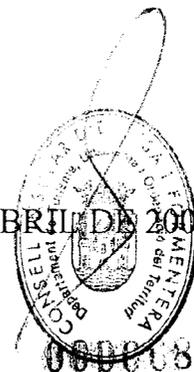




MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA DE SANT ANTONI
DE PORTMANY EN EL ÁMBITO
DEL NÚCLEO URBANO DE
CAN GUILLAMÓ

1 ABRIL DE 2004





1.-	OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.....	3
2.-	JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN.....	3
3.-	DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN.....	4
4.-	GESTIÓN URBANÍSTICA	6
5.-	DENSIDAD DE POBLACIÓN.....	7
6.-	INNECESARIEDAD DEL INFORME DEL CONSELL INSULAR, PREVIO A LA APROBACIÓN INICIAL.....	8





MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANT ANTONI DE PORTMANY EN EL ÁMBITO DE CAN GUILLAMÓ (ASU 35/01)

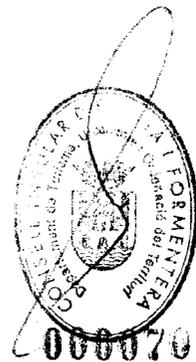
1.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

El objeto principal de la modificación es el reajuste de alineaciones, una ligera modificación de la red viaria, el cambio de emplazamiento de la zona verde-manteniéndola en la misma manzana-y la fijación del índice de intensidad del uso residencial de acuerdo con el Decreto 2/1996 de 16 de Enero sobre regulación de capacidades de población en los instrumentos de planeamiento general y sectorial de la CAIB.

2.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN

Las modificaciones propuestas son fruto de un cierto consenso entre los propietarios de Can Guillamó y el Ayuntamiento que puede permitir agilizar la gestión urbanística en la zona y conseguir los objetivos generales del P.G.O.U.

Por todo ello consideramos conveniente y oportuno tramitar esta modificación de la ordenación urbanística de Can Guillamó.





3.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

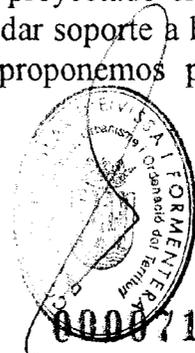
3.1. Ajuste de las alineaciones.

- Camí de Can Guillamó: Sección de 8 metros alineada con la fachada del bar existente en la esquina.
- Carrer del Fonoll: Se mantienen las alineaciones del primer tramo de calle que habrán de prolongarse hasta el final.
- Carrers de l'Herba Lluïssa i de L'Espart: Se establece un ancho de 8 metros. La ampliación en la zona de solares edificados se repartirá por igual a ambos lados de la calle (que afecta a zonas de retranqueo y a algunas cocheras).
- Carrer de L'Esparraguera: Actualmente se trata de un sendero sensiblemente perpendicular a las calles relacionadas anteriormente, que las une en su parte final.

Este vial, ahora inexistente como tal, lo consideramos fundamental para la estructuración del tráfico de distribución y del tráfico interior por lo que lo mantenemos de 10 metros de ancho, con eje en la pared de cerramiento de la finca rústica posterior, de tal forma que los propietarios del suelo urbano retranquearán sus cerramientos cinco metros de dicha pared y el resto del ancho se conseguirá por expropiación de la finca colindante.

-Vial de servicio. La actual ordenación que se modifica, prevé un vial de servicio entre el carrer de L'Espart y el límite Este del núcleo urbano, que se desarrolla paralelo a la carretera de Sant Antoni. Este vial de servicio deja sin jardín frontal a las tres viviendas existentes, por lo que se considera tiene un impacto negativo para sus propietarios y para el paisaje de la zona, por lo que proponemos que el acceso se realice por detrás mediante la prolongación del vial posterior (de L'Esparraguera) adosado al actual límite del suelo urbano.

-Supresión de un tramo de vial. Se suprime el tramo de vial proyectado entre las calles de L'Herba y de L'Espart cuya única función era la de dar soporte a la zona verde puesto que, con el cambio de emplazamiento que proponemos para la misma, resulta innecesario.





3.2. Cambio de emplazamiento de la zona verde

La zona verde pública actualmente está prevista entre las calles de L'Herba y de L'Espart, con una superficie de 1000m². En esta modificación se propone situarla junto a la c/ de L'Esparraguera, con una superficie de unos 1200m².

Considerando que la calle Esparraguera constituirá el eje estructurante del núcleo hemos de convenir que el emplazamiento resulta más adecuado, por lo cual el Ayuntamiento impulsa esta modificación que considera conveniente para la defensa del interés general.

En el plano de información urbanística correspondiente a la ordenación actual del P.G.O.U 87 puede verse la anterior ordenación y en el plano de ordenación del Avance se detalla el nuevo emplazamiento.

3.3 Fijación del índice de intensidad de uso residencial.

Se mantiene la misma calificación de los terrenos edificables, Extensiva D del P.G.O.U. vigente, que en parcela mínima de 400 m² permite una edificabilidad de 0,85 m²/m² y edificar el 40 % de la parcela, respetando unos retranqueos mínimos de 3 metros y una altura máxima de planta baja y una planta piso.

Con la actual modificación introducimos el índice de intensidad de uso residencial, nuevo parámetro regulado en el Decreto 2/1996 de la CAIB, de obligatoria implantación en los planeamientos generales y sectoriales.

Examinado el contexto de la zona, el nivel de equipamientos y la tipología imperante, hemos considerado que la intensidad de uso residencial adecuada es la que corresponde a una vivienda cada 200 m² de solar, es decir, que en una parcela de 400 m² pueden construirse dos viviendas.

Esta intensidad de uso resulta acorde con la edificabilidad de la zona Extensiva D., como mínimo permite la edificación de viviendas de unos 170 m² de superficie construida y da una densidad de población global similar a la prevista en el PGOU.





4.- GESTIÓN URBANÍSTICA

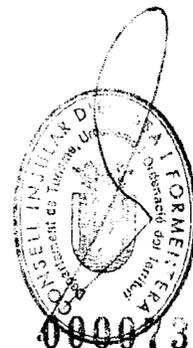
El propietario de los terrenos en que se emplaza la zona verde pública ha ofertado la cesión al Ayuntamiento de dichos terrenos; de los aparcamientos anejos así como el suelo correspondiente a la prolongación de las c/ Herba, L'Espart y Esparraguera, por lo que, se considera innecesaria la tramitación de un proyecto de compensación o cooperación con esta finalidad, por lo que se suprime tal previsión de la unidad de actuación.

La cesión de la zona verde pública y de los aparcamientos anejos se ha realizado con la condición de que la valoración de los mismos sea tenida en cuenta como contraprestación por la dotación de los servicios en la participación que corresponda al cedente.

El mayor ancho correspondiente a la C/ Esparraguera, así como su prolongación, se obtendrá- en su día- por el sistema de expropiación (que incluye, en su tramitación, la posibilidad de acuerdo mutuo).

Las dotaciones de servicios se realizarán como se ha hecho en otras zonas, es decir, mediante el establecimiento de contribuciones especiales.

Por lo expuesto se suprime la unidad de actuación ASU 35/01, de tal forma que, una vez aprobada la modificación y acreditado que una parcela reúne las condiciones de solar pueda concederse Licencia Municipal de obra sin otros trámites de planeamiento y Gestión que no sean los de garantizar dicha condición antes de que el edificio entre en uso.





5.- DENSIDAD DE POBLACIÓN

- En el Plan General de 1987 la unidad urbanística de Can Guillamo se halla integrada- a efectos de cálculo de población- en el suelo urbano de Ses Païsses que tiene asignada una densidad de población de 111 hab/Ha.

- Según la ASU 35/01, Can Guillamó tiene una extensión global de 3,15 Ha , por lo que: Población P.G.O.U. 87= 3,15 Ha x 111 hab/Ha= 349 hab.

-Al aplicar las normas del Decreto 2/1996 de 16 de Enero de la CAIB regulador de las capacidades máximas de población en los instrumentos de planeamiento municipal y sectorial, y considerando el índice de intensidad de uso residencial asignado (1/200) sobre la totalidad del suelo lucrativo del núcleo resulta la siguiente población.

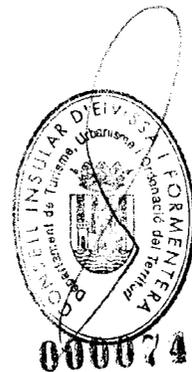
22730 m2de suelo lucrativo x 1/200 x 3 hab/viv= 340 habitantes.

Es decir, que se respeta la capacidad de población prevista en el P.G.O.U, por lo que, a estos efectos, no resulta necesario aumentar las zonas verdes previstas en el P.G.O.U.-87.

Sant Antoni de Portmany, 1 de Abril de 2004

El Arquitecto.

Xavier Massanet Moragues.





6.- INNECESARIEDAD DEL INFORME DEL CONSEJO INSULAR, PREVIO A LA APROBACIÓN INICIAL.

El artículo 4.2 de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial y Disposición adicional tercera, apartado 1, de la Ley 14/2000, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial, establecen la obligación de tener los planeamientos generales adaptados a las Directrices de Ordenación Territorial previamente a la aprobación de cualquier modificación de los mismos. No obstante, el apartado 2, de la Disposición Adicional Tercera de la LOT, exceptúa de este deber a determinadas modificaciones y entre ellas:

1º.- El subapartado d) el “aumento de la superficie, o reajuste por razones funcionales, de zonas de equipamiento, espacios libres públicos o infraestructuras”.

2º.- El subapartado h) la “ Implementación o extensión de medidas de protección del medio ambiente, del suelo rústico o de los bienes integrantes del patrimonio histórico.

La modificación propuesta se incardina en estos dos supuestos:

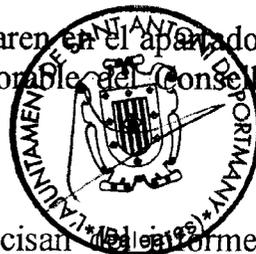
- En el d) por que se produce un reajuste de las infraestructuras viarias y del espacio libre público. La red viaria y la dotación de servicios de la misma se reajusta para que tenga un menor impacto sobre la realidad urbana existente y, consecuentemente sea de más fácil ejecución y mantenimiento. Se modifica ligeramente el emplazamiento del espacio libre público y se sitúa junto al vial estructurante del sector, aumentado su superficie en un 20%, pasa de 1000 m2 o 1200 m2.

- En el subapartado h) por cuanto el conjunto de medidas,
- Reducción del impacto de la red viaria.
- Aumento en un 20% de la zona verde pública
- Fijación de los índices de intensidad de uso.

Comportan una clara implementación de las medidas de protección del medio ambiente.



Los casos de modificación del planeamiento general que se amparen en el apartado d) requieren, previamente a su aprobación inicial informe favorable del Consell Insular de Ibiza-Formentera.



Las modificaciones que se amparan en el apartado h) no precisan informe previo del CIIF regulado en el último párrafo del apartado 2 de la Disposición Adicional Tercera de la Ley 14/2000 de Ordenación Territorial.

Visto cuanto antecede, considero que al tratarse de una modificación puntual del PGOU que claramente implementa medidas de protección del medio ambiente no precisa informe previo del Consell Insular a su aprobación inicial.

Sant Antoni de Portmany, a 6 de Agosto de 2003

El Arquitecto Redactor
Fdo.: Xavier Massanet Moragues





- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

Plano de Ordenación P.G.O.U.

Ficha ASU 35/01

Cuadro de usos globales

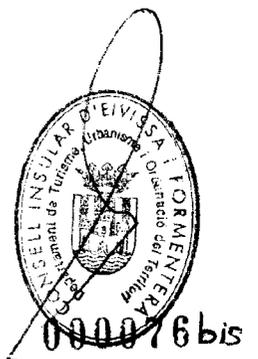
Cuadro resumen de normas

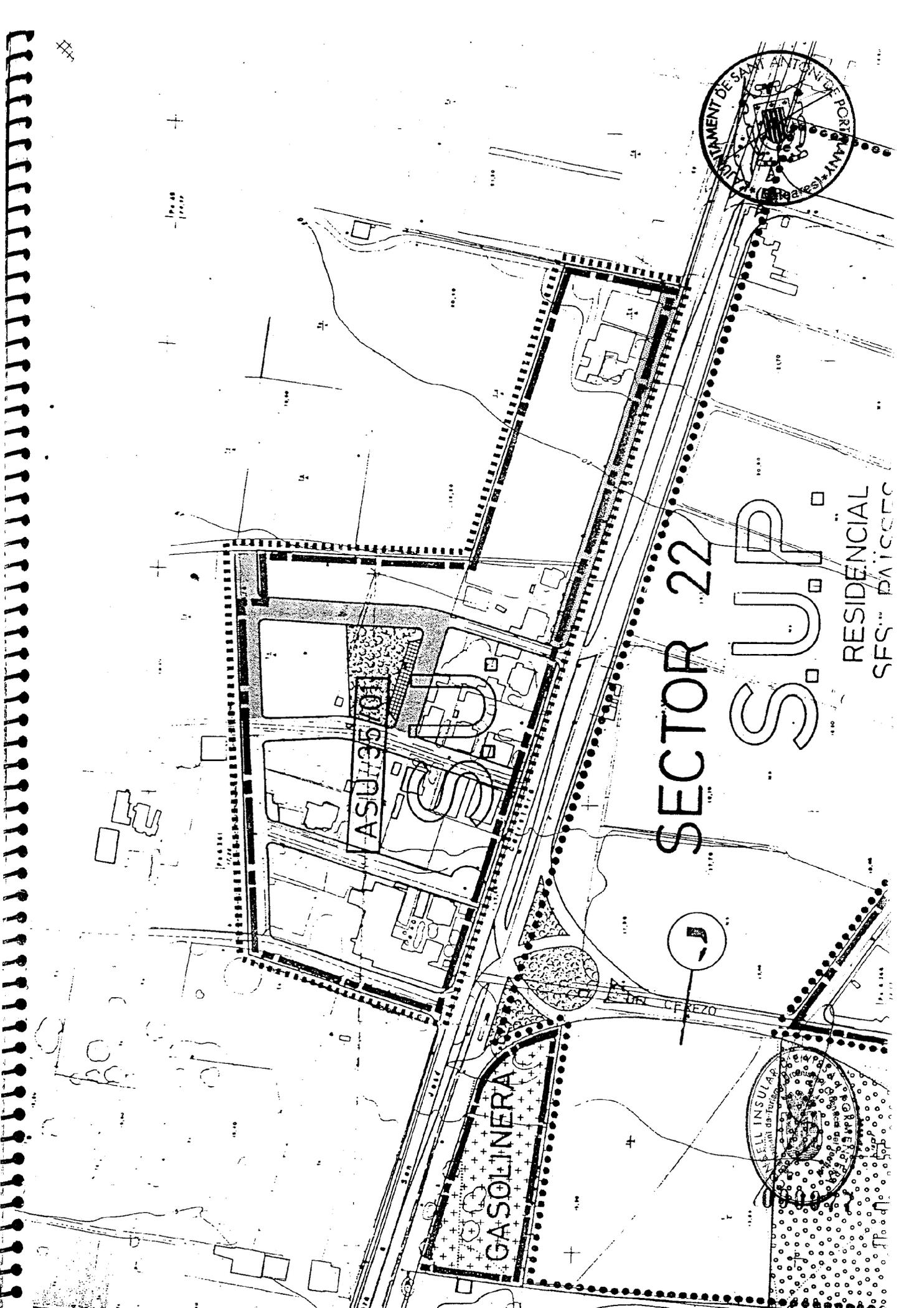
Plano catastral.

- ORDENACIÓN

Plano de Ordenación modificado.

- EVALUACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL SIMPLIFICADA

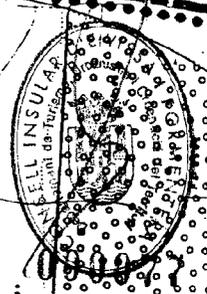




SECTOR 22
S.U.P.
RESIDENCIAL
SFS

ASUJISA

GASOLINERA



ACTUACIONES EN SUELO URBANO



IDENTIFICACION

TIPO DE ACTUACION Obtención de espacio libre y completar viales	SITUACION. Ses Paisses	PLAN 3.5
--	---------------------------	-------------

SUPERFICIES

SUELO		SUP (M2)
TOTAL ACTUACION		31.500
CESIONES GRATUITAS	VIALES	7.540
	EQUIPAMIENTOS	
	ESPACIOS LIBRES	1.000
	APARCAMIENTO	230
	TOTAL CESIONES	8.770
TOTAL SUELO LUCRATIVO		22.730

ORDENACION

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

APROVECHAMIENTO

SEGUN ORDENANZA	INCENTIVO GESTION	TOTAL
56.825 m3	—	56.825 m3

GESTION Y AMBITO DE AC

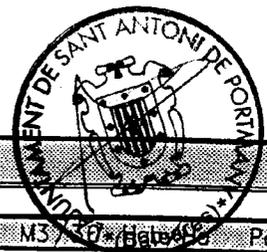
SISTEMA	ETAPA
COMPENSACION <input type="checkbox"/>	0-2
COOPERACION <input checked="" type="checkbox"/>	2-4
EXPROPIACION <input type="checkbox"/>	4-6
	6-8
ACTUACION AISLADA	
UNIDAD DE ACTUACION	
POLIGONO	

PLANEAMIENTO

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

OBSERVACIONES

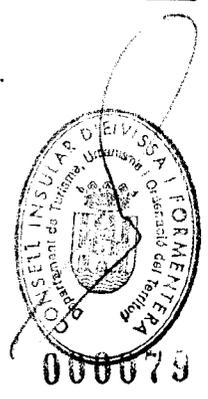
000078



USOS GLOBALES

LOCALIZACION		Ha	USO PRINCIPAL	M3/M ²	M3/30 ²	Habitables	Pob:ac:
SUELO URBANO	S. Antonio N.	113.39		2.73	10311	189	21460
	S. Antonio S.	91.69		1.67	5118	126	11536
	Ses Paisses	50.65		1.50	2533	111	5627
	San Rafael	8.90		8.54	2533	111	988
	S. Mat. S. Ines	6.00		1.85	370	74	444
	Sa Coma, Coix	11.38		0.00	0	0	0
	SUMA URBANO	282.01		2.22	20864	142	40055
SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO	Cala Salada	10.70	Turíst.residenc.	0.50	357	90	963
	Punta Galera	33.90	Resid.-deportivo	0.40	1130	30	1017
	Loma Pinar	41.26	Residencial	0.55	1376	40	1650
	Cap Negret	15.13	Residencial	0.55	505	40	605
	Cala Gració	48.32	Turíst.residenc.	0.62	1611	70	3382
	Serv.S'Atalaia	7.32	Servicios	1.50		10	73
	Cap Blanch	6.36	Residencial	0.60	212	60	382
	S'Atalaia	38.80	Residencial	1.00	1293	80	3104
	Sa Capella	9.39	Residencial	0.60	313	60	563
	Ses Variades	7.93	Turíst.residenc.	2.00	265	200	1586
	Sa Vorera S.	9.78	Turíst.residenc.	1.10	326	120	1174
	Can Obrador	17.30	Residencial	1.00	577	115	1990
	Can Nicolau	24.34	Resid.-deportivo	0.90	812	85	2069
	Sa Serra	14.10	Residencial	1.20	470	120	1692
	Ses Paisses	10.46	Residencial	1.20	349	120	1255
	Ind. Paisses	17.84	Industrial	2.40		10	178
	San Rafael	34.04	Residencial	0.69	1135	70	2383
Ind. Montecristo	35.00	Industrial	2.40		10	350	
SUMA PROGRAMADO	381.97		1.01	10731		24417	
SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO (1)	Es Pujolet	25.73					
	Can Coix N.	2.08					
	Can Coix S.	3.14					
	Sa Vorera N.	8.98					
	Benimuza y B.	58.60					
	Can Thomas	29.80					
	Es Pujolet S.	12.20					
	S'Olivera	11.09					
	Res. San Rafael	26.05					
	Recreat. S. Rafael	4.57					
Res. Montecristo	13.57						
SUMA NO PROGRAM.	195.81						
TOTAL	859.79		1.18	31594		64472	

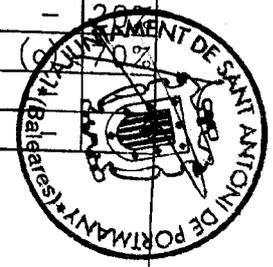
(1) El S.U.N.P. se destinará a usos residenciales de baja densidad, o equipamiento, con una intensidad máxima de uso que no superará la más baja asignada al S.U.P.

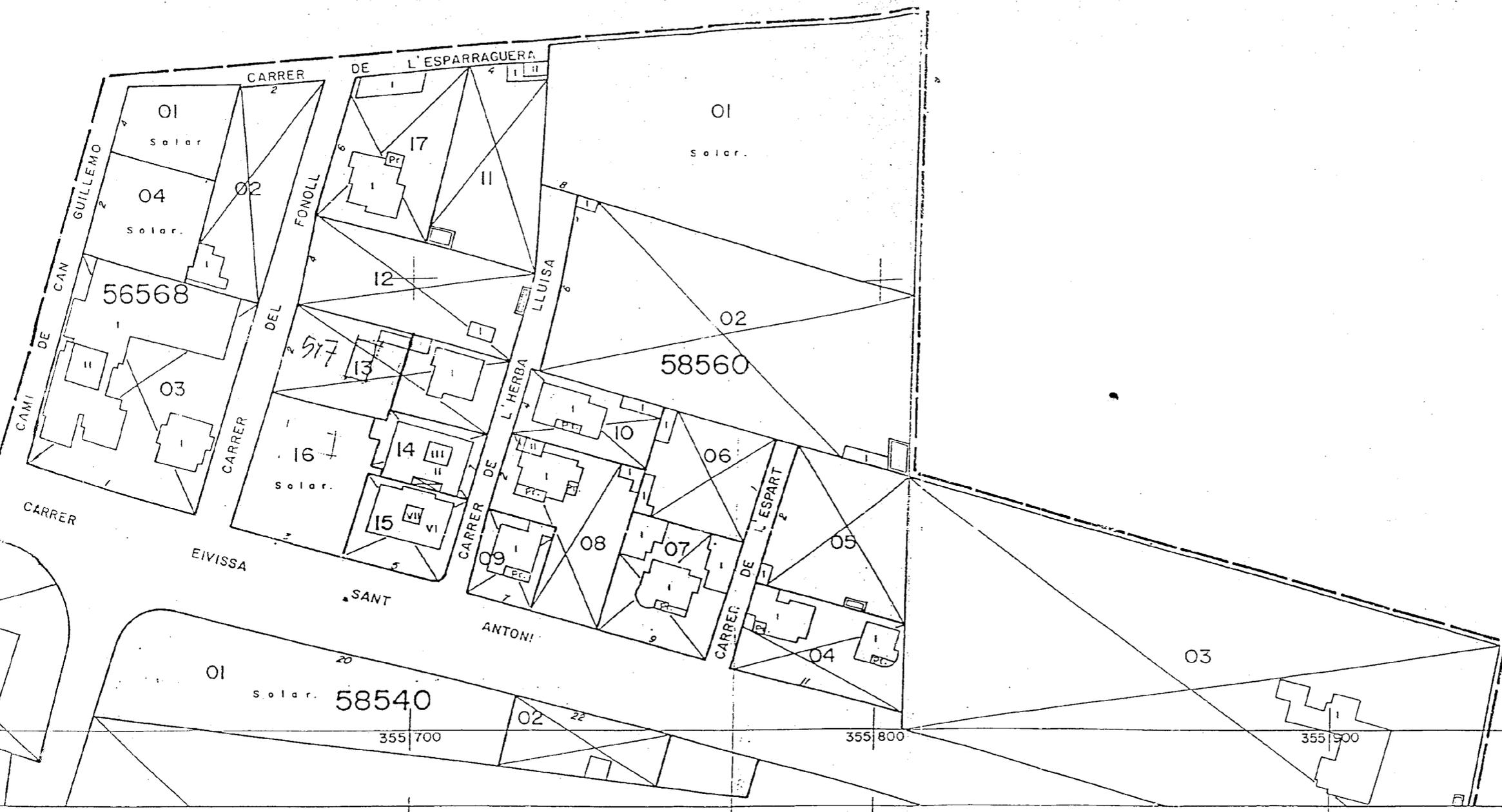


CUADRO RESUMEN DE NORMAS

ZONA	Parcela	Fac	Edif	Aprov	Alt. maxim		All. Total	Ocupac. máxima		Retranqueos		Sep.	Volum %		
	Mínima	Min	Neto	Neto	m	pl		m	P.B.	Otras Vías	Lal.	Fond	Edif	Max. Edif	Min. Ajar
	m2	m	m3/m2	m2/m2											
CASCO ANTIGUO 1	200	7	0	-	13.3	4	14.8	70%	70%	-	-	5	-	-	-
CASCO ANTIGUO 2	200	7	-	-	16.4	5	17.9	100%	100%	-	-	5	-	-	-
INTENSIVA A	200	10	-	-	13.3	4	14.8	60%	60%	-	-	5	-	-	-
INTENSIVA B	200	10	-	-	9.6	3	11.1	60%	60%	-	-	5	-	-	-
EXTENSIVA A	400	15	3.00	1.00	13.3	4	14.8	50%	40%	3	3	3	6	5000	-
EXTENSIVA B	400	15	3.00	1.00	9.6	3	11.1	40%	40%	3	3	3	6	3500	-
EXTENSIVA C	400	15	2.00	0.70	9.6	3	11.1	30%	30%	5	3	3	6	2000	-
EXTENSIVA D	400	15	2.50	0.85	6.5	2	8.0	40%	40%	3	3	3	6	2000	-
EXTENSIVA E	400	15	2.00	0.70	6.5	2	8.0	30%	30%	3	3	3	6	2000	-
EXTENSIVA F	600	20	3.00	1.00	13.3	4	14.8	40%	40%	5	5	5	10	5000	60%
EXTENSIVA G	1000	20	0.75	0.25	6.5	2	8.0	20%	50% _s /PB	5	5	5	10	1000	60%
EXTENSIVA H	2000	25	0.75	0.25	6.5	2	8.0	20%	50% _s /PB	7	7	7	14	3000	60%
EXTENSIVA I	800	20	1.10	0.37	6.5	2	8.0	25%	50% _s /PB	5	3	3	6	1000	55%
EXTENSIVA J	800	20	1.25	0.42	6.5	2	8.0	25%	25%	5	3	3	6	2500	55%
EXTENSIVA K	600	20	2.50	0.85	9.6	3	11.1	40%	30%	3	3	3	6	2000	40%
HOTELERA A	5000	50	3.00	1.00	16.4	5	17.9	40%	30%	3	3	3	6	-	-
HOTELERA B	10000	50	2.50	0.85	16.4	5	17.9	30%	25%	5	5	5	10	-	-
TURISTICA	(*)	(*)	(*)		3.5	1	5.0	(*)	-	(*)	(*)	(*)	-	(*)	-
C. VACACIONES	Unica	-	0.70	0.23	6.5	2	8.0	15%	15%	6	6	6	6	1500	20%
DEPORTIVA A	10000	100	1.00	0.25	-	2	-	15%	15%	6	6	6	6	-	-
DEPORTIVA B	2000	20	0.30	0.10	4.0	1	4.0	15%	15%	5	3	3	6	-	-
ASISTENCIAL	Unica	Exit	1.00	0.25	6.5	2	8.0	15%	10%	30	20	20	-	-	-
SERVICIOS	1000	20	3.00	1.00	6.0	2	8.0	50%	50%	10	3	3	6	-	-
INDUSTRIAL	1000	20	4.00	1.34	8.0	2	10.0	50%	50%	10	3	3	6	-	-

- (a) En zona P.M.A. se permitirá 3 m en el retranqueo vías.
- (b) En los edificios existentes se permitirá la altura, el volumen y los retranqueos existentes.
- (c) Según planos P.G.O.U.
- (*) En urbanizable las extensivas I y J, tendrán una parcela mínima de 1.200 m2.

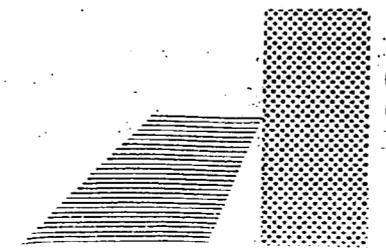




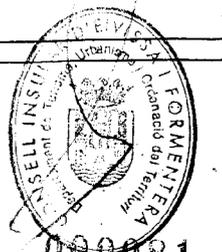
4.315.50
356.000

AFICA
Z

3IS-CD-5I-55-N



CENTRO DE GESTION CATASTRAL Y COOPERACION TRIBUTARIA



000081