



EXCM. AJUNTAMENT DE SANT JOAN DE LABRITJA

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO
DEL MUNICIPIO DE SANT JOAN DE LABRITJA
MODIFICACIÓN Nº 7 RELATIVA A LA ORDENACIÓN DE
UNA PARCELA SITUADA EN EL NÚCLEO DE SANT
JOAN DE LABRITJA Y CALIFICADA COMO CA1 Y ELPR**

**MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA
NORMAS URBANÍSTICAS**

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

ÍNDICE

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

- 0.1.- ANTECEDENTES
- 02.- OBJETO Y ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN
 - 2.1.- Objeto
 - 2.2.- Ámbito
- 03.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN
 - 3.1.- General
 - 3.2.- De la conveniencia y oportunidad
 - 3.3.- Acreditación del interés público
 - 3.4.- Relación y justificación de las modificaciones de las normas urbanísticas
 - 3.5.- Justificación del cumplimiento de la normativa aplicable
 - 3.6.- Relación y justificación de las modificaciones de los planos
- 04.- ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN
- 05.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
- 06.- INFORME Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL
- 07.- RESUMEN EJECUTIVO DEL PLANEAMIENTO

NORMAS URBANÍSTICAS

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

01.- ANTECEDENTES

Las vigentes Normas Subsidiarias (NN.SS.) de planeamiento de Sant Joan de Labritja fueron aprobadas definitivamente con prescripciones por acuerdo de la CIOTUPHA de 29 de abril de 2011 (BOIB n. 104, de 07.07.11). El 26 de septiembre de 2012 la CIOTUPHA acordó dejar sin efecto el punto I del acuerdo de 29.04.11 (BOIB n. 153, de 19.10.12) y el 9 de febrero de 2012 se acordó la cumplimentación parcial de las referidas prescripciones (BOIB n. 159, de 27.10.12).

Desde entonces están en trámite las siguientes modificaciones:

- Modificación de las NN.SS., relativa a la implantación de un sector urbanizable directamente ordenado de tipo industrial. Aprobada inicialmente el 31 de marzo de 2015 (BOIB n. 56, de 18.04.15) y 29 de mayo de 2017 (BOIB n. 95, de 03.08.17).
- Modificación 5 de las NN.SS., relativa a la regulación de actividades complementarias. Aprobada inicialmente el 17 de diciembre de 2018 (BOIB n. 163, de 29.12.18).
- Modificación 6 de las NN.SS., relativa a diversas modificaciones en el suelo urbano de Portinatx. Aprobada inicialmente el 25 de abril de 2019 (BOIB n. 65, de 15.05.19).

02.- OBJETO Y ÀMBITO DE LA MODIFICACIÓN

2.1.- Objeto.

El objeto de esta modificación del planeamiento es corregir la ordenación de una parcela situada en la calle Sant Joan y calle de nueva apertura y calificada en parte como CA1 y en parte como ELPR, es decir:



Montaje del planeamiento vigente sobre la ortofoto aérea.

2.2.- Àmbito.

El àmbito de esta modificación de planeamiento es el correspondiente al definido por las anteriores parcelas cuya referencia catastral es: 1564309CD7216N0001ZS y cuenta con una superficie total de 1.550 m² (según el Catastro), correspondiendo, según el proyecto de cesión aprobado, 799 m² a la zonificación CA1 y 751 m² a la de ELPR.

Existen, según el planeamiento vigente, cesiones públicas de suelo destinado a vial (289 m²) y a espacio libre público (213 m²). Estas cesiones están ya materializadas en la parte que

corresponde a esta finca (332 m²) en el proyecto aprobado y formalizada la cesión en la escritura nº 385, de 19 de febrero de 2016.

03.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

3.1.- General.

Esta modificación está amparada en el artículo 59 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (BOIB n. 160, de 29.12.17), de ahora en adelante LUIB, que ha previsto la posibilidad de introducir modificaciones de cualquiera de los elementos de un instrumento de planeamiento urbanístico en vigor con sujeción a las mismas disposiciones que rigen para su formación y aprobación.

Esta modificación se justifica por el tiempo transcurrido desde la aprobación del planeamiento vigente, la cartografía utilizada entonces y la problemática surgida en su aplicación como consecuencia de la ordenación aprobada según se describe más adelante.

Descripción de la modificación.

En esta zona la ordenación ha previsto la apertura de un vial sin continuidad que da acceso a varias parcelas existentes, una de ellas edificada e incorporada al suelo urbano. Como consecuencia de la ordenación en la parte derecha del nuevo vial se configura la mencionada parcela ya edificada con la calificación EU2, una parcela vacante, calificada como CA1, un espacio libre privado y un espacio libre público de cesión.

Los parámetros de la parcela calificada como CA1 son los siguientes:

“1. Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

Parcela mínima (m²): 200

Fachada/fondo mínimos (m): 7/20

2. Parámetros de edificación.

Ocupación máxima planta sótano (%): 100, cuando estén adscritos a aparcamientos de automóviles tipo turismo o instalaciones propias de la edificación.

Ocupación máxima (%): 60, aunque se permitirá siempre una profundidad edificable de doce (12) metros. Cuando los planos de ordenación señalen una profundidad edificable, con independencia de la ocupación, esta será la profundidad máxima edificable. En el caso de solares en esquina la ocupación máxima podrá ser del ochenta por cien (80 %).

Altura reguladora máxima (m): 7 para B+1P y 10 para B+2P.

Altura total (m): 2, sobre la altura reguladora máxima.

Número máximo de plantas: Según plano. En caso de que no se señale número de plantas, se entenderá que esta es B+1P.

Separación mínima a vías y ELP (m): 0 o según plano de alineaciones.

Separación mínima a linderos (m): 0

Separación mínima a fondo del solar (m): 5, aunque se podrá disminuir la mencionada separación a efectos de poder agotar los 12 metros de profundidad edificable permitida.

Superficie mínima de jardines privados (%): Según el artículo 6.2.05

Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03

3. Índice de intensidad de uso.

Residencial (viviendas/m² superficie de solar edificable según el artículo 5.1.07): 1/50 para B+1P y 1/40 para B+2P.”

En este caso, la aplicación de los parámetros sobre la superficie de parcela no permiten su materialización completa como consecuencia de la ordenación extensiva de la parcela colindante (EU2) ya que en la parcela calificada como CA1 la edificación debe retranquearse 3

m respecto de dicha medianera según el artículo 6.1.02 y compensarse esta reducción del aprovechamiento, mediante un estudio de detalle, en el resto de parcela vacante, es decir:

“En ordenación continua, las medianeras de las edificaciones a solares con ordenación extensiva o a suelo rústico deberán tratarse como fachadas. Para ello, se deberá respetar un retranqueo mínimo de tres (3) metros de este linde y, mediante un estudio de detalle, compensar la ocupación y edificabilidad de la manzana.”

La tramitación de dicho estudio de detalle fue objeto del expediente municipal 894/2018 que fue objeto de informe de deficiencia del Consell insular de 9 de marzo de 2020 como consecuencia de haber invadido con la finalidad de completar el aprovechamiento atribuido el espacio libre privado.

Justificación de la modificación.

La ordenación debe, por una parte cumplir con la referida separación de 3 m establecida en el artículo 6.1.02 y por otra poder materilizar el aprovechamiento urbanístico asignado a la parcela por el planeamiento. Por otra parte, el estudio de detalle no puede modificar o alterar la ordenación del planeamiento general por lo que no resulta, en este caso, un instrumento urbanístico adecuado para reordenar esta parcela en tipología continua al ser colindante con una de ordenación extensiva. Además, en este caso, sin pérdida de aprovechamiento urbanístico y cumpliendo también con el artículo 6.3.01 que establece que no pueden quedar medianeras ciegas:

“b. En caso de que las edificaciones limítrofes al solar que se pretende construir no estén alineadas a vial, se deberá proyectar la edificación de manera que no queden medianeras ciegas en la nueva edificación, pudiéndose separar, tanto de las medianeras como del vial, siempre y cuando se presente un estudio de detalle de volúmenes y fachadas, con los edificios limítrofes.”

Finalmente, la configuración de la manzana no permite una reparcelación que pueda compensar el aprovechamiento asignado en otra parcela al constituir una parcela única en tipología continua en este tramo de vial.

Por lo tanto, es necesario replantear la ordenación vigente y fijar una ordenación específica que resuelva esta problemática y para ello las normas han previsto en el artículo 5.1.01 la posibilidad de establecer una volumetría específica dentro de la calificación CA1 que determine un perímetro al que se tendrá que sujetar la edificación futura sin que se deban cumplir con el resto de parámetros de la zona, excepto el de la altura y número de plantas.

Con ello se resuelve la ordenación del espacio libre privado que pasa a ocupar toda la parcela actual excepto la huella donde deberá insertarse la edificación. Acudir a esta ordenación que se da en las Normas en otras situaciones singulares del planeamiento es adecuada en este caso ya que esta parcela se encuentra dentro del entorno del conjunto histórico del BIC de la Iglesia por lo que supone un emplazamiento sensible en cuanto a las visuales y posibles impactos.

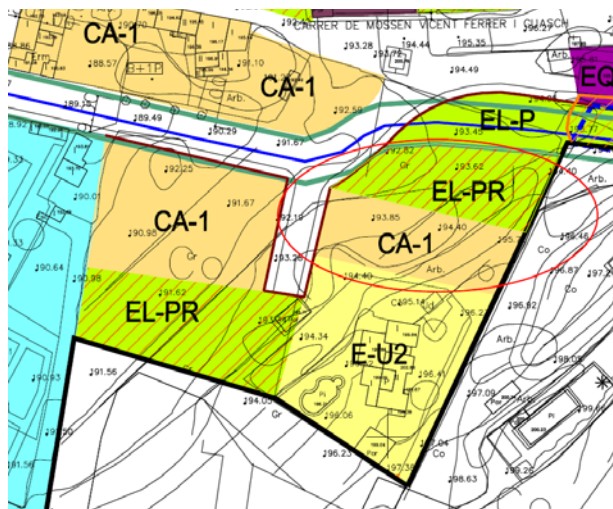
Por esta razón, se propone la siguiente ordenación:

Calificar la parcela completa de espacio libre privado (ELPR) e insertar dentro de este espacio la calificación CA1 en volumetría específica. Dicho ámbito edificable lo será con las siguientes condiciones:

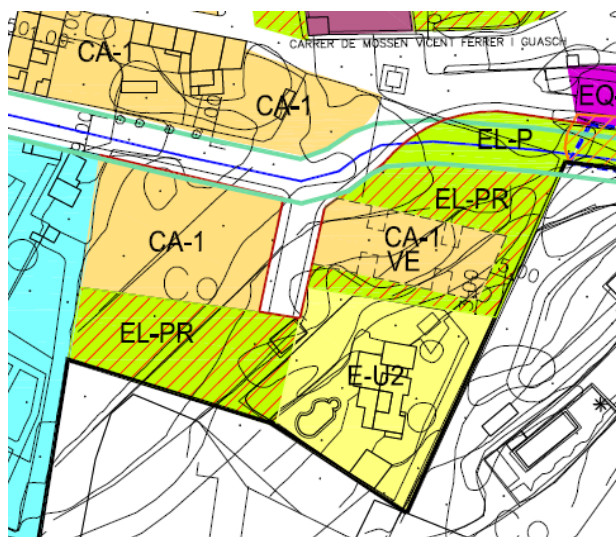
- Alineación a vial.
- Retranqueo mínimo de 3 m de la zonificación extensiva.

- No incremento de parámetros urbanísticos (ocupación, aprovechamiento, altura y número de plantas).
- No incremento de la densidad residencial del planeamiento vigente.
- Mantenimiento de los usos del planeamiento vigente para la zona calificada como CA1 y también para la calificada como ELPR.

Situación de las parcelas objeto de esta modificación de planeamiento sobre el plano de zonificación de las Normas Subsidiarias vigentes.



Propuesta de modificación puntual de la configuración de la ordenación de la zonificación actual en cuanto a la parcela calificada como CA1 y ELP, del plano QA-10 de las NN.SS. vigentes.



Comparativo de superficies de suelo entre la ordenación de las NN.SS. vigentes y la propuesta de modificación:

COMPARATIVO	Superficies NN.SS vigentes	Modificación de las NN.SS.	Diferencias
			Superficies
USOS LUCRATIVOS	751,00	904,40	153,40
Espacio libre privado	799,00	645,60	-153,40
TOTAL	1.550,00	1.550,00	0,00

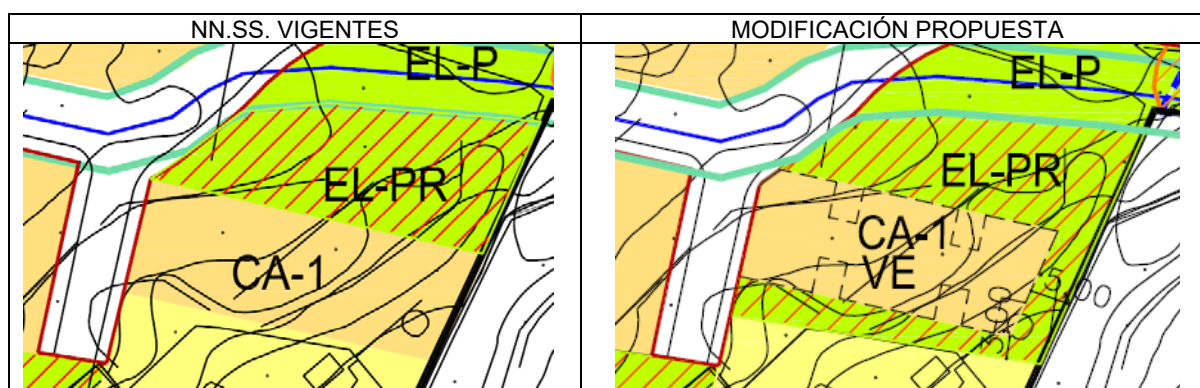
En cuanto al aprovechamiento entre el planeamiento vigente y la modificación propuesta, el cuadro comparativo es el siguiente:

COMPARATIVO	Superficies NN.SS vigentes	Aprovech. NN.SS vigentes	Modificación de las NN.SS.	Aprovech. modificación	Diferencias NN.SS. y modific.	
					Superficie	Aprovech.
USOS LUCRATIVOS	751,00	0,00	904,40	0,00	153,40	0,00
Espacio libre privado	799,00	1.278,40	645,60	1.102,00	-153,40	-176,40
TOTAL	1.550,00	1.278,40	1.550,00	1.102,00	0,00	-176,40

Finalmente, la modificación supone una reducción de la densidad residencial potencial del planeamiento vigente, es decir:

COMPARATIVO	Normas Subsidiarias vigentes		Modificación NNSS propuesta		Diferencias (viviendas)
	Superficie edificable	Densidad (viviendas)	Superficie edificable	Densidad (viviendas)	
USOS LUCRATIVOS					
Espacio libre privado	751,00	0	904,40	0	0
Casco antiguo CA1	639,20	13	551,00	9	-4
TOTAL		13		9	-4

Comparativo entre el plano QA-10 de zonificación del planeamiento vigente y de la modificación propuesta:



3.2.- De la conveniencia y oportunidad.

El artículo 59 de la mencionada LUIB, exige la justificación de la conveniencia y oportunidad de las modificaciones de planeamiento en relación con los intereses públicos y privados concurrentes.

En este caso, la modificación descrita es conveniente y oportuna ya que reordena, ajusta y corrige la ordenación de una parcela que, por su configuración, no puede materializar el aprovechamiento asignado por el planeamiento.

3.3.- Acreditación del interés público.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 4.1 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, esta modificación de planeamiento propuesta redundará en el interés público puesto que se trata de ajustar la ordenación de una zona convertida por la coincidencia de dos calificaciones y, además, colindar la calificación en tipología intensiva con una calificación extensiva. De esta forma el edificio futuro podrá disponer de fachada y abrir huecos en cada una de las caras y no dejará ninguna medianera ciega.

Esta condición es, además, de obligado cumplimiento en casco antiguo, según los artículos 6.1.02 y 6.3.01 de las normas vigentes.

3.4.- Relación y justificación de las modificaciones de las normas urbanísticas.

Cómo se ha mencionado en los apartados anteriores, la modificación propuesta es la siguiente:

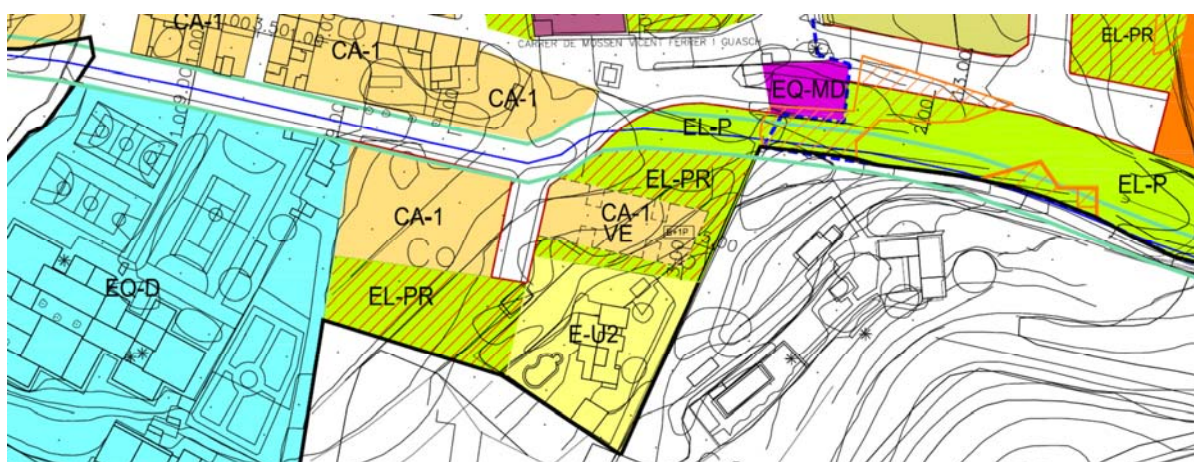
Reordenar las calificaciones urbanísticas de casco antiguo CA1 y ELPR de la parcela catastral: 1564309CD7216N0001ZS, de 1.550 m² de superficie, situada en el núcleo de Sant

Joan de Labritja, calificando toda la parcela como ELPR, excepto un área, rodeada de espacio libre privado, que pasa a estar calificada como CA1 en volumetría específica, es decir que se rejería por la configuración no estricta que figura en el planeamiento y por la altura asignada por las normas para esta zona, es decir B+1P. Las superficies de dichas calificaciones son las siguientes:

	Superficies suelo de la modificación	
	en CA1	Suelo edificable (*)
Espacio libre privado	904,40	904,40
Casco antiguo CA1	645,60	551,00
TOTAL	1.550,00	1.455,40

* Superficie comprendida dentro de la volumetría específica.

Se modifica el plano QA-10 de zonificación del planeamiento vigente a los efectos de introducir una ordenación en volumetría específica en la parcela objeto de esta modificación, es decir:



Los parámetros resultantes de dicha volumetría, según se ha expuesto anteriormente, son los siguientes:

- Superficie de parcela: 1.550 m²
- Superficie calificada como CA1 en volumetría específica: 645,60 m²
- Superficie calificada como espacio libre privado: 904,40 m²
- Superficie de ocupación bajo rasante: 645.60 m²
- Superficie de ocupación sobre rasante en configuración no estricta: 551 m²
- Superficie edificable máxima: 1.102 m²/t
- Altura reguladora máxima: 7 m (medida según el artículo 6.2.02).
- Altura total: 2 m sobre la altura reguladora máxima.
- Número máximo de plantas: B+1P
- Densidad máxima de uso residencial: 9 viviendas.

Al tratarse de una volumetría específica que presenta una proporción mayor de fondo edificable respecto de la fachada a calle, la altura debe ser tomada según el artículo 6.2.02 y no según el artículo 6.1.04 que es aplicable a las edificaciones en tipología continua que configuran un tramo de calle. De esta forma el fondo edificable de la edificación podrá adaptarse al terreno natural, cumpliendo en cada punto la separación máxima entre éste y el pavimento de la planta más baja, aunque, en todo caso, la altura máxima entre el pavimento de la planta más baja y el intradós de la cubierta de la planta más alta no podrá superar en un 50% la altura reguladora máxima de 7 m, es decir: 10,50 m.

Dicho parámetros se introducen en la ficha de la zonificación CA1 del anexo I de las Normas

para más claridad en la aplicación de la ordenación, es decir:

Texto vigente:

CASCO ANTIGUO (CA)

01. CASCO ANTIGUO 1 (CA1)

a. Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

Parcela mínima (m²): 200

Fachada/fondo mínimos (m): 7/20

b. Parámetros de edificación.

- *Ocupación máxima planta sótano (%): 100, cuando estén adscritos a aparcamientos de automóviles tipo turismo o instalaciones propias de la edificación.*
- *Ocupación máxima (%): 60, aunque se permitirá siempre una profundidad edificable de doce (12) metros. Cuando los planos de ordenación señalen una profundidad edificable, con independencia de la ocupación, esta será la profundidad máxima edificable. En el caso de solares en esquina la ocupación máxima podrá ser del ochenta por cien (80 %).*
- *Altura reguladora máxima (m): 7 para B+1P y 10 para B+2P.*
- *Altura total (m): 2, sobre la altura reguladora máxima.*
- *Número máximo de plantas: Según plano. En caso de que no se señale número de plantas, se entenderá que esta es B+1P.*
- *Separación mínima a vías y ELP (m): 0 o según plano de alineaciones.*
- *Separación mínima a linderos (m): 0*
- *Separación mínima a fondo del solar (m): 5, aunque se podrá disminuir la mencionada separación a efectos de poder agotar los 12 metros de profundidad edificable permitida.*
- *Superficie mínima de jardines privados (%): Según el artículo 6.2.05*
- *Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03*

c. Índice de intensidad de uso.

- *Residencial (viviendas/m² superficie de solar edificable según el artículo 5.1.07): 1/50 para B+1P y 1/40 para B+2P.*
- *Turístico (plazas/m² solar): exento para la modalidad de hotel de ciudad o de interior.*

Modificación propuesta:

CASCO ANTIGUO (CA)

01. CASCO ANTIGUO 1 (CA1)

a. Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

Parcela mínima (m²): 200

Fachada/fondo mínimos (m): 7/20

b. Parámetros de edificación.

- *Ocupación máxima planta sótano (%): 100, cuando estén adscritos a aparcamientos de automóviles tipo turismo o instalaciones propias de la edificación.*
- *Ocupación máxima (%): 60, aunque se permitirá siempre una profundidad edificable de doce (12) metros. Cuando los planos de ordenación señalen una profundidad edificable, con*

independencia de la ocupación, esta será la profundidad máxima edificable. En el caso de solares en esquina la ocupación máxima podrá ser del ochenta por cien (80 %).

- *Altura reguladora máxima (m): 7 para B+1P y 10 para B+2P.*
- *Altura total (m): 2, sobre la altura reguladora máxima.*
- *Número máximo de plantas: Según plano. En caso de que no se señale número de plantas, se entenderá que esta es B+1P.*
- *Separación mínima a vías y ELP (m): 0 o según plano de alineaciones.*
- *Separación mínima a linderos (m): 0*
- *Separación mínima a fondo del solar (m): 5, aunque se podrá disminuir la mencionada separación a efectos de poder agotar los 12 metros de profundidad edificable permitida.*
- *Superficie mínima de jardines privados (%): Según el artículo 6.2.05*
- *Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03*

c. Índice de intensidad de uso.

- *Residencial (viviendas/m2 superficie de solar edificable según el artículo 5.1.07): 1/50 para B+1P y 1/40 para B+2P.*
- *Turístico (plazas/m2 solar): exento para la modalidad de hotel de ciudad o de interior.*

d. En la zona CA1 del núcleo de Sant Joan de Labritja en ordenación en volumetría específica se aplicaran los siguientes parámetros de edificación e índice de intensidad de uso:

- *Superficie máxima de ocupación bajo rasante: 645.60 m2*
- *Superficie máxima de ocupación sobre rasante en configuración no estricta: 551 m2*
- *Superficie edificable máxima: 1.102 m2/t*
- *Altura reguladora máxima: 7 m (medida según el artículo 6.2.02).*
- *Altura total: 2 m sobre la altura reguladora máxima.*
- *Número máximo de plantas: B+1P*
- *Densidad máxima de uso residencial: 9 viviendas.*

3.5.- Justificación del cumplimiento de la normativa aplicable.

La modificación propuesta cumple con la legislación vigente según con la siguiente justificación:

1. Legislación estatal.

A estos efectos se encuentra en vigor el Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (BOE n. 261, de 31.10.15).

De acuerdo con el artículo 24 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, las alteraciones de la ordenación urbanística vigente observarán los trámites procedimentales requeridos por la legislación aplicable. En este caso, las modificaciones de planeamiento se tienen que ajustar al mismo procedimiento que para su formulación por lo que, hasta su aprobación definitiva, se tendrá que dar cumplimiento al trámite de aprobación inicial y provisional, así como a la exposición pública correspondiente.

No obstante, en el caso de municipios de más de 10.000 habitantes, de acuerdo con el artículo 54 de la LUIB corresponde al ayuntamiento la aprobación definitiva de los planes de ordenación detallada, planes parciales y planes especiales, así como sus modificaciones. Por otra parte, las modificaciones no estructurales del planeamiento vigente las aprobará definitivamente el propio ayuntamiento sin el previo trámite de aprobación provisional.

En este caso, Sant Joan de Labritja cuenta con 6.397 habitantes (2019), por lo que será el

Consell d'Eivissa quien deberá aprobar definitivamente esta modificación con independencia de tener o no el carácter de estructurante.

Por otra parte, también se deberá tener en cuenta lo señalado en el RDL 7/2015, de 30 de octubre, que pueda afectar a determinados aspectos del planeamiento según se cita y desarrolla en la presente memoria. Así el apartado 3 del artículo 70ter de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del Régimen Local, modificado por la disposición adicional novena del RDL 2/2008, de 20 de junio, que establece que, en el planeamiento, excepto en caso de revisión, se tendrá que justificar lo siguiente:

Cuando una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia.

En este caso la modificación ha incidido sobre el aprovechamiento y densidad del suelo por lo que existe la necesidad de hacer constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación.

2. Legislación autonómica.

El artículo 59 de la referida LUIB señala que la modificación de cualquier de los elementos de un instrumento de planeamiento urbanístico se sujeta a las mismas disposiciones que rigen su formación. Además, de acuerdo con el apartado anterior, en el expediente tendrá que figurar la identidad de todas las personas propietarias o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los 5 años anteriores a su iniciación cuando, indirecta o directamente exista incremento de parámetros de edificabilidad, densidad o modificación de usos

A efectos de su cumplimiento, nos encontramos que esta modificación supone la afeción de titulares particulares, aunque se trata de reducción de su aprovechamiento y densidad solicitada expresamente por ellos según instancia de 30 de marzo de 2020.

No obstante, será necesario cumplimentar dicho trámite, así como también el de notificación individualizada a todos los propietarios afectados por la aprobación inicial y apertura del trámite de exposición pública.

Por otra parte, de acuerdo con el establecido en el artículo 59 de la LUIB, se trata de una modificación de planeamiento y no de una revisión al no constituir una alteración sustancial del modelo de implantación urbana, de la clasificación de suelo, o de las determinaciones para su desarrollo urbanístico, así como de las disfunciones derivadas del agotamiento de la capacidad del plan por necesidades reales de suelo por determinados usos y actividades económicas.

Serán circunstancias que justifiquen la adopción del acuerdo de revisión de un plan general, sin perjuicio de la tramitación de una modificación puntual cuando ocurra, las alteraciones sustanciales de los modelos de implantación urbana, de la clasificación de suelo o de las determinaciones para el desarrollo urbanístico, así como las disfunciones derivadas del agotamiento de la capacidad del plan por necesidades reales de suelo para determinados usos y actividades económicas.

Finalmente, el acuerdo y el contenido documental de la modificación, además de publicarse en

el BOIB y punto de acceso electrónico del ayuntamiento, se tendrá que comunicar al Archivo de Urbanismo de las Illes Balears.

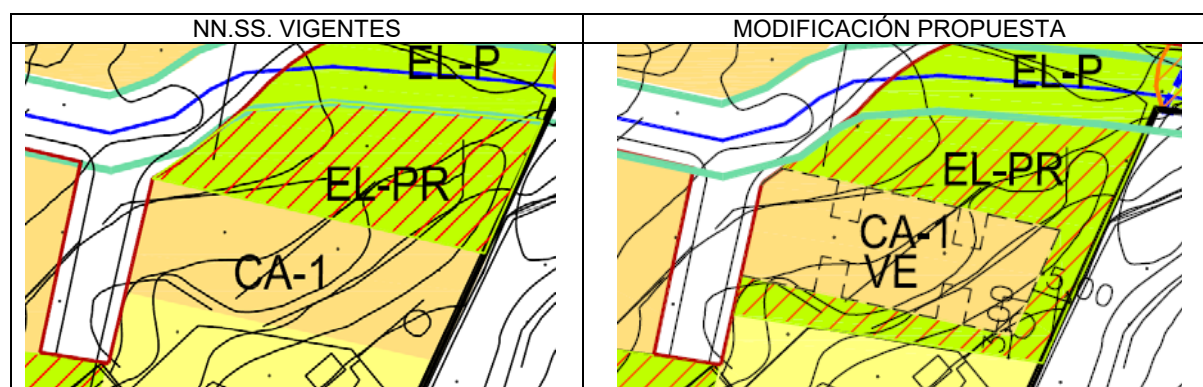
3. Plan territorial insular d'Eivissa.

Esta modificación no se encuentra directamente afectada por el Plan territorial insular d'Eivissa, aprobado por acuerdo de 21 de marzo de 2005 del Pleno del Consell d'Eivissa y Formentera (BOIB n. 50, de 31.03.05, corrección de errores en el BOIB n. 148, de 06.10.05).

En cuanto a lo establecido en la disposición transitoria segunda, este municipio tiene su planeamiento adaptado al PTI desde el 29 de abril de 2011 (BOIB n. 104, de 07.07.11).

3.6.- Relación y justificación de las modificaciones de los planos.

Como consecuencia de las modificaciones propuestas se ha afectado el plano QA-10 de calificación del suelo, según la siguiente ordenación:



04.- ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN

Estas modificaciones de planeamiento afectan el Estudio Económico y Financiero del planeamiento vigente en cuanto suprimen dos expropiaciones. En cuanto al programa de actuación, las NN.SS. carecen del referido programa de actuación.

05.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El artículo 22.4 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, establece que la documentación de los instrumentos de ordenación urbanística tiene que incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica en el cual se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o el arranque y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos.

Por otra parte, el artículo 38 de la LUIB ha previsto la necesidad de incorporar, en determinados casos y entre los documentos del planeamiento, el referido informe de sostenibilidad económica de las actuaciones previstas

En este caso, el referido informe no es necesario toda vez que las cesiones de suelo público se encuentran ya materializadas y se trata de un cambio de ordenación a solicitud del titular del suelo.

06.- INFORME Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

Según el artículo 9 de la Ley 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental de las Islas Baleares, los planes y programas y sus modificaciones serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada, de acuerdo con los criterios del anexo 4, cuando así lo decida el órgano ambiental para constituir modificaciones menores.

No obstante, el artículo 9.5 señala las actuaciones que se considera que no tienen efectos significativos en el medio ambiente y, por lo tanto, no están sujetas a evaluación ambiental estratégica.

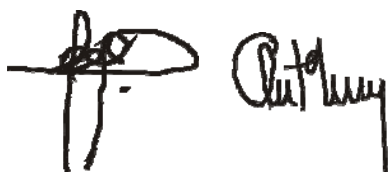
En este caso, en trámite de aprobación inicial, se solicitará a la Comisión de Medio Ambiente la no sujeción a evaluación ambiental estratégica.

Finalmente, en caso de estar sujeta a evaluación, simplificada u ordinaria, el documento ambiental tendrá que tener en cuenta las determinaciones respecto de la evaluación ambiental previstas en la LUIB.

07.- RESUMEN EJECUTIVO DEL PLANEAMIENTO

En cumplimiento del artículo 25 del Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, artículo 38 de la LUIB, se anexa el resumen ejecutivo del planeamiento.

Sant Joan de Labritja, abril de 2020



José Ma Mayol Comas
Antoni Ramis Ramos
ARQUITECTOS

NORMAS URBANÍSTICAS

ANEXO I

CASCO ANTIGUO (CA)

01. CASCO ANTIGUO 1 (CA1)

a. Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

Parcela mínima (m²): 200

Fachada/fondo mínimos (m): 7/20

b. Parámetros de edificación.

- Ocupación máxima planta sótano (%): 100, cuando estén adscritos a aparcamientos de automóviles tipo turismo o instalaciones propias de la edificación.
- Ocupación máxima (%): 60, aunque se permitirá siempre una profundidad edificable de doce (12) metros. Cuando los planos de ordenación señalen una profundidad edificable, con independencia de la ocupación, esta será la profundidad máxima edificable. En el caso de solares en esquina la ocupación máxima podrá ser del ochenta por cien (80 %).
- Altura reguladora máxima (m): 7 para B+1P y 10 para B+2P.
- Altura total (m): 2, sobre la altura reguladora máxima.
- Número máximo de plantas: Según plano. En caso de que no se señale número de plantas, se entenderá que esta es B+1P.
- Separación mínima a vías y ELP (m): 0 o según plano de alineaciones.
- Separación mínima a linderos (m): 0
- Separación mínima a fondo del solar (m): 5, aunque se podrá disminuir la mencionada separación a efectos de poder agotar los 12 metros de profundidad edificable permitida.
- Superficie mínima de jardines privados (%): Según el artículo 6.2.05
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03

c. Índice de intensidad de uso.

- Residencial (viviendas/m² superficie de solar edificable según el artículo 5.1.07): 1/50 para B+1P y 1/40 para B+2P.
- Turístico (plazas/m² solar): exento para la modalidad de hotel de ciudad o de interior.

d. En la zona CA1 del núcleo de Sant Joan de Labritja en ordenación en volumetría específica se aplicaran los siguientes parámetros de edificación e índice de intensidad de uso:

- Superficie máxima de ocupación bajo rasante: 645.60 m²
- Superficie máxima de ocupación sobre rasante en configuración no estricta: 551 m²
- Superficie edificable máxima: 1.102 m²/t
- Altura reguladora máxima: 7 m (medida según el artículo 6.2.02).
- Altura total: 2 m sobre la altura reguladora máxima.
- Número máximo de plantas: B+1P
- Densidad máxima de uso residencial: 9 viviendas.