecución de la acera del viario público de la C/ Johann Sebastian Bach
- Cesión de 9,74 m² para facilitar el acceso al cementerio desde la zona norte en contacto con el viario público de la C/ Johann Sebastian Bach (ver planos AI.05 y AI.06)

4. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO

La "Parcela 2", objeto del presente Estudio de Detalle, materializa los derechos edificatorios de la unidad de gestión o ámbito denominado "ASU 33/06" del PGOU, desarrollados mediante el siguiente instrumento de planeamiento, Estudio de Detalle del ASU 33/06, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Sant Antoni de Portmany en fecha 30/03/1990 (BOCAIB de 19/04/1990).

En dicho Estudio de Detalle se asignaba a la "Parcela 2" los siguientes parámetros urbanísticos en aplicación de las normas urbanísticas del PGOU:

- Superficie neta de "Parcela 2": 1372,50 m²

- Ordenanza de aplicación:
 - "Zona Intensiva A" (comprende los sectores del ensanche del casco antiguo y las áreas de extensión urbana en los cuales se ha adoptado ordenaciones características de la edificación continua)

- Condiciones de parcela:
 - Superficie mínima de parcela: 200 m²
 - Anchura mínima de parcela: 10 m.
 - Retranqueo de fondo: 5.00 m.

- Condiciones de edificabilidad:
 - Nº de alturas: IV plantas
 - Altura máxima: 13,30 m.
 - Altura total: 14.80 m.
 - Vuelo máximo: 1/10 del ancho de la calle, con un máximo de 1.00 m., siempre que cumpla una separación en proyección vertical respecto al bordillo de la acera de 0.50 m. (en caso de no existir acera, no se podrán sacar voladizos)
 - Profundidad máxima: 20 m. (en todos los casos se podrá llegar a una profundidad edificable de 12 m. aunque ello implique que se superen los parámetros de ocupación)
 - Edificabilidad estimada prevista: 3294,00 m²
 - Elevación de planta baja: se podrá elevar el pavimento de planta baja hasta un metro sobre el nivel de bordillo de la acera, medido en el punto medio de la fachada cuando el desnivel máximo sea igual o menor a 0.60 m.; en caso de que el desnivel fuera superior a 0.60 m., se dividirá la fachada en tanto tramos como sea necesario para que esto no ocurra.
 - Medianería: los solares que lindasen en una o más medianerías con otra zona en la que sea obligatorio el retranqueo a medianerías, la edificación en todas sus plantas (incluso sótanos completos) se retranqueará tres metros de dicha medianera; la pared lateral resultante deberá tratarse como fachada y en armonía en cuanto a huecos, cerramientos, colores, materiales y composición con la fachada principal al calle.

ESTUDIO DE DETALLE | PARCELA 2 | E.D. del ASU 33/06

PARCELA 2 del ASU 33/06 del PGOU de Sant Antoni de Portmany
C/ Johann Sebastian Bach nº 5 c/v C/ Catalunya. San Antoni de Portmany (07820 Illes Balears)

Doc 1: INF. URB.

- Régimen de usos permitidos:

USO PORMENORIZADO	Grupo	Tamaño	Situación
Viv. Unifamiliar	3	Todos	1,2,3
Viv. Plurifamiliar	3	Todos	Todos
Comunitario	1,2,3	Todos	1,2,3,4
Hotelero	1,2,3	1,2,3,4	1,2,3,4
Industria	1,2,3	1	1
Industria	1,2,3	1,2	2
Almacenes	1,2,3	1,2	2,3,4
Talleres	1,2,3	1	1
Talleres	1,2,3	1,2	2
Administrativo	1,2,3	Todos	1,2,3,4
Comercial	1,2,3	1,2,3,4,5	2,3,4
Aparcamiento de turismos	1,2,3	1,2,3,4,5,6	1,2,3,4
Servicios del automóvil	1,2,3	Todos	2,3,4
Docente	1,2,3	1,2	1
Docente	1,2,3	Todos	2,3,4
Sanitario-asistencial	1,2,3	Todos	1,2,3,4
Socio-cultural	1,2,3	Todos	1,2,3,4
Deportivo	1,2,3	Todos	2,3,4
Establecimiento públicos	1,2,3	Todos	1,2,3,4
Especiales y seguridad	1,2	Todos	1,2,3,4
Infraestructuras	1,2,3	Todos	2,3,4
Espacios libres	1,2,3	Todos	- - -

5. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE SOBRE LA ZONA

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle, incluida dentro de la unidad de gestión o Área de Suelo Urbano (ASU 33/06), está situada en la zona norte del casco urbano, clasificada como suelo urbano con la calificación "Intensiva A", según el plano de Ordenación 3.3 del PGOU y las siguientes figuras de planeamiento vigente de aplicación:

- Plan General de Ordenación Urbana (PGOU 1987) de "Sant Antoni de Portmany":
 - aprobado definitivamente el 21 de julio de 1987 (BOCAIB nº 90, de 21-07-1987)
 - texto refundido publicado en BOIB nº 117, de 29 de septiembre de 2001, y sus modificaciones posteriores;
 - modificación del PGOU de Sant Antoni de Portmany, aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 30 de junio de 2022 (BOIB nº 98 de 28/07/2022)
- Estudio de Detalle del ASU 33/06:
 - redactado por el arquitecto D. José Ignacio Bedia Urbano con fecha de septiembre de 1988 (visado por el COAIB el 18/10/1988)
 - aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento (expediente P-146/88) en fecha 20/03/1990 (BOCAIB nº 48 de fecha 19/04/1990)
- Aceptación de Cesiones en la ASU 33/06:
 - mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 20/12/1995
- Convenio Urbanístico de Ordenación de Volúmenes de la manzana delimitada por el Carrer de Johann Sebastian Bach, el Carrer de Alacant y el Carrer de Catalunya, junto con el Cementerio Municipal (ASU 33/06 y ASU 33/05):
 - Se informa favorablemente la "Propuesta A", y se aprueba la ordenación de volúmenes para el "Solar A", por acuerdo de la Comisión de Gobierno en sesión celebrada en fecha 10/11/2003

Pozuelo de Alarcón (Madrid), a dos de febrero de dos mil veintitrés

LA PROPIEDAD

TECNOHABITAT IBIZA, S.L.
D. Francisco Javier Ráez Silva

EL ARQUITECTO

NUMAR Arquitectos S.L.P.
D. Emilio Nuevo Vega

El presente Documento nº 1, de Información Urbanística consta de 5 páginas

ESTUDIO DE DETALLE | PARCELA 2 | E.D. del ASU 33/06

PARCELA 2 del ASU 33/06 del PGOU de Sant Antoni de Portmany
C/ Johann Sebastian Bach nº 5 c/v C/ Catalunya. San Antoni de Portmany (07820 Illes Balears)

Doc 2: MEMORIA

Documento nº 2: MEMORIA

1. JUSTIFICACIÓN DE LA INICIATIVA PARA LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle se redacta por iniciativa de la entidad "TECNOHABITAT IBIZA, S.L.", de acuerdo a lo estipulado en la ficha del Área de Suelo Urbano denominado ASU 33/06 del PGOU 1987 de Sant Antoni de Portmany, aprobado definitivamente el 21 de julio de 1987 (BOCAIB 21/07/1987) en donde se especifica que la Unidad de Actuación (ASU 33/06) se deberá desarrollar mediante un instrumento de planeamiento específico (Estudio de Detalle) y gestionarse mediante un Sistema de Compensación en la primera etapa (0-2) del PGOU, según lo establece el artículo 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."*

Asimismo, el PGOU 1987, en su artículo 81 "Reordenación de Volúmenes" establece:

- 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 PGOU.*
- 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.*

La Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares (LUIB) establece en su 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.

El Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en su artículo 14 "Estudios de Detalle" determina:

1. Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso para completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en los Planes Generales para el suelo urbano y en los Planes Parciales.
2. Su contenido tendrá por finalidad prever o reajustar, según los casos:
 - a) El señalamiento de alineaciones y rasantes; y/o
 - b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan.
3. Los Estudios de Detalle mantendrán las determinaciones fundamentales del Plan, sin alterar el aprovechamiento que corresponde a los terrenos comprendidos en el Estudio.
En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.
4. También podrán formularse Estudios de Detalle cuando fueren precisos para completar el señalamiento de alineaciones y rasantes, respecto a las Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento.
5. Los Estudios de Detalle comprenderán los documentos justificativos de los extremos señalados en el número dos.

El Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, determina en relación con los Estudios de Detalle:

Artículo 65.

1. Los estudios de detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de:
 - a) Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieren señaladas en el suelo urbano por el Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento o Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, en las condiciones que estos documentos de ordenación fijen, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en los instrumentos de ordenación citados, de acuerdo igualmente con las condiciones que al respecto fijen.
 - b) Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en Planes Parciales.
 - c) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan General o de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento en suelo urbano, o con las propias de los Planes Parciales en los demás casos, y completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio estudio de detalle.

2. La posibilidad de establecer alineaciones y rasantes a través de estudios de detalle se limitará a las vías de la red de comunicaciones definida en el Plan o Norma cuyas determinaciones sean desarrolladas por aquél.
3. En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes del Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias, Plan Parcial o Proyecto de Delimitación, no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.
4. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida en el mismo, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél. Se respetarán en todo caso las demás determinaciones del Plan.
5. En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.
6. Los estudios de detalle no podrán contener determinaciones propias de Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento y Plan Parcial que no estuvieran previamente establecidas en los mismos.

Artículo 66.

Los estudios de detalle contendrán los siguientes documentos:

1. Memoria justificada de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.
2. 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 anterior.
3. 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.

2. ADECUACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE AL MARCO LEGAL URBANÍSTICO

La ordenación propuesta en este Estudio de Detalle se ajusta en su totalidad al contenido y a los objetivos que, para esta figura de planeamiento, señala el vigente Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Sant Antoni de Portmany, la Ley 12/2017 de Urbanismo de las Illes Balears (LUIB), el RD 1346/1976 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, el RDL 7/2015 con el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y el RD 2159/1978 del Reglamento de Planeamiento, con la concreta definición de los volúmenes edificables de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y el señalamiento de alineaciones y rasantes.

La ordenación propuesta en el presente Estudio de Detalle complementa, adapta y reajusta el Estudio de Detalle para el ASU 33/06 (aprobado definitivamente por el Ayuntamiento con fecha 30/03/1990) afectando únicamente a la Parcela 2 (actualmente C/ Johann Sebastian Bach nº 5 c/v C/ Catalunya / referencia catastral: 2868003CD5126N), en lo referente a las alineaciones y ordenación de volúmenes. Asimismo, cumple con las condiciones de separación al lindero medianero, sin originar con ello aumentos de ocupación de suelo, ni de las alturas máximas, estableciendo la volumetría de la edificación por parámetros de posición en la parcela, fondo edificable, volumen y forma.

3. ADECUACIÓN A LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN DEL PGOU Y DEL E.D. DEL ASU 33/06

El presente Estudio de Detalle de la “Parcela 2”, limita su función al objetivo de completar y adaptar las determinaciones contempladas en el vigente PGOU, y en el Estudio de Detalle aprobado para todo el ámbito del ASU 33/06, respetando el grado de vinculación que éste les asigna, y sin alterar en modo alguno las determinaciones fundamentales del PGOU y/o ED. Para ello:

- se adapta la alineación actual de la C/ Johann Sebastian Bach, a la realidad existente.
- se completan y reajustan puntualmente las determinaciones relativas a las alineaciones del viario público de la C/ Catalunya
- se reordena el volumen edificatorio, sin que ello suponga incremento de ocupación, ni de alturas, ni de superficie o volumen, sin alterar los usos establecidos, ni incrementar la densidad de población, y sin ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de los predios colindantes.

3.1. Clasificación, Calificación y Estructura de la Propiedad del suelo

La clasificación del suelo es URBANO según el vigente PGOU de Sant Antoni de Portmany, pues según los artículos 49.1.a y 53 del PGOU, tiene la consideración de solar al contar “con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, teniendo estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos se haya de construir”. Asimismo, la estructura de la propiedad del suelo es privada.

Se mantiene la calificación de la “Parcela 2” mediante la ordenanza: “INTENSIVA A”, que comprende los sectores del ensanche del casco antiguo y las áreas de extensión urbana en los cuales se han adoptado ordenaciones características de la edificación continua.

3.2. Delimitación

La delimitación de la parcela en el ámbito de planeamiento (ASU 33/06) ha sufrido a lo largo del tiempo alteraciones al haber realizado varias cesiones a viario público, en su lindero en contacto con el viario público norte (C/ Johann Sebastian Bach):

- Inicialmente la **parcela matriz original** tenía una superficie de **1.706,18 m²** (ver plano AI.05), de la que se realizarán las siguientes cesiones a viario público actualmente consolidadas:
 - o Cesión de una franja de **223,76 m²**, para la actual **acera y aparcamiento** en su lindero en contacto con la C/ Johann Sebastian Bach
 - o Cesión de una superficie de **9,74 m²**, situada en la parte posterior del actual CT existente, para facilitar el **acceso al cementerio** desde el viario de la C/ Johann Sebastian Bach
 - Por lo que la **parcela resultante** después de efectuar las cesiones anteriormente descritas, es decir, la parcela tal cual está actualmente (tal como refleja el levantamiento topográfico que se adjunta en el plano In.04), tiene una superficie de **1.472,68 m²**

Por lo tanto, el presente Estudio de Detalle parte como planteamiento inicial del estado actual en que se encuentra la “**Parcela 2**” del **ASU 33/06** que, según el levantamiento topográfico actualizado realizado el pasado mes de junio de 2022, tiene una superficie de **1.472,68 m²**.

3.3. Condiciones de Parcela

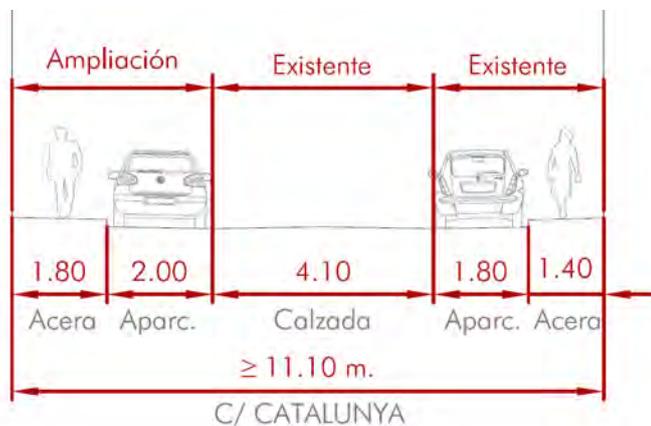
El presente Estudio de Detalle se adapta a las condiciones mínimas de parcela establecidas en el PGOU para la zona "INTENSIVA A":

- Superficie mínima de parcela: 200,00 m²
- Anchura mínima de parcela: 10,00 m.

3.4. Alineaciones

En base a la parcela actual, manteniendo la actual alineación a la C/ Johann Sebastian Bach, se propone el siguiente reajuste de la alineación de la parcela a la C/ Catalunya:

- **Cesión a viario de C/ Catalunya**, se plantea la cesión de una franja de aprox. 1.60 m. de anchura (paralela a la actual alineación a la C/ Catalunya), con una superficie total de **91,15 m²**, cuyos objetivos son:
 - o ampliar el ancho del viario de la C/ Catalunya (actualmente es ligeramente inferior al que marca el PGOU de 10.00 m.), que pasaría a tener una anchura total de 11.10 m. en la parte baja y de 11.25 m. en la parte alta (cruce con Johann Sebastian Bach):
 - manteniendo la acera actual (aprox. 1.40 m.) y la franja de aparcamiento actual (aprox. 1.80 m.) en el lado opuesto del viario de la C/ Catalunya
 - manteniendo los aproximadamente 4.10 m. de ancho de la calzada actual de C/ Catalunya
 - dotación de franja de aparcamiento en línea con 2.00 m. de anchura,
 - y dotar a la acera del viario público en contacto con nuestra parcela de un ancho de 1.80 m., a fin de adaptarlo a los mínimos que establece la Orden TMA/851/2021 sobre Condiciones Básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios público urbanizados (art.5.2.b)



- o además, se regulariza la alineación de la parcela continuando con la alineación de la actual valla de cerramiento del cementerio en su encuentro con la "Parcela 2", con una longitud en prolongación de 5.00 m., a fin de que la edificación sobre rasante respete la separación mínima de 5.00 al lidero de fondo del cementerio.
- o y aunque en el PGOU se planteaba la creación de una franja de aparcamiento en batería en el lateral del viario en contacto con el cementerio y con la "Parcela 2", actualmente dicha franja de aparcamiento no se ha realizado, únicamente existe un sobre ancho en el viario a la altura de la entrada del cementerio, con una mini glorieta central que tiene un árbol de gran porte, que facilita el acceso de vehículos al cementerio sin interrumpir la circulación;

- por lo que en lugar de esa franja de aparcamiento en batería no realizada, se plantea dotar a la vía de una franja de aparcamiento en línea de 2.00 m. de anchura con unos 37.15 m. de longitud, mejorando la dotación de plazas de aparcamiento de la zona con 8 nuevas plazas que no existían.

3.5. Posición de las edificaciones y Ordenación de Volumen:

Se mantiene la posición de la edificación en la parcela, que según la ordenanza zonal de aplicación del PGOU (Zona INTENSIVA A), viene definido por las siguientes condiciones:

- La fachada principal del edificio se resolverá sobre el plano definido por el muro de cerramiento que mantendrá la alineación exacta de la calle en todas sus plantas
- Se plantea un área de movimiento con la edificación coincidente sobre la alineación oficial, y con los siguientes retranqueos sobre rasante a linderos:
 - o Lindero de fondo: mínimo 5.00 m., tal como establece la ficha del ASU 33/06
 - o Medianería: como el solar linda por el Noroeste con la medianería de la edificación existente del Centro de Transformación aéreo, se prevé un retranqueo de la edificación, mínimo de 3.00 m., respecto a la medianería en todas las plantas sobre rasante.

Aunque el fondo edificable máximo permitido por la normativa de aplicación (Intensiva A) es de 20.00 m., se plantea una edificación sobre rasante en forma de "V", con las fachadas exteriores coincidiendo con la alineación oficial de los viarios públicos (C/ Johann Sebastian Bach y C/ Catalunya), con un fondo edificable estimado de aprox. 12.00 m., respetando los retranqueos a linderos y medianería, dejando un patio interior de parcela destinado a espacios libres de la parcela.

En cualquier caso, bajo rasante se podrá ocupar el 100% de la parcela, pudiendo construirse sótanos completos que no se computarán para edificabilidad, cuando se destinen a aparcamiento para vehículos tipo turismos. También se admitirán bajo rasante, como uso complementario, las instalaciones al servicio de la edificación y los trasteros, que tampoco computarán a efectos de edificabilidad.

3.6. Alturas:

Se mantienen las condiciones de edificabilidad y las alturas de la ordenanza de aplicación (Zona INTENSIVA A), manteniendo los siguientes parámetros:

- Altura máxima en nº de plantas: 4 plantas
- Altura máxima en metros: 13,30 m.
- Altura total en metros: 14,80 m.

3.8. Régimen de usos permitidos

En la "Parcela 2" se mantienen los usos permitidos en la Zona "INTENSIVA A", asignados en el artículo 230 del vigente PGOU de Sant Antoni de Portmany, tal como se recoge en el Doc. nº 1 "Información Urbanística (página 4) del presente Estudio de Detalle.

ESTUDIO DE DETALLE | PARCELA 2 | E.D. del ASU 33/06

PARCELA 2 del ASU 33/06 del PGOU de Sant Antoni de Portmany
C/ Johann Sebastian Bach nº 5 c/v C/ Catalunya. San Antoni de Portmany (07820 Illes Balears)

Doc 2: MEMORIA

3.9. Cuadro comparativo del Estudio de Detalle aprobado y del Convenio Urbanístico del ASU 33/06

Parám. urbanístico	NUEVO Est. de Detalle	Est. Detalle ASU 33/06	Convenio Urbanístico
Calificación	Suelo Urbano	Suelo Urbano	Suelo Urbano
Ordenanza	Zona INTENSIVA A	Zona INTENSIVA A	Zona INTENSIVA A
Superficie de Parcela	Parcela 2: 1381,53 m ²	Parcela 2: 1372,50 m ²	Topográfico: 1525,00 m ²
Parcela mínima	200,00 m ²	200,00 m ²	---
Fachada mínima	10,00 m.	10,00 m.	---
Nº plantas	4	4	---
Altura máxima	13,30 m.	13,30 m.	---
Altura total	14,80 m.	14,80 m.	---
Ocupación b/r	100%	---	---
Ocupación s/r	60%	60%	60%
Posición de Fachadas	Fachada coincidente con alineación ext. a calle	Fachada coincidente con alineación ext. a calle	Fachada coincidente con alineación ext. a calle
Retranqueo fondo s/r	5,00 m.	5,00 m.	5,00 m.
Usos permitidos (grupo / tamaño / situación)	Unifamiliar: 3/todos/1,2,3 Plurifamiliar: 3/todo/todo Comunitario: 1-3/todo/1-4 Hotelero: 1-3 / todos / 1-4 Industria: 1-3 / 1 / 1 / 1 / 1 Almacenes: 1-3 / 1-3 / 2-4 Talleres: 1-3 / 1 / 1 / 1 / 1 Administ.: 1-3/todos/1-4 Comercial: 1-3/1-5 / 2-4 Aparcam: 1-3 / 1-5 / 1-4 Docente: 1-3 / 1-2 / 1 Sanitario: 1-3/todo/1-4 Socio-cult: 1-3/todos/4 Deportivo: 1-3/todo/2-4 Espectáculo: 1-3/todo/2-3 S. reunión: 1-3/todo/2-3 Act. recre: 1-3/todos/2-3 Est. púb: 1-3/todos/1-4 Esp. seg.: 1-2/todos/1-4 Infraest. 1-3/todos/2-4 Esp. libres: 1-3 / todos	Unifamiliar: 3/todos/1,2,3 Plurifamiliar: 3/todo/todo Comunitario: 1-3/todo/1-4 Hotelero: 1-3 / todos / 1-4 Industria: 1-3 / 1 / 1 / 1 / 1 Almacenes: 1-3 / 1-3 / 2-4 Talleres: 1-3 / 1 / 1 / 1 / 1 Administ.: 1-3/todos/1-4 Comercial: 1-3/1-5 / 2-4 Aparcam: 1-3 / 1-5 / 1-4 Docente: 1-3 / 1-2 / 1 Sanitario: 1-3/todo/1-4 Socio-cult: 1-3/todos/4 Deportivo: 1-3/todo/2-4 Espectáculo: 1-3/todo/2-3 S. reunión: 1-3/todo/2-3 Act. recre: 1-3/todos/2-3 Est. púb: 1-3/todos/1-4 Esp. seg.: 1-2/todos/1-4 Infraest. 1-3/todos/2-4 Esp. libres: 1-3 / todos	Unifamiliar: 3/todos/1,2,3 Plurifamiliar: 3/todo/todo Comunitario: 1-3/todo/1-4 Hotelero: 1-3 / todos / 1-4 Industria: 1-3 / 1 / 1 / 1 / 1 Almacenes: 1-3 / 1-3 / 2-4 Talleres: 1-3 / 1 / 1 / 1 / 1 Administ.: 1-3/todos/1-4 Comercial: 1-3/1-5 / 2-4 Aparcam: 1-3 / 1-5 / 1-4 Docente: 1-3 / 1-2 / 1 Sanitario: 1-3/todo/1-4 Socio-cult: 1-3/todos/4 Deportivo: 1-3/todo/2-4 Espectáculo: 1-3/todo/2-3 S. reunión: 1-3/todo/2-3 Act. recre: 1-3/todos/2-3 Est. púb: 1-3/todos/1-4 Esp. seg.: 1-2/todos/1-4 Infraest. 1-3/todos/2-4 Esp. libres: 1-3 / todos
Vuelos	Máx. 1/10 ancho calle o 1,00 m., separado en proyección vertical mín. 0.50 m. del bordillo Si no existe acera, no se pueden sacar vuelos	Máx. 1/10 ancho calle o 1,00 m., separado en proyección vertical mín. 0.50 m. del bordillo Si no existe acera, no se pueden sacar vuelos	---
Fondo edificable	Prof. máxima: 20,00 m. Se podrá llegar a 12,00 m., aunque ello implique superar la ocupación Cuando no se supere los 12 m., no se aplicará el retran. fondo de 5,00 m.	Prof. máxima: 20,00 m. Se podrá llegar a 12,00 m., aunque ello implique superar la ocupación Cuando no se supere los 12 m., no se aplicará el retran. fondo de 5,00 m.	---
Altura de planta baja	Max. 1.00 m. desde la rasante de la acera en el pto. medio de la fachada si desnivel máx ≤ 0.60 m. Resto máximo 0.60 m.	Max. 1.00 m. desde la rasante de la acera en el pto. medio de la fachada si desnivel máx ≤ 0.60 m. Resto máximo 0.60 m.	---
Área de Movimiento Superficies Construidas	Pta. Sótano: 1381,53 m ²	---	Pta. Sótano: 1214,61 m ²
	Pta. Baja: 896,64 m ²	---	Pta. Baja: 938,68 m ²
	Pta. 1ª: 896,64 m ²	---	Pta. 1ª: 938,68 m ²
	Pta. 2ª: 896,64 m ²	---	Pta. 2ª: 938,68 m ²
	Pta. 3ª: 896,64 m ²	---	Pta. 3ª: 938,68 m ²
	Total: 4968,09 m ²	---	Total: 4969,33 m ²

4. INEXISTENCIA DE PERJUICIOS SOBRE LOS PREDIOS COLINDANTES

La ordenación propuesta no produce otros beneficios ni perjuicios sobre los predios del ámbito afectado, salvo los que se derivan de las condiciones previamente establecidas en el PGOU y en el Estudio de Detalle del ASU 33/06 aprobado con fecha 30/03/1990.

Dado que la parcela constituye una unidad de actuación perfectamente delimitada dentro del ámbito del ASU 33/06, con condiciones edificatorias coincidentes con las que en éste Estudio se desarrollan, se entiende que no se ocasiona ningún perjuicio a las fincas colindantes.

5. DOCUMENTACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente estudio de Detalle consta de los siguientes documentos: Información Urbanística, Memoria, Anexos a la Memoria y Planos. Con todo ello, cree el arquitecto que la suscribe que está suficientemente definido el alcance de la propuesta del presente Estudio de Detalle de la "Parcela 2" situada en la C/ Johann Sebastian Bach nº 5 c/v C/ Catalunya dentro del ámbito denominado ASU 33/06 del PGOU de Sant Antoni de Portmany (07820 Illes Balears).

Pozuelo de Alarcón (Madrid), a dos de febrero de dos mil veintitrés

LA PROPIEDAD

TECNOHABITAT IBIZA, S.L.
D. Francisco Javier Ráez Silva

EL ARQUITECTO

NUMAR Arquitectos S.L.P.
D. Emilio Nuevo Vega

El presente Documento nº 2, Memoria consta de 9 páginas

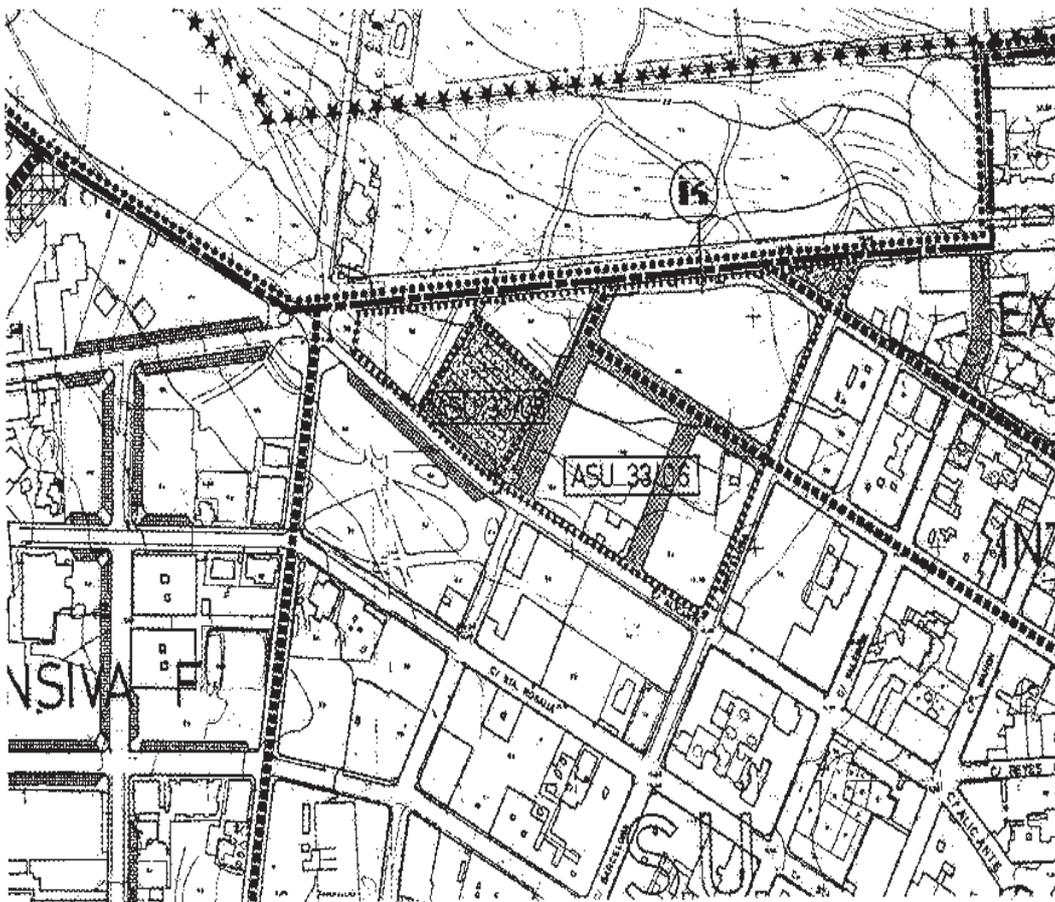
ESTUDIO DE DETALLE | PARCELA 2 | E.D. del ASU 33/06

PARCELA 2 del ASU 33/06 del PGOU de Sant Antoni de Portmany
C/ Johann Sebastian Bach nº 5 c/v C/ Catalunya. San Antoni de Portmany (07820 Illes Balears)

Doc 3: ANEXO I

D o c u m e n t o A N E X O I :

F I C H A D E L A S U 3 3 / 0 6 d e l P G O U



ACTUACIONES EN SUELO URBANO CODIGO 33/06

IDENTIFICACION

TIPO DE ACTUACION	SITUACION	PLANO N°
Obtención viales, espacio libre y aparcamiento.	Zona Norte Casco	3.3

SUPERFICIES

SUELO		SUP (M2)
TOTAL ACTUACION		19.099
CESIONES GRATUITAS	VIALES	2.980
	EQUIPAMIENTOS	
	ESPACIOS LIBRES	410
	APARCAMIENTOS	230
	TOTAL CESIONES	3.620
TOTAL SUELO LUCRATIVO		15.479

ORDENACION

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

APROVECHAMIENTO

SEGUN ORDENANZA	INCENTIVO GESTION	TOTAL

GESTION Y AMBITO DE ACT

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

PLANEAMIENTO

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

OBSERVACIONES

- En la manzana que incluye la zona verde del antiguo cementerio, se realizará un estudio de detalle de ordenación de volúmenes, de cada una de las parcelas triangulares resultantes. Retranqueándose un mínimo de 5 m. de los linderos.

ESTUDIO DE DETALLE | PARCELA 2 | E.D. del ASU 33/06

PARCELA 2 del ASU 33/06 del PGOU de Sant Antoni de Portmany
C/ Johann Sebastian Bach nº 5 c/v C/ Catalunya. San Antoni de Portmany (07820 Illes Balears)

Doc 3: ANEXO II

Documento ANEXO II:

Aprobación Estudio de Detalle (1990)

haber recaído acuerdo resolutorio del concurso, podrán los licitadores que lo deseen, retirar sus ofertas así como las fianzas depositadas como garantía de las mismas.

12.- Adjudicación definitiva, formalización del contrato.-

Efectuada la adjudicación definitiva por el Pleno de la Corporación, se requerirá al adjudicatario en la forma prevista en el Artº 46 del Reglamento de Contratación de las Corporaciones Locales para que en el plazo de diez días presente documento acreditativo de haber constituido garantía en la forma y garantía determinadas en la cláusula 10ª de este Pliego, así como los demás documentos que se establecen en el Artº 23 ter del Reglamento de Contratos del Estado.

Asimismo, se citará en el mismo escrito al interesado para que en el día y hora indicados concurra a formalizar el correspondiente contrato.

De no atender dichos requerimientos, se procederá conforme establecen los Arts. 46 y siguientes del Reglamento de Contratación de las Corporaciones Locales.

13.- Modificaciones del contrato.-

Cualquier variación en el contrato, entendiéndose por tal, entre otros, cualquier obra de reforma o variación en las instalaciones de la concesión, deberá ser aprobada por el Pleno, previo informe favorable de los servicios correspondientes.

14.- Gastos de contratación.-

En virtud de la adjudicación definitiva, el contratista quedará obligado a pagar el importe de los anuncios y de cuantos otros gastos se ocasionen con motivo de os trámites preparativos y de formalización del contrato.

15.- Sanciones.-

Las infracciones de carácter leve a que alude el Artº 132 del Reglamento de Contratación de las Corporaciones Locales serán sancionadas con multas de hasta 25.000.- Ptas. Las de carácter grave a que alude el Artº 133 del mismo Reglamento podrán ser sancionadas con multas de hasta 500.000.- Ptas. e incluso la resolución del contrato con las consecuencias del capítulo VIII del R.C.C.L. ello previa instrucción del correspondiente expediente sancionador.

16.- Legislación aplicable.-

En lo no previsto en este Pliego se estará a lo dispuesto por la Disposición Final primera del R.D. 2528/86 de 28 de noviembre y por el Artº 112 del R.D. Leg. 781/86 de 18 de abril.

17.- Tribunales competentes.-

El concesionario renuncia a los Tribunales de su propio fuero y se somete formalmente a la competencia y jurisdicción de los Tribunales de Ibiza en todo aquello que haga referencia a la interpretación y cumplimiento del contrato.

Eivissa, a 2 de abril de 1.990.- El Alcalde-Presidente, Fdo. Enrique Fajarnés Ribas.

Modelo de proposición

D....., mayor de edad, con domicilio en calle..... nº....., provisto de D.N.I. nº.....actuando en su propio nombre (o en representación de.....) conforme acredita con poder notarial bastante, solicita su admisión al CONCURSO que ha de regir la concesión de..... y manifiesta lo siguiente:
1º.- Que acepta todas y cada una de las condiciones del Pliego de Condiciones publicado en el B.O.E. el.....
2º.- Que ofrece un Canon anual de..... pesetas.
3º.- Que ofrece como Plazo de la concesión el de.....
4º.- Que ofrece como Plazo de la ejecución de la obra el de.....
5º.- Declara bajo su responsabilidad no hallarse incurso en ninguna de las causas de incapacidad e incompatibilidad señaladas en los Arts. 23, 23 ter y 25 del Reglamento de Contratos del Estado.
6º.- Ofrece las siguientes mejoras:.....

..... Fecha y Firma,
- o - (227)

AYUNTAMIENTO DE SANT ANTONI ABAD

Núm. 5894

Se pone en conocimiento de los Sres. abonados al Servicio Municipal de aguas, Saneamiento y Depuración que se abre el período voluntario de pago correspondiente al 1er Trimestre del año 1990.

San Antonio, a 27 de enero de 1990.

El Alcalde, Antonio Marí Tur.

- o - (6)

Núm. 6297

Por D. Antonio Boned Tur en representación de Foto Estudio Ritu, S.L. se ha solicitado licencia para la instalación, venta y revelado de material fotográfico y venta de materiales varios para la fotografía con emplazamiento en c/ Bmé. Vte. Ramón, 25.

Lo que se hace público, en cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 30 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, a fin de que quienes se consideren afectados de algún modo por la actividad de referencia, puedan formular, por escrito, que presentarán en la Secretaría del Ayuntamiento, las observaciones pertinentes, durante el plazo de diez días hábiles.

San Antonio, a 30 de marzo de 1990.

El Alcalde/La Alcaldesa, (ilegible).

- o - (13)

Núm. 6430

Dª. María Ribas Prats, Secretario Accidental del Ayuntamiento de San Antonio Abad (Balears).

Certifico: Que en la Minuta del Acta de la sesión extraordinaria celebrada por el Ayuntamiento Pleno el día veinte de marzo de mil novecientos noventa, figura entre otros, un acuerdo que literalmente dice:

"Aprobación estudio detalla ASU 33/06.- Se da lectura al informe de la Comisión Informativa de Urbanismo de fecha 20 de enero de 1990, se dice:

"P-146/88 Estudio de Detalle ASU 33/06 de la zona norte del casco urbano de San Antonio Abad.- Habiendo finalizado el plazo de exposición al público y a la vista de la única alegación presentada por D. Juan Costa Costa y visto asimismo el escrito presentado por el promotor D. José Sala Torres, relativo a la referida alegación, por unanimidad se informa favorable la aprobación definitiva del correspondiente Estudio de Detalle."

Por unanimidad se aprueba definitivamente el estudio de detalle de la ASU 33/06.

Y para que conste y surta efectos donde proceda, expido la presente visada por el Sr. Alcalde, en San Antonio Abad, a veintiocho de marzo de mil novecientos noventa.

El Alcalde, (ilegible).

- o - (20)

AYUNTAMIENTO DE SANT JOSEP

Núm. 6298

En el BOCAIB núm. 22 de fecha 17 de febrero pasado, se publicó erróneamente el anuncio núm. 2110, por lo que se publica de nuevo de la siguiente forma:

El Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 23 de enero de 1990, aprobó definitivamente el Proyecto de Urbanización del Plan parcial Punta Grossa, del sector 4.22 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, promovido por D. Xavier Cabau, en nombre de Solder, S.A.

Lo que se hace público de conformidad con lo establecido en el artículo 141.4 del Reglamento de Planeamiento.

San José, a 30 de marzo de 1990.

El Alcalde, (ilegible).

- o - (12)

Núm. 6299

El Pleno del Ayuntamiento en sesión extraordinaria celebrada el día 23 de marzo de 1990, aprobó definitivamente el Proyecto de Urbanización del Plan parcial Sa Padrera, del sector 5.4 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, promovido por la Junta de Compensación Sa Padrera.

Lo que se hace público de conformidad con lo establecido en el artículo 141.4 del Reglamento de Planeamiento.

San José, a 30 de marzo de 1990.

El Alcalde, (ilegible).

- o - (9)

Núm. 6300

Aprobadas provisionalmente por el Pleno de la Corporación en Sesión Extraordinaria celebrada el día 23 de marzo de 1990 la modificación del cálculo de la cuota de la ordenanza fiscal reguladora de la Tasa de Licencia de apertura de establecimientos que han de regir una vez aprobada definitivamente por esta corporación.

Se somete a información pública por espacio de treinta días hábiles a contar del siguiente a la publicación de este anuncio en el BOCAIB, durante cuyo plazo podrán los interesados examinar el expediente y presentar las reclamaciones y sugerencias que estimen oportunas.

En el supuesto que no se presenten reclamaciones y sugerencias se entenderán definitivamente aprobadas, de conformidad con lo establecido en el artículo 17 de la Ley 39/1988 de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales.

San José, a 30 de marzo de 1990.

El Alcalde, (ilegible).

- o - (16)

AYUNTAMIENTO DE SAN JUAN BAUTISTA

Núm. 6112

El Ayuntamiento Pleno, en Sesión celebrada el día 24 de marzo de 1990, aprobó inicialmente el Proyecto de "Acera y Propuesta de Ordenación en Portinatx", redactado por el Arquitecto D. Xavier Llobet Rivas, sometido el mismo

ESTUDIO DE DETALLE | PARCELA 2 | E.D. del ASU 33/06

PARCELA 2 del ASU 33/06 del PGOU de Sant Antoni de Portmany
C/ Johann Sebastian Bach nº 5 c/v C/ Catalunya. San Antoni de Portmany (07820 Illes Balears)

Doc 3: ANEXO III

Documento ANEXO III: Aprobación Convenio Urbanístico (2003)



AJUNTAMENT
DE SANT ANTONI DE PORTMANY
(Illes Balears)



- S E C R E T A R I A -

Por el presente, le traslado el acuerdo literal de la Comisión de Gobierno en sesión celebrada en fecha Diez de Noviembre de dos mil tres:

"LICENCIAS DE OBRAS.
Convenio Urbanístico.

Se da cuenta de la instancia y propuesta de convenio urbanístico presentado por Doña. Carmen Torres Roselló sobre ordenación de volúmenes de los terrenos situados en la manzana delimitada por la calle Joan Sebastian Bach, calle Alicante y calle Catalunya (ASU 33/06) y la futura zona verde en el actual Cementerio municipal, presentando diversas propuestas.

Visto el informe emitido por los Servicios Técnicos Municipales de fecha 4 de noviembre de 2.003, en el que dice que por la Comisión informativa de Urbanismo se informa favorablemente la propuesta A, con la prescripción de que el incentivo de gestión por la superficie repercutida en el solar A se distribuya sin sobrepasar el número de plantas previstas en el estudio de detalle y en el P.G.O.U.

Por unanimidad se acuerda:

Aprobar la ordenación de volúmenes según propuesta A, para el solar A, con la prescripción de que el incentivo por la superficie repercutida se distribuya, sin sobrepasar el número de plantas previstas en el Estudio de Detalle aprobado al efecto y en el P.G.O.U.

Para la obtención de las licencias deberán presentar proyecto técnico debidamente visado que contemple la totalidad de las actuaciones, ajustándose a lo previsto en las normas antes citadas."

Lo que notifico a V. para su conocimiento y efectos, significándole que contra este acuerdo, que agota la vía administrativa, se podrán interponer alternativamente los siguientes recursos:

a) Directamente el recurso contencioso administrativo delante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Palma de Mallorca, en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de la notificación del presente acuerdo.

b) El recurso de reposición potestativo, ante la Comisión de Gobierno, en el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente al de recepción de la presente comunicación. Contra la desestimación por silencio del recurso de reposición, que se

producirá en el plazo de un mes desde su presentación, sin que se haya resuelto expresamente ni se haya notificado, podrá interponerse el recurso contencioso-administrativo, en el plazo de seis meses, contados a partir del día siguiente a la desestimación presunta.

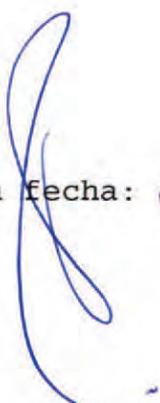
No obstante lo anterior, se podrá ejercitar, si es el caso, cualquier otro recurso que estime procedente. Todo ello de conformidad con la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contenciosa-administrativa y de la Ley 4/1999, de 13 de enero, de modificación de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Con el ruego de firmar el duplicado, para constancia, le saluda atentamente, en Sant Antoni de Portmany a Veinticuatro de Noviembre de dos mil tres.

La Secretaria en funciones,



Doña. María Ribas Prats.



Recibí en la fecha: 05.12.03

DOÑA. CARMEN TORRES ROSELLO
C/ BISBE CARDONA
07820 SANT ANTONI DE PORTMANY.

ESTUDIO DE DETALLE | PARCELA 2 | E.D. del ASU 33/06

PARCELA 2 del ASU 33/06 del PGOU de Sant Antoni de Portmany
C/ Johann Sebastian Bach nº 5 c/v C/ Catalunya. San Antoni de Portmany (07820 Illes Balears)

Doc 4: PLANOS

DOCUMENTO nº 4 : PLANOS

Í N D I C E D E P L A N O S

INFORMACIÓN

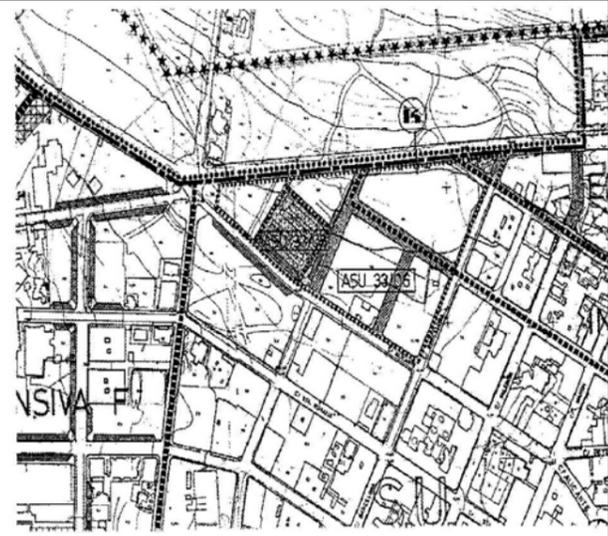
In.01: Situación y Emplazamiento	E:1/5000
In.02: Ordenación del PGOU	E: 1/5000
In.03: Estudio de Detalle del ASU 33/06.....	E: 1/2000
In.04: Levantamiento topográfico.....	E: 1/300

ALINEACIONES

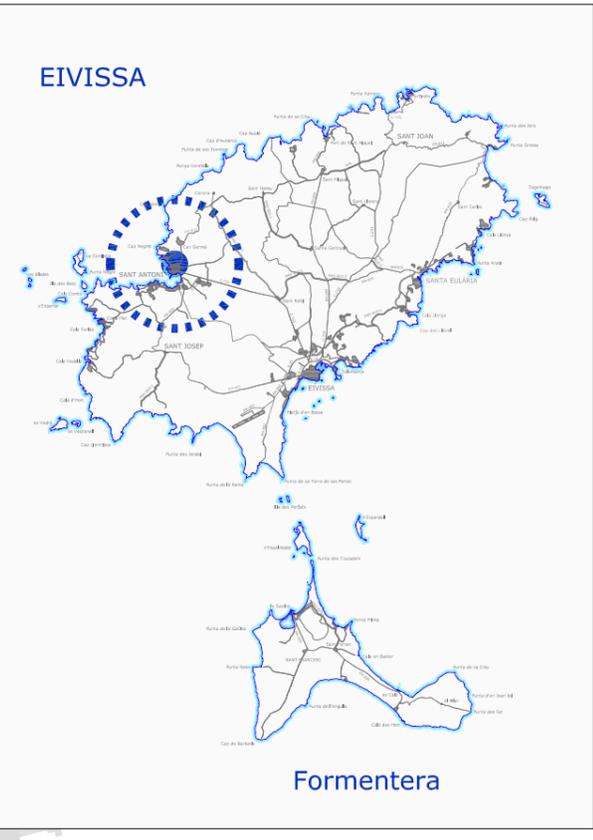
Al.05: Parcela matriz original	E:1/300
Al.06: Cesiones a C/ J. Sebastian Bach	E: 1/300
Al.07: Cesiones a C/ Catalunya	E: 1/300

ORDENACIÓN

Or.08: Ordenación de volúmenes	E:1/300
Or.09: Propuesta de imagen final	E: 1/300



ACTUACIONES EN SUELO URBANO		CODIGO	33/06
IDENTIFICACION			
TIPO DE ACTUACION	SITUACION	PLANO Nº	
Obtención viales, espacio libre y aparcamiento.	Zona Norte Casco	3.3	
SUPERFICIES		ORDENACION	
SUELO	SUP. (M2)	ORDENANZAS PERMITIDAS	
TOTAL ACTUACION	19.099	SEGUN PLANO	
VIALES	2.980	VOLUMETRIA ESPECIFICA PERMITIDA	
EQUIPAMIENTOS		% MAX SOBRE T _H MAX USOS Y PARC.	
ESPACIOS LIBRES	410	PARCELA NETA PL. INTS. SEGUN ZONA	
APARCAMIENTOS	230		
TOTAL CESIONES	3.620		
TOTAL SUELO LUCRATIVO	15.479		
APROVECHAMIENTO		GESTION Y AMBITO DE ACT.	
SEGUN ORDENANZA	TOTAL	SISTEMA	
		COMPENSACION	
		COOPERACION	
		EXPROPIACION	
PLANEAMIENTO		ACTUACION AISLADA	
PLAN ESPECIAL		UNIDAD DE ACTUACION	
ESTUDIO DE DETALLE	<input checked="" type="checkbox"/>	POLIGONO	
OBSERVACIONES			
- En la manzana que incluye la zona verde del antiguo cementerio, se realizará un estudio de detalle de ordenación de volúmenes, de cada una de las parcelas triangulares resultantes. Retranqueándose un mínimo de 5 m. de los linderos.			



ESTUDIO de DETALLE: "PARCELA 2" del ASU 33/06 del PGOU de Sant Antoni de Portmany

Calle de JOHANN SEBASTIAN BACH nº 5 c/v C/ CATALUNYA (07820 ILLES BALEARS)

ED.410 / IB.14.22 / Enero de 2023

ARQUITECTO: NUMAR Arquitectos, S.L.P.

PROPIEDAD: TECNOHABITAT IBIZA, S.L.

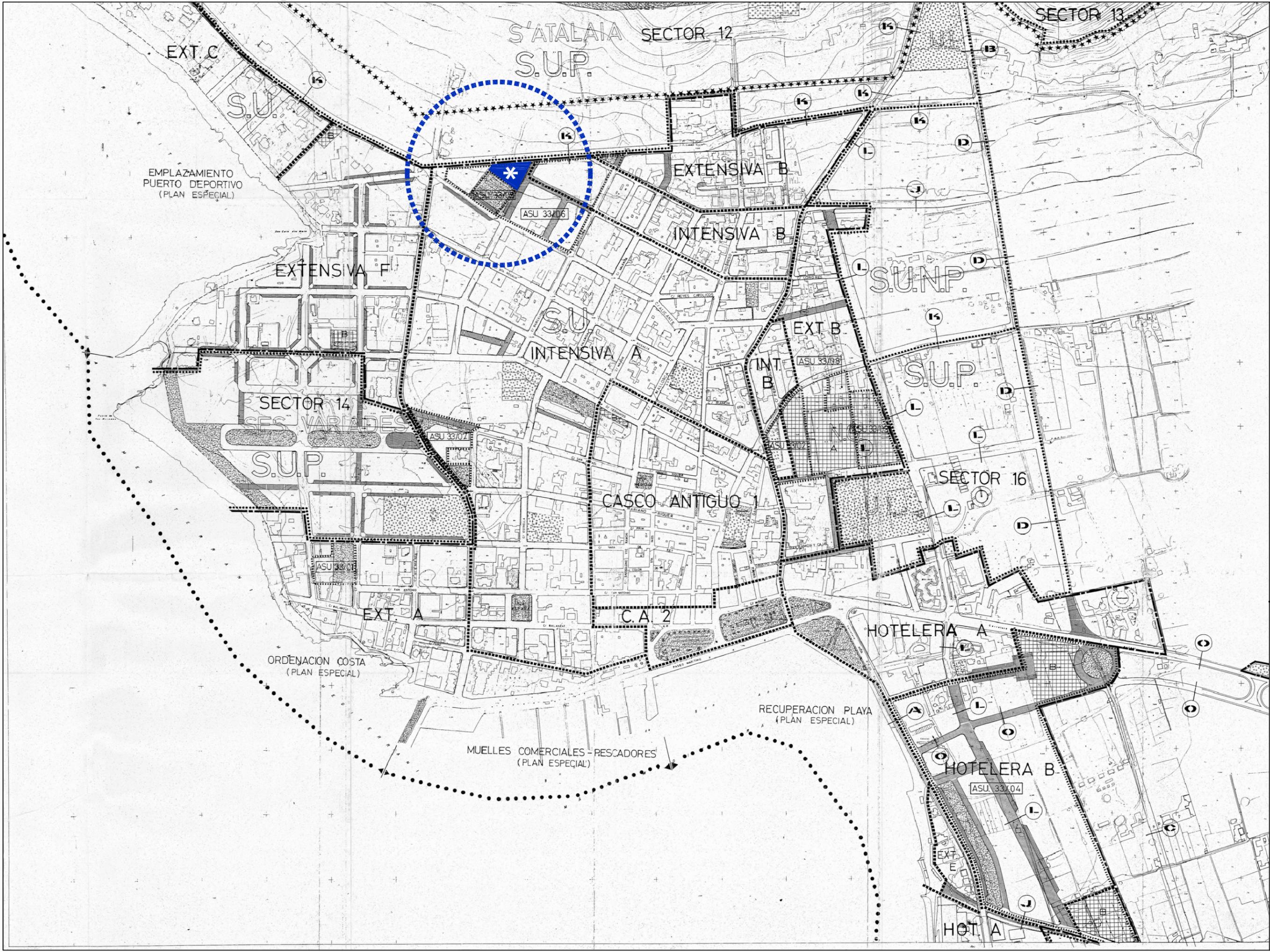
Escala: 1/5000 Plano de INFORMACION

D. EMILIO NUEVO VEGA

D. Francisco Javier Róez Sivo

In.1

SITUACION EN EL MUNICIPIO



ESTUDIO de DETALLE: "PARCELA 2" del ASU 33/06 del PGOU de Sant Antoni de Portmany

PROPIEDAD: Calle de JOHANN SEBASTIAN BACH nº 5 c/v C/ CATALUNYA (07820 ILLES BALEARS)
 ED.410 / IB. 14.22 / Enero de 2023

ARQUITECTO: NUMAR Arquitectos, S.L.P.
 D. FRANCISCO JAVIER RÓDIZ SILVA

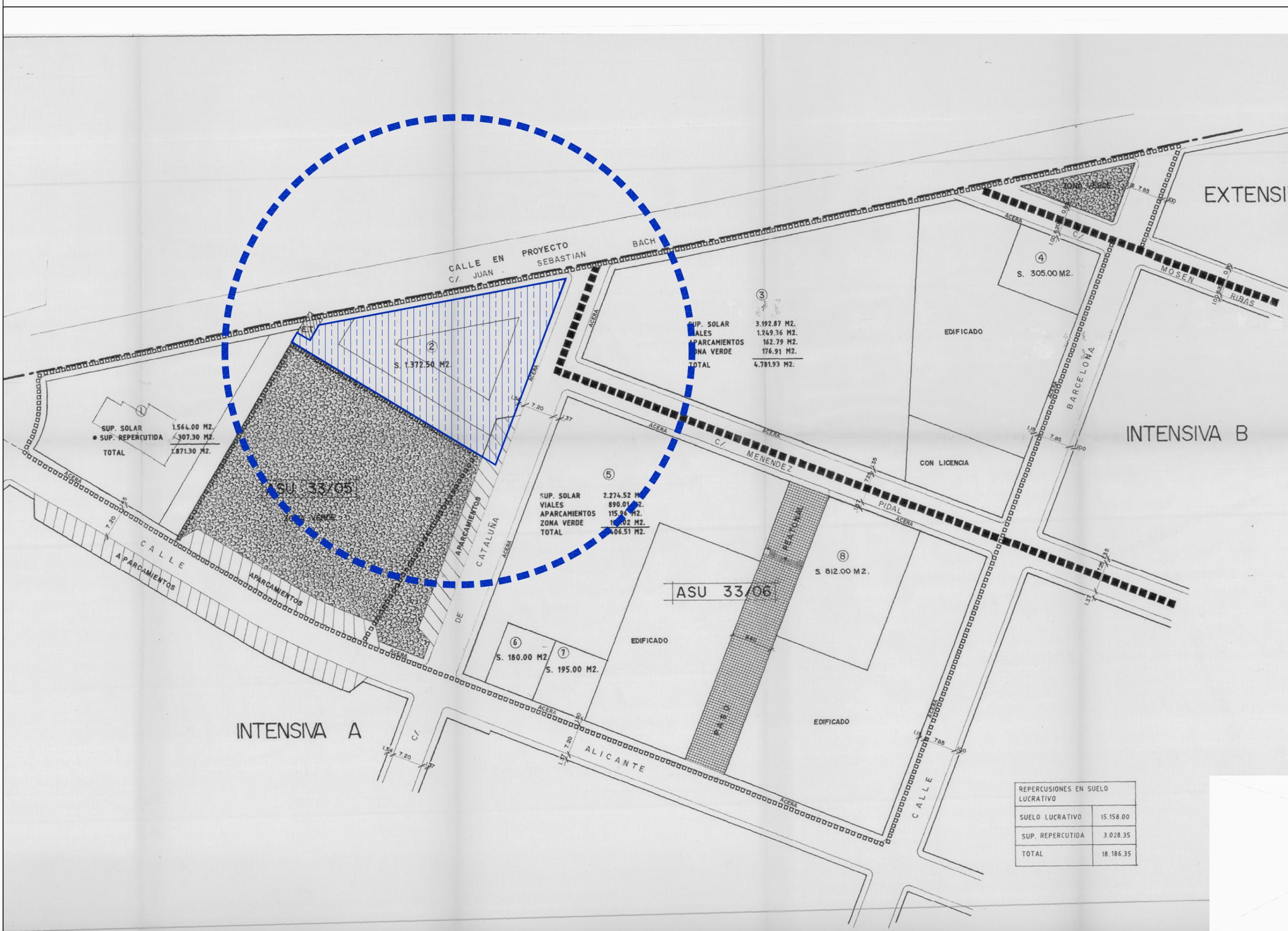
ORDENACION DEL PGOU (3.3)

In.2

Escala: 1/5000 Plano de INFORMACION

Escala: 1/5000 Plano de INFORMACION

ORDENACION DEL PGOU (3.3)



SUP. SOLAR 1.564.00 M2.
 ● SUP. REPERCUTIDA 307.30 M2.
 TOTAL 1.871.30 M2.

②
 S. 1.372.50 M2.

⑤
 SUP. SOLAR 2.274.52 M2.
 VIALES 890.01 M2.
 APARCAMIENTOS 115.96 M2.
 ZONA VERDE 1.002 M2.
 TOTAL 4.065.51 M2.

ASU 33/06

③
 SUP. SOLAR 3.192.87 M2.
 VIALES 1.249.36 M2.
 APARCAMIENTOS 162.79 M2.
 ZONA VERDE 176.91 M2.
 TOTAL 4.781.93 M2.

REPERCUSIONES EN SUELO LUCRATIVO	
SUELO LUCRATIVO	15.158.00
SUP. REPERCUTIDA	3.028.35
TOTAL	18.186.35

ESTUDIO de DETALLE: "PARCELA 2" del ASU 33/06 del PGOU de Sant Antoni de Portmany

Propiedad: Calle de JOHANN SEBASTIAN BACH nº 5 c/v C/ CATALUNYA (07820 ILLES BALEARS)

Arquitecto: NUMAR Arquitectos, S.L.P.
 D. EMILIO NUEVO VEGA

ED.410 / IB.14.22 / Enero de 2023

Escala 1/2000

In.3

Plano de INFORMACION

ESTUDIO DE DETALLE DEL ASU 33/06

CUADRO DE MEDICIONES

LADO	EST	PV	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
						X	Y
A	B	N 86°06'12.92" E	59.81	A	352,754.70	4,316,604.66	
B	C	S 27°38'47.11" O	48.95	C	352,814.37	4,316,608.72	
C	D	N 52°17'25.98" O	4.80	D	352,787.85	4,316,568.30	
D	E	N 52°18'39.52" O	48.18	E	352,749.72	4,316,597.75	
E	F	S 36°38'07.30" E	2.83	F	352,751.42	4,316,600.03	
F	A	N 35°20'30.31" E	5.68	A	352,754.70	4,316,604.66	

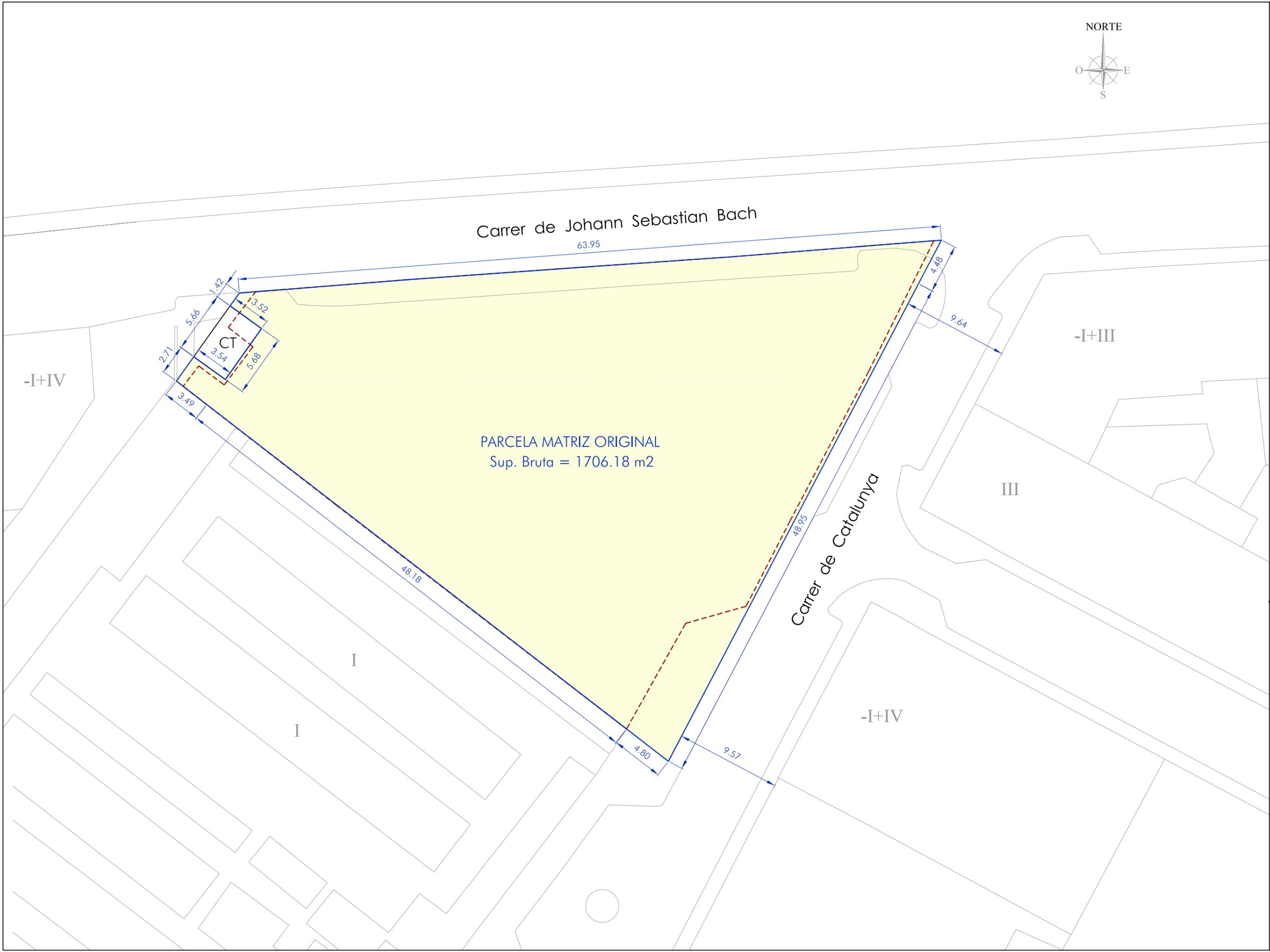
SUPERFICIE = 1.472,68 m²

CARACTERÍSTICAS DEL LEVANTAMIENTO

Toma de datos de campo: Junio 2022
 Sistema geodésico ref. ETRS89 - Proyección UTM Huso 31 S
 Referencia 'Red de estaciones permanentes GNSS' del Instituto Geográfico Nacional (IGN).
 Planimetría georeferenciada según Real Decreto 1071/2007, de 27 de julio



ESTUDIO de DETALLE: "PARCELA 2" del ASU 33/06 del PGOU de Sant Antoni de Portmany		In.4	
Calle de JOHANN SEBASTIAN BACH nº 5 c/v C/ CATALUNYA (07820 ILLES BALEARS)		ED.410 / IB. 14.22 / Enero de 2023	
PROPIEDAD:	TECNOHABITAT IBIZA, S.L.	ARQUITECTO:	NUMAR Arquitectos, S.L.P.
	D. Francisco Javier Róez Silva		D. EMILIO NUEVO VEGA
Ejemplar arbóreo	Farola	Escala 1/500	
Talud del terreno	Muro de piedra	TOPOGRAFICO ESTADO ACTUAL	
Vértices de parcela	Muro de bloque		
Mapa Topog. Balear	Valla metálica		
Curva nivel (0.20 m.)			



ESTUDIO de DETALLE: "PARCELA 2" del ASU 33/06 del PGOU de Sant Antoni de Portmany

Calle de JOHANN SEBASTIAN BACH nº 5 c/v C/ CATALUNYA (07820 ILLES BALEARS)

PROPIEDAD: TECNOHABITAT IBIZA, S.L.
D. Francisco Javier Róez Silva

ARQUITECTO: NUMAR Arquitectos, S.L.P.
D. EMILIO NUEVO VEGA

ED.410 / IB.14.22 / Enero de 2023



Plano de ALINEACIONES
PARCELA MATRIZ ORIGINAL

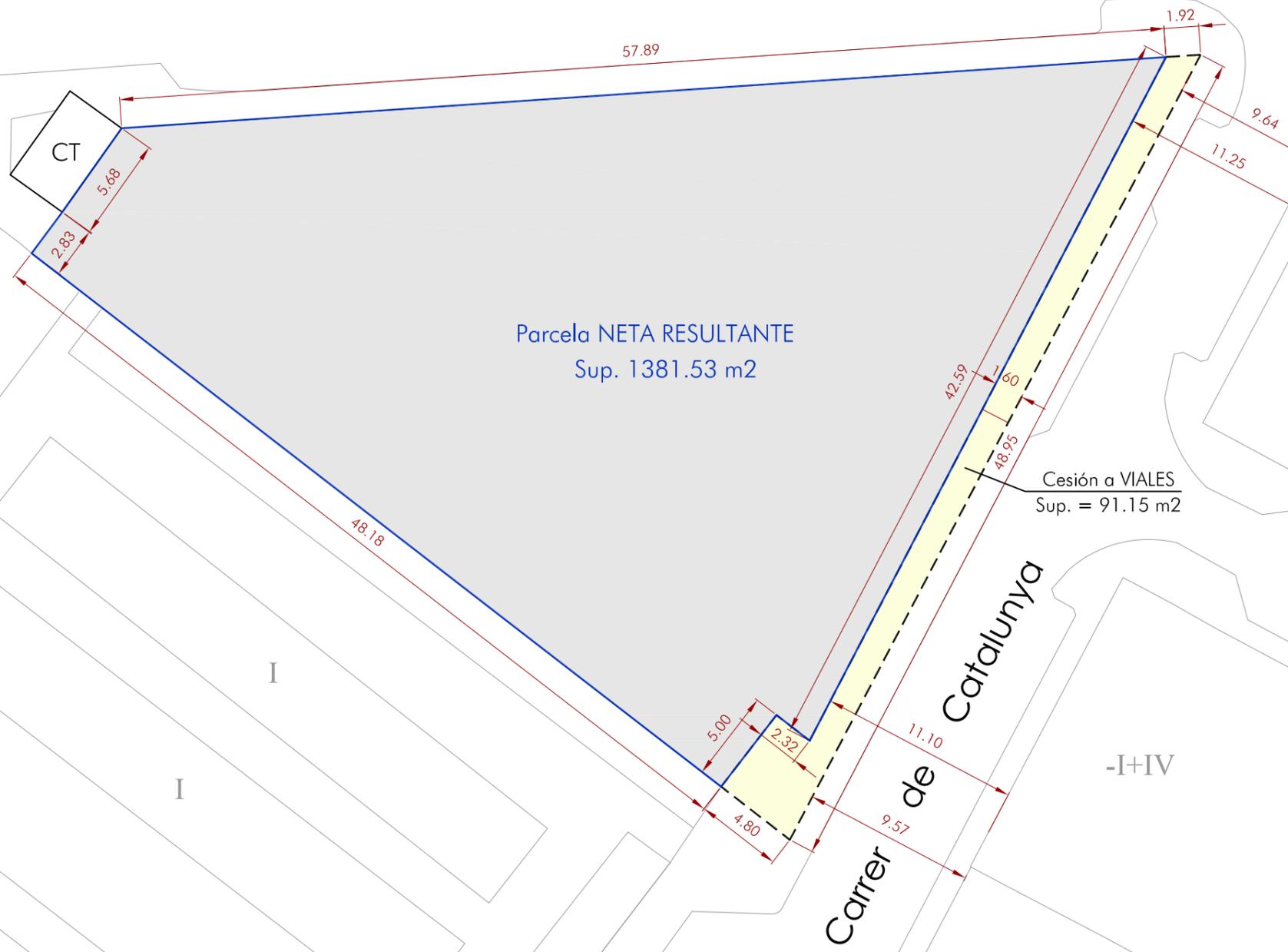
PARCELA MATRIZ ORIGINAL: Sup. Bruta = 1706.18 m²

PARCELA CATASTRAL ADAPTADA A LA ALINEACIÓN DEL PGOU





Carrer de Johann Sebastian Bach



-I+IV

CT

Parcela NETA RESULTANTE
Sup. 1381.53 m²

Cesión a VIALES
Sup. = 91.15 m²

Carrer de Catalunya

-I+III

III

-I+IV

Parcela NETA RESULTANTE: Superficie = 1381.53 m²

CESIONES A VIARIO PARA AMPLIACIÓN DE C/ CATALUNYA (91.15 m²)

ESTUDIO de DETALLE: "PARCELA 2" del ASU 33/06 del PGOU de Sant Antoni de Portmany

Calle de JOHANN SEBASTIAN BACH nº 5 c/v C/ CATALUNYA (07820 ILLES BALEARS)

ED.410 / IB.14.22 / Enero de 2023



PROPIEDAD:

TECNOHABITAT IBIZA, S.L.
D. Francisco Javier Róez Silva

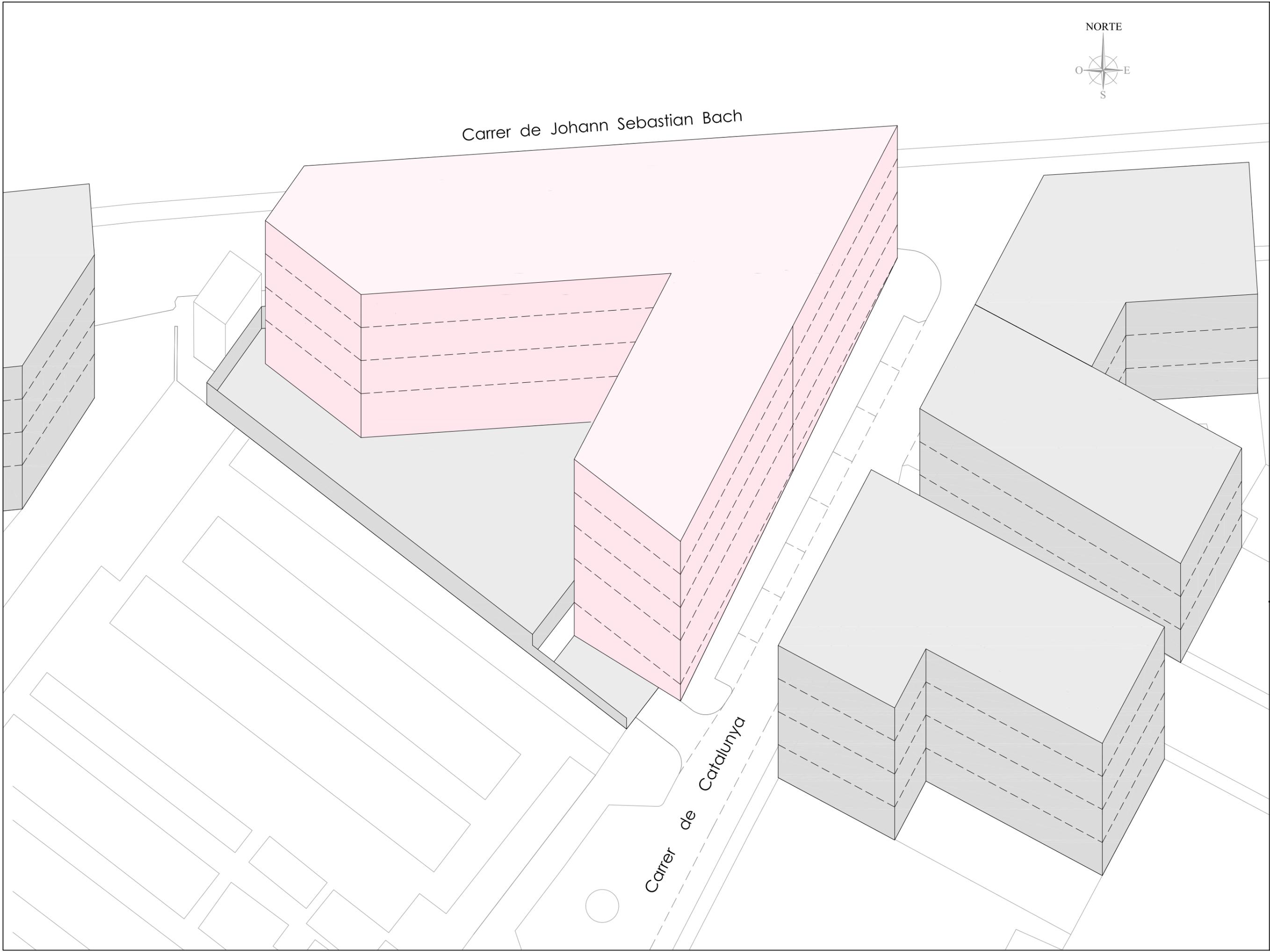
ARQUITECTO:

NUMAR Arquitectos, S.L.P.
D. EMILIO NUEVO VEGA

AI.7

Plano de ALINEACIONES

CESIONES A C/ CATALUNYA



Carrer de Johann Sebastian Bach

Carrer de Catalunya



ESTUDIO de DETALLE: "PARCELA 2" del ASU 33/06 del PGOU de Sant Antoni de Portmany

Calle de JOHANN SEBASTIAN BACH nº 5 c/v C/ CATALUNYA (07820 ILLES BALEARS)

ED.410 / IB.14.22 / Enero de 2023

PROPIEDAD:

TECNOHABITAT IBIZA, S.L.
D. Francisco Javier Ródez Silva

ARQUITECTO:

NUMAR Arquitectos, S.L.P.
D. EMILIO NUEVO VEGA

Escala 1/500

0 1 5 10

Or.9

Plano de ORDENACION

IMAGEN FINAL DE LA ORDENACION