

## **NORMAS URBANÍSTICAS**

### **MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA**

#### **0.1.- ANTECEDENTES**

Las normas subsidiarias vigentes de planeamiento del municipio de Sant Josep de sa Talaia se aprobaron con prescripciones por acuerdo de la sección Insular de Ibiza y Formentera de la Comisión Provincial de Urbanismo de las Islas Baleares en fecha 22 de abril de 1986 (BOCAIB de 30.05.86).

La adaptación al Plan territorial insular de Ibiza y Formentera y diversas modificaciones de las Normas Subsidiarias, tuvieron la aprobación del Avance el 17 de julio de 2006 (BOIB n. 105, de 27.07.06) y la aprobación inicial el 06 de febrero de 2008 (BOIB n. 23, de 16.02.08) y 12 de marzo de 2008 (BOIB n. 46, de 05.04.08), con nueva información pública en 03 de diciembre de 2009 (BOIB n. 179 de 10.12.09) y 26 de junio de 2014 (BOIB n. 91, del 05.07.14 y del 06.09.14 BOIB 121).

#### **02.- ÁMBITO Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN**

El ámbito de la modificación núm. 4 de las NNSS es el correspondiente al nuevo sector de suelo urbanizable directamente ordenado (SUDO) en Port des Torrent que se incorpora al planeamiento con una superficie de: 14.884 m2.

El objeto de la misma es la clasificación de un sector urbanizable ordenado con el fin de ordenar la trama viaria y obtener la cesión de una parcela destinada a equipamiento público docente, un espacio libre público y viario. El suelo lucrativo es el formado por tres parcelas de tipología unifamiliar.

#### **03.- JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES**

##### **3.1.- General.**

Esta modificación núm. 4 de las NNSS está amparada en el artículo 58 de la Ley 2/2014, de 25 de marzo que ha previsto las modificaciones de cualquier de los elementos de un instrumento de planeamiento urbanístico.

Además, se justifica por el tiempo de vigencia de las Normas Subsidiarias y el largo proceso de modificación y adaptación de las mismas al Plan territorial insular de Ibiza y Formentera que empezó el 2006 y que todavía se encuentra en fase de aprobación inicial.

Por otro lado, como se ha señalado en las alegaciones de los grupos políticos a la nueva información pública de 26 de junio de 2014 de la aprobación inicial de las Normas Subsidiarias, esta zona requiere de la implantación de un equipamiento docente que cubra las necesidades de los habitantes. Instituto que no puede obtenerse sino es mediante una ordenación urbanística que lo implante de forma coherente con la estructura urbana preexistente. Finalmente, la Ley 2/2014, de 25 de marzo, ha establecido que la forma de crecimiento de los núcleos sea mediante sectores urbanizables ya sean ordenados o no por el planeamiento general.

##### **3.2.- De la conveniencia y oportunidad.**

El mencionado artículo 58 de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, exige la justificación de la conveniencia y oportunidad de la modificación de planeamiento en relación con los intereses públicos y privados concurrentes.

En este sentido ya se ha señalado que la modificación de planeamiento tendrá las siguientes consecuencias:

1. Implantación de un sector urbanizable directamente ordenado (SUDO).
2. Este SUDO supone la ordenación de la trama viaria con la mejora del vial de conexión existente entre las calles Vizcaya y Valencia, en Port des Torrent, así como la creación de una zona de aparcamientos públicos.
3. También la ordenación de una parcela destinada a equipamiento público docente de 8.100 m2.
4. Finalmente, la ordenación del suelo lucrativo consistente con una parcela cualificada como residencial plurifamiliar y un espacio libre público para compensar el incremento de población.

Su conveniencia y oportunidad queda justificada por la necesidad de ampliar las dotaciones públicas y hacerlo de forma integrada en la ordenación mediante la conexión viaria y creación de plazas de aparcamiento público. Finalmente, la compensación entre el suelo no lucrativo y lucrativo es muy superior al 50% a favor del suelo de cesión pública.

##### **3.3.- Acreditación del interés público.**

De acuerdo con lo establecido en el artículo 3.1 del RDL 2/2008, de 20 de junio, esta modificación propuesta redundará en el interés público puesto que la urbanización prevista completará la trama viaria y permitirá la conectividad entre los viales y los cascos urbanos ya existentes. Todo esto sin perjuicio de la mejora de las infraestructuras y de la obtención de plazas de

aparcamiento público.

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

Cómo se ha mencionado en los apartados anteriores, se trata de:

1. La implantación de un sector urbanizable directamente ordenado, colindante con el suelo urbano existente en las calles Vizcaya y Valencia de Port des Torrent.
2. La mejora de la trama viaria existente y creación de una zona de aparcamientos públicos.
3. La calificación urbanística de una parcela destinada a equipamiento docente de 8.100 m<sup>2</sup> que permitirá la construcción de una escuela infantil y primaria de 6+12 unidades o de un instituto de ESO de 12+4 unidades.
4. La ordenación de una parcela de suelo lucrativo destinada a residencial plurifamiliar.
5. La implantación de un espacio libre público para compensar el incremento de población.

Todo esto modifica las normas urbanísticas con la incorporación de la ficha del SUDO siguiente:

FICHA DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DIRECTAMENTE ORDENADO DE PORT DES TORRENT		Superficie	Porcentaje	Índice	Habitantes
		(m <sup>2</sup> )	(%)	Población	(nº)
Tipo de edificación	Aislada				
Usos permitidos	UA.3				
USOS NO LUCRATIVOS					
Superficie de viario y/o aparcamiento	V y/o AP	3.455,00	23,21%		
Superficie mínima de espacios libres públicos	ELP	304,00	2,04%		
Superficie mínima de equipamiento docente	EQ	8.100,00	54,42%	1 viv/anexa	1
TOTAL USOS NO LUCRATIVOS		11.859,00	79,68%		
USOS LUCRATIVOS					
Superficie en zona extensiva unifamiliar	UA.3	3.025,00	20,32%	1.000	3
TOTAL USOS LUCRATIVOS		3.025,00	20,32%		
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO (m <sup>2</sup> /t)	907,50				
ÁMBITO DEL SUDO		<b>14.884,00</b>	100,00%		
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS DE CESIÓN		0,00			
SISTEMA DE GESTIÓN URBANÍSTICA	Cooperación				
TIPO DE ACTUACIÓN	Urbanización				
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO MEDIO PONDERADO			5,00%		
OBSERVACIONES					
1. El proyecto de urbanización deberá de ajustarse a lo que determina el Decreto 22/2006, de 10 de marzo, por el que se aprueba el Plan director sectorial de telecomunicaciones, así como a la Ley 9/2014, de 9 de mayo de telecomunicaciones. A estos efectos se deberán implantar conductos enterrados y otros elementos de infraestructura, cumpliendo las normas UNE 133100 (1 a 5) del 2002, que sean susceptibles de utilización compatible entre operadores diferentes y en suficiente dimensión para dar servicio a les edificaciones previstas.					

Las normas urbanísticas aplicables son las correspondientes a las zonas UA.3 y EQ de las NNSS vigentes, es decir:

#### **ZONA UA.3**

##### 1. DEFINICIÓN

Vivienda unifamiliar aislada con espacios libres privados.

##### 2. CLASIFICACIÓN

UA.3. Edificación unifamiliar.

##### 3. CONDICIONES DE VOLUMEN E HIGIÉNICAS

###### 3.1. Alineaciones y rasantes.

Las definidas en los planos correspondientes.

###### 3.2. Parcela mínima.

1.000 m<sup>2</sup>.

###### 3.3. Edificabilidad.

a) Sobre parcela edificable en función de la ocupación en planta y de la edificabilidad:

Máxima ocupación en planta: 20%  
Máxima edificabilidad: 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
b) Número máximo de plantas: 2  
3.4. Altura a cornisa: 7 m.  
3.5. Altura de piso: libre.

#### 4. CONDICIONES DE USO

##### 4.1. Usos permitidos.

###### 4.1.1. Vivienda.

Categorías 1ª. Se admitirá la edificación pareada (dos a dos) cuando exista compromiso entre colindantes.

###### 4.1.2. Garaje.

Categoría 1ª, en situación 1ª. Se exige una plaza de garaje por vivienda o cada 100 m<sup>2</sup>/c en otros usos.

###### 4.1.3. Comercios y oficinas

###### Categoría 3ª

###### 4.1.4. Uso público y semipúblico.

Categorías: 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 7ª, 8ª y en situación 2ª

##### 4.2. Usos prohibidos.

Los restantes.

#### 5. CONDICIONES ESTÉTICAS

Normas generales.

### **ZONA EQ**

#### 1. DEFINICIÓN

Equipamiento comunitario y colectivo en edificación aislada.

#### 2. CLASIFICACIÓN.

Engloba los usos públicos y semipúblicos.

#### 3. CONDICIONES DE VOLUMEN E HIGIÉNICAS

##### 3.1. Alineaciones y rasantes.

Las definidas en planos.

##### 3.2. Parcela mínima.

500 m.

##### 3.3. Edificabilidad.

- No superará 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de la parcela neta.

- L'ocupació en planta serà com a màxim del 50%.

- El núm. de plantes serà com a màxim de 3, no fixant-se un mínim.

- Los retranqueos a linderos serán 1/2 vez la altura a cornisa.

##### 3.4.- Altura a cornisa.

Será de 10 m.

##### 3.5.- Altura de pisos.

No se fija.

#### 4. CONDICIONES DE USO.

##### 4.1. Usos permitidos.

###### 4.1.1. Vivienda.

Formando parte de la propia actividad.

###### 4.1.2. Garaje y al servicio del automóvil.

Categoría 3ª, Situación 3ª, y en categoría 2ª formando parte de la actividad.

Se exige la dotación de una planta de aparcamiento cada 200 m<sup>2</sup>/c.

###### 4.1.3. Oficinas.

Formando parte de la actividad.

###### 4.1.4. Uso Público y semipúblico.

Categorías 1ª, 2ª, 3ª, 4ª y 8ª en situación 1ª y 2ª.

##### 4.2. Usos prohibidos

Los restantes.

#### 5. CONDICIONES ESTÉTICAS

Las ambientales.

### **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 encuentran en vigor:

- *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).*
- *Real decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el cual se aprueba el Reglamento de planeamiento urbanístico (BOE n. 221 y 222, de 15 y 16.09.78).*

La modificación de planeamiento se tiene que ajustar al mismo procedimiento que para su formulación por el que, hasta su aprobación definitiva, se tendrá que dar cumplimiento al trámite de aprobación inicial y provisional, así como a la exposición pública correspondiente. Sin embargo, en el caso de constituir modificación no estructurante, de acuerdo con el artículo 53 de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, el propio ayuntamiento aprobará definitivamente la modificación sin el previo trámite de aprobación provisional.

También se deberá tener en cuenta lo señalado en el Real decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el cual se aprueba el texto refundido de la ley de suelo (BOE n. 154, de 26.06.08) que afecta determinados aspectos del planeamiento según se cita y desarrolla en la presente memoria.

Por otro lado, de acuerdo con 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 Real decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, excepto en caso de revisión del planeamiento, 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.*

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

## 2. Legislación autonómica.

El artículo 58 de la referida Ley 2/2014, de 25 de marzo, 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 6, en el expediente tendrá que figurar la identidad de todas las personas propietarias o titulares 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 remitimos al expediente administrativo de tramitación de la presente modificación.

Por otro lado, y en el presente caso, de acuerdo con el señalado en el artículo 57 de esta Ley, 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 las disfunciones derivadas del agotamiento de la capacidad del plan por necesidades reales de suelo por determinados usos y actividades económicas.

Finalmente, el artículo 58.2 de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, señala que las modificaciones de planeamiento que, en el caso de suelo urbanizable, comporten un incremento de techo edificable, tendrán que incrementar proporcionalmente, como mínimo, los espacios libres y las reservas para equipamientos determinados en el artículo 43 de esta Ley, es decir: la superficie mínima equivalente a un 10% del ámbito destinado zonas verdes públicas y que no resulte inferior a 20 m<sup>2</sup> por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación residencial y un mínimo de 21 m<sup>2</sup> por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación residencial para equipamientos públicos.

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES		MÍNIMOS	PREVISTOS
		(m2)	(m2)
SUPERFICIE MÍNIMA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS			0,00
10% del ámbito	10%	0,00	
20 m2 por vivienda	20	63,53	
20 m2 por cada 100 m2 de edificación residencial	20	181,50	
5 m2 por habitante incrementado (3 habitantes/vivienda)	5	60,38	
SUPERFICIE MÍNIMA DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS			0,00
21 m2 por vivienda	21	84,53	
21 m2 por cada 100 m2 de edificación residencial	21	190,58	
PLAZAS MÍNIMAS DE APARCAMIENTO PÚBLICO		NÚM.	NÚM.
1 plaza por cada 100 m2 de edificación (50% anexos a los viales)	50%	0	57
Plaza adaptadas (1 plaza por cada 33 plazas o fracción)	1/33	0	2

En este caso, la aplicación del 10% de superficie del ámbito para espacios libres públicos no estaría justificado puesto que la mayor parte de la superficie del ámbito está destinada a un equipamiento público docente y la superficie cualificada como residencial es la que origina la necesidad de disponer de espacios libres públicos para el incremento de población que origina.

En cuanto a la edificabilidad media ponderada, el artículo 33 de la LOUS establece que esta será de un 15% aunque la misma podrá reducirse por el planeamiento urbanístico hasta un 5% cuando sean actuaciones con un exceso de cargas respecto de la media de las actuaciones de transformación del municipio o cuando el ámbito se destine predominantemente a dotaciones públicas. En este caso, se trata de un ámbito donde prevalece la superficie de cesión pública muy por encima del 50% requerido para poderse clasificar como directamente ordenado y, además, el suelo destinado al equipamiento público docente (8.100 m2) es notoriamente superior al destinado a uso residencial.

Cumplimiento del Plan director sectorial de telecomunicaciones de las Islas Baleares.

De acuerdo con los planos de la modificación, el proyecto de urbanización, en cuanto a la instalación de redes y servicios de telecomunicaciones, tendrá que ajustarse a lo que determina el Decreto 22/2006, de 10 de marzo, por el cual se aprueba el PDS de telecomunicaciones de las Islas Baleares, así como a la Ley 9/2014, de 9 de mayo, de telecomunicaciones.

A estos efectos, se tendrán que implantar conductas, enterrados bajo la acera, arquetas y otros elementos de infraestructura, cumpliendo las normas UNE 133100 (1 a 5) del 2002, que sean susceptibles de utilización compatible entre operadores diferentes y en suficiente dimensión para dar servicio a las nuevas edificaciones previstas.

Estas condiciones se incorporan a la ficha de desarrollo para este sector de tal forma que el proyecto de urbanización lo incorpore y desarrolle.

### 3.- Plan territorial insular de Ibiza y Formentera.

La presente modificación no se encuentra afectada por el PTI, aprobado por acuerdo de 21 de marzo de 2005 del Pleno del Consell de Ibiza y Formentera (BOIB n. 50, de 31.03.05, corrección de errores en el BOIB n. 148, de 06.10.05). El planeamiento de Sant Josep de sa Talaia no se encuentra todavía adaptado en el referido PTI.

No obstante:

#### 3.1.- Cumplimiento de la norma 37.

La norma 37 del PTI limita la clasificación del crecimiento de nuevo suelo urbanizable destinado a uso residencial, turístico o mixto a un 10% de la superficie conjunta de suelo del término municipal ya clasificado como urbano y urbanizable con plan parcial aprobado a la entrada en vigor de las DOT.

En este caso, la superficie de suelo urbano existente en el municipio es: 11.381.529 m2 y la superficie de suelo urbanizable con plan parcial aprobado de 424.734 m2 por el que el crecimiento en suelo residencial turístico o mixto no puede superar el 10% de la suma de ambas, es decir 118,06 ha.

La clasificación de nuevo suelo residencial es de 0,3 ha o de 1,49 ha considerando el ámbito por el que la misma se encuentra dentro de los límites de las 118,06 ha posibles de crecimiento del municipio.

#### 3.2.- Cumplimiento de la norma 68.

De acuerdo con la norma 68.1 del PTI, los instrumentos de planeamiento general, al definir la clasificación del suelo

urbanizable, tendrán que tener en cuenta la aptitud de los terrenos en que se plantee para ser objeto de transformación sin que se produzcan procesos graves de deterioro medioambiental, social o cultural, por lo cual se establecerá teniendo en cuenta:

1. Las características geológicas, topográficas y edafológicas de los terrenos, así como la existencia de especies catalogadas o amenazadas y el que sobre este tema establezcan los planes de recuperación o conservación.
2. La presencia de procesos de presión sobre los recursos y de deterioro ambiental.
3. El impacto de la urbanización y las infraestructuras proyectadas sobre los recursos no renovables y el paisaje.
4. La capacidad de los sistemas y redes preexistentes o programadas para solucionar las demandas de equipamientos y servicios que la actuación genere.
5. La existencia de variedad en la accesibilidad.

En este caso, los terrenos tienen características topográficas adecuadas para la implantación de este desarrollo al ser sensiblemente planos y no contar con una composición y naturaleza que pudiera suponer un impedimento para los usos previstos. Tampoco existen especies catalogadas o amenazadas. Por otro lado, su situación entre dos suelos ya transformados y edificados no supone un deterioro de los recursos, ni ambiental. A estos efectos las edificaciones se ordenan en configuración aislada en la parcela, siguiendo las características de la tipología de los edificios que se encuentran en el entorno por el que se insertarán en un paisaje análogo. Las redes existentes son, en principio, suficientes para los usos previstos y, en caso de tenerse que mejorar, las obras de infraestructura necesarias formarán parte del proyecto de urbanización previo a la edificación. Finalmente, la accesibilidad se establece sobre un vial ya existente que conecta las calles Vizcaya y Valencia. Vial que, actualmente, carece de aceras y es sólo una calzada de conexión y que con el desarrollo del sector urbanizable se ampliará y se dotará de una acera de 2 metros de anchura en el lado que adquirirá la condición de suelo urbano.

Por otro lado el artículo 68.2 del referido PTI establece que los instrumentos de planeamiento general al clasificar nuevo suelo urbanizable tendrán que atender a las características iniciales de los terrenos con el fin de garantizar:

1. La adaptación armónica del desarrollo urbanístico a los valores preexistentes.
2. El desarrollo de los nuevos tejidos en condiciones de orientación adecuadas.
3. Que las condiciones topográficas sean adecuadas para soportar la transformación con el mínimo impacto medioambiental posible.

En este caso, la actuación propuesta cumpliría estos requisitos puesto que la ordenación supone:

1. La mejora de la circulación por el vial de conexión actual existente entre las calles Vizcaya y Valencia que, en todo caso, se limitará a un único sentido.
2. La dotación de una acera con árboles para los peatones.
3. La implantación de un aparcamiento público, confrontando con la calle Valencia y junto al equipamiento docente.
4. La implantación de las edificaciones en edificación aislada con zonas ajardinadas intermedias.

Finalmente, el artículo 68.3 del PTI determina que la ordenación del suelo urbano y urbanizable tendrá que:

1. Definir una red viaria adecuadamente jerarquizada y que cree mallas de circulación con conexión adecuada a la vialidad preexistente, evitando dentro de lo posible las soluciones en fondos de saco.
2. Mejorar las características del viario rodado y peatonal, con inclusión de las medidas derivadas de la Ley 3/1993, de 4 de mayo, para la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas, potenciación de los desplazamientos peatonales y medidas para la moderación del tráfico de vehículos.
3. Definir el sistema de zonas verdes públicas procurando mantener en su emplazamiento e integrar en la ordenación los elementos valiosos preexistentes de vegetación natural; asegurando la compatibilidad entre la vegetación autóctona y la de nueva implantación, eligiendo para estas últimas especies con consumo de agua reducido y resistencia a la sequedad y evitando la introducción de especies potencialmente invasoras: Carpobrotus, etc.; propiciando el mantenimiento de la porosidad natural del terreno y fomentando la continuidad de los espacios libres entre actuaciones contiguas.
4. Definir las redes de las infraestructuras de abastecimiento con características adecuadas para la reducción de las pérdidas en su transporte y distribución.
5. Definir sistemas de saneamiento preferentemente separativos y que posibiliten la implantación de sistemas integrales de

aprovechamiento.

6. Fomentar la implantación de redes de riego de las zonas verdes que empleen sistemas de ahorro de agua.
7. Fomentar la implantación de sistemas de recogida selectiva de residuos definiendo emplazamientos adecuados en la vía pública que aminoren su impacto negativo.
8. Fomentar la introducción de elementos arquitectónicos para las instalaciones de control ambiental, tales como sistemas de captación de energía solar, etc.

La implantación del nuevo sector urbanizable directamente ordenado, como se ha señalado anteriormente, supone la mejora del vial de conexión existente entre las calles Vizcaya y Valencia, así como de los frentes de estas calles con el ámbito del SUDO. En estos viales se cumplirán las condiciones de accesibilidad, es decir:

*Llei 3/1993, de 4 de maig, per a la millora de l'accessibilitat i de la supressió de barreres arquitectòniques.*

*Decret 110/2010, de 15 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques (BOIB n. 157 ext., de 29.10.10).*


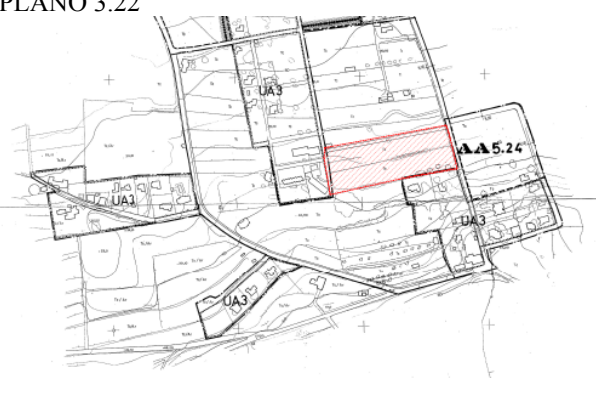
También en cuanto al aparcamiento público previsto donde se tendrán que reservar las plazas para personas con movilidad reducida previstas en este Decreto (mínimo 1 plaza por cada 33 plazas o fracción).

En cuanto a los otros requisitos:

1. Se ha previsto un espacio libre público, aunque las cesiones son superiores al 50% de la superficie del ámbito, a los efectos de absorber el incremento de población generado.
2. Al ámbito llegan las redes existentes a las calles Vizcaya y Valencia y la mejora de las mismas o las nuevas redes de infraestructura formarán parte del proyecto de urbanización. En todo caso, las redes de saneamiento y de pluviales serán separativas. El riego del arbolado que se incorpore al vial y aparcamiento será mediante la instalación de un sistema de ahorro de agua.
3. La recogida de residuos será de tipo centralizado, mediante contenedores a instalar en la zona de aparcamientos públicos.
4. Las edificaciones tendrán que cumplir con las medidas de ahorro de agua, de climatización, protección contra el bullicio, contra incendios y producción mediante placas solares de agua caliente sanitaria establecidas en la CTE.

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

Como consecuencia de la implantación del sector urbanizable directamente ordenado se han modificado los siguientes planos de las NS vigentes:

NORMAS SUBSIDIARIAS VIGENTES	PROPUESTA DE MODIFICACIÓN
PLANO 3.22 	PLANO 3.22 

PLANO 3.22



PLANO 3.22bis  
NUEVO PLANO DE ORDENACIÓN



#### 04.- ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN

Esta modificación puntual no afecta ni supone alteración del Estudio Económico y Financiero del planeamiento vigente. En cuanto al programa de actuación, las NS carecen del referido programa de actuación.

#### 05.- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El artículo 15.4 del Real decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el cual se aprueba el texto refundido de la ley de suelo (BOE n. 154, de 26.06.08) establece que la documentación de los instrumentos de ordenación 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 otro lado, el artículo 36 de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, ha previsto el informe de sostenibilidad económica de las actuaciones previstas entre los documentos del planeamiento.

Esta modificación supone la modificación de un sector de gestión urbanística por el que se justificará el cumplimiento del referido informe o memoria de sostenibilidad económica.

#### 06.- INFORME Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

Esta modificación de planeamiento se encuentra en el supuesto del artículo 95 de la Ley 11/2006, de 14 de septiembre, de evaluaciones de impacto ambiental y evaluaciones ambientales estratégicas en las Islas Baleares (BOIB n. 133, de 21.09.06), al constituir modificaciones menores de las NS y sin que causen efectos significativos sobre el medio ambiente de acuerdo con los criterios señalados en el artículo 97, por el que no requiere ser sometida a evaluación ambiental estratégica salvo que la Conselleria de Medio Ambiente así lo considere en la fase de solicitud de la mencionada no sujeción o innecesariedad.

Además, es necesario tener en cuenta el artículo 24 de la Ley 6/2009, de 17 de noviembre, de medidas ambientales para impulsar las inversiones y la actividad económica en las Islas Baleares (BOIB n. 172, de 24.11.09) que añade los apartados 4 y 5 al grupo I del anexo III de la Ley 11/2006, de 14 de septiembre, mediante el cual se considera que no tienen efectos sobre el medio ambiente:

- a).- *Disminución de coeficientes de edificabilidad o de porcentajes de ocupación de las edificaciones.*
- b).- *Disminución de la altura máxima de las edificaciones.*
- c).- *Cambio de usos plurifamiliares a unifamiliares.*
- d).- *Aumento de la superficie, o reajuste por razones funcionales, de zonas de equipamiento, espacios libres públicos o infraestructuras, siempre que este cambio de calificación o clasificación no afecte a terrenos clasificados como suelo rústico.*
- e).- *Aumento de la superficie de la parcela mínima para poder construir o implantar un uso urbanístico.*
- f).- *Cambios de la clasificación de suelo urbano, urbanizable o apto para la urbanización con el fin de reconvertirlos en suelo rústico.*
- g).- *Implementación o extensión de medidas de protección del medio ambiente, del suelo rústico o de los bienes integrantes del patrimonio histórico, incluyendo las modificaciones de los catálogos de protección del patrimonio histórico, de los planes de ordenación de los recursos naturales y de los planos rectores de uso y gestión.*
- h).- *Establecimiento o modificación de los índices de uso turístico o residencial siempre que supongan disminución de la capacidad de población.*
- i).- *Modificación de delimitación del ámbito de polígonos o unidades de actuación y cambio de sistema de actuación.*

Esta modificación de planeamiento no se puede encuadrar en ningún motivo de la lista anterior por el que, según ya se señalado, se requerirá la justificación y obtención del acuerdo de no sujeción a evaluación ambiental estratégica.



En cuanto a la normativa estatal:

Todo ello sin perjuicio, de acuerdo con la disposición derogatoria única de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, de la entrada en vigor, desde el 12 de diciembre de 2014, de esta Ley por falta de adaptación de la normativa autonómica, es decir:

*La derogación de las normas previstas en el apartado anterior, en su condición de normativa básica y respecto de las Comunidades Autónomas se producirá, en todo caso, en el plazo de un año desde la entrada en vigor de la presente ley. No obstante, si antes de que concluya este plazo, las Comunidades Autónomas aprueban nuevos textos normativos adaptados a esta ley, la derogación prevista en el apartado anterior se producirá en el momento en que las nuevas normas autonómicas entren en vigor.*

En resumen, a efectos de la evaluación ambiental, prevalece la normativa estatal, quedando la autonómica como supletoria en aquello que no se encuentre expresamente definido.

No obstante el anterior, la documentación de la modificación de planeamiento fue remitida por el Ayuntamiento a la Comisión de Medio Ambiente a efectos de obtener la no sujeción a evaluación ambiental estratégica o, si procede, la sumisión a este procedimiento, que resuelve el Presidente el 13 de mayo de 2016 en el siguiente sentido:

*Sujetar a evaluación ambiental estratégica la modificación número 1/2015 de las NNSS de Sant Josep de sa Talaia como consecuencia del uso lucrativo residencial plurifamiliar permitido en el SUD0-01. El resto de usos quedan motivados y justificados por los intereses generales que sirven los principios rectores de la política social y económica.*

*No se considera compatible el uso residencial plurifamiliar dentro de un entorno de viviendas unifamiliares aisladas, la tipología planteada al uso lucrativo residencial no es la adecuada ambientalmente, produciendo un impacto negativo paisajístico irrecuperable y con efecto significativo sobre el medio ambiente de acuerdo con los criterios de la anejo V de la Ley 21/2013.*

*En relación a este punto dar indicar que:*

*En el supuesto de que el Ayuntamiento de Sant Josep de sa Talaia modifique los usos del SUD0-01, y elimine el uso lucrativo residencial plurifamiliar o cambie su uso por un lucrativo residencial unifamiliar no se deberá sujetar a evaluación ambiental estratégica ordinaria la “Modificación núm. 1/2015 de Sant Josep de sa Talaia”, dado que no se prevé que pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente de acuerdo con los criterios de la anejo V de la Ley 21/2013, siempre que se cumplan las correspondientes medidas correctoras del documento ambiental.*

*En cumplimiento del artículo 21.2 a) de la Ley de evaluaciones ambientales, se tiene que incluir, como Anexo a la Resolución del Presidente de la CMAIB, el documento de alcance del estudio ambiental estratégico, que se tiene que comunicar al promotor de la modificación puntual para que continúe con la tramitación prevista al artículo 20 y siguientes de la Ley 21/2013.*

Así pues, se ha introducido en la modificación de planeamiento la recomendación de Medio Ambiente en el siguiente sentido:

1. La parcela plurifamiliar se califica como unifamiliar UA.3 que es la calificación predominante en la zona. De esta forma sólo se podrán ejecutar 3 viviendas dado que la superficie mínima de parcela es de 1.000 m<sup>2</sup>.

2. Se mantiene la parcela destinada a equipamiento público sin modificar, así como la destinada a espacios libres públicos y la calificación de vial y de aparcamiento público.

En su consecuencia, al haber calificado el suelo lucrativo como unifamiliar aislado, se entiende que se ha otorgado la no sujeción a evaluación ambiental estratégica.

## **07.- RESUMEN EJECUTIVO DEL PLANEAMIENTO**

En cumplimiento del artículo 11.3 del Real decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, y artículo 37 de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, se anexa el documento de resumen ejecutivo del planeamiento.

Sant Josep de sa Talaia, septiembre de 2016

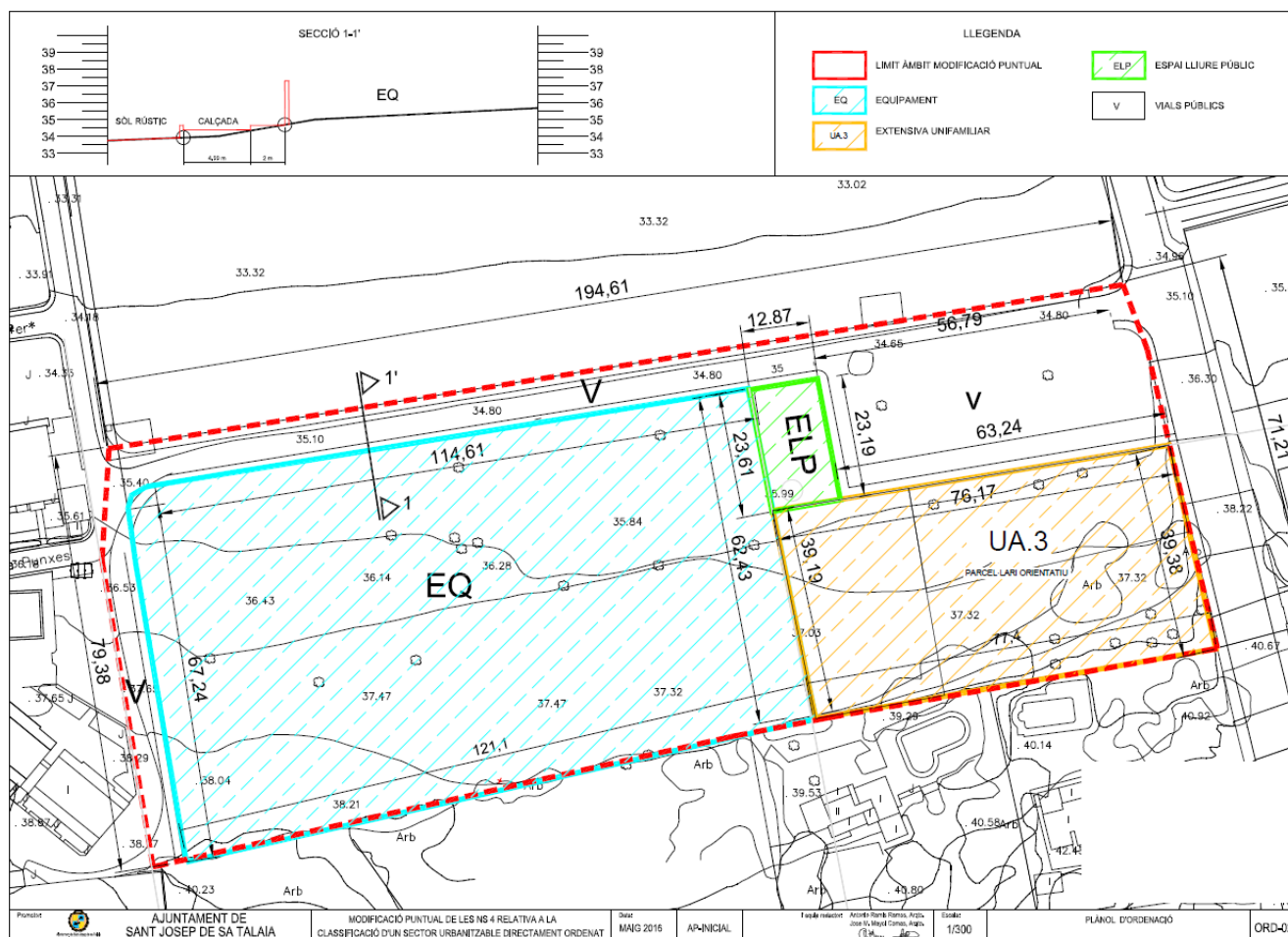
José M<sup>a</sup> Mayol Comas  
Antonio Ramis Ramos  
**ARQUITECTOS**

# NORMAS URBANÍSTICAS

FICHA DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE  
DIRECTAMENTE ORDENADO DE PORT DES  
TORRENT

		Superficie	Porcentaje	Índice	Habitantes
		(m2)	(%)	Población	(nº)
Tipo de edificación	Aislada				
Usos permitidos	UA.3				
USOS NO LUCRATIVOS					
Superficie de viario y/o aparcamiento	V y/o AP	3.455,00	23,21%		
Superficie mínima de espacios libres públicos	ELP	304,00	2,04%		
Superficie mínima de equipamiento docente	EQ	8.100,00	54,42%	1 viv/anexa	1
TOTAL USOS NO LUCRATIVOS		11.859,00	79,68%		
USOS LUCRATIVOS					
Superficie en zona extensiva unifamiliar	UA.3	3.025,00	20,32%	1.000	3
TOTAL USOS LUCRATIVOS		3.025,00	20,32%		
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO (m2/t)		907,50			
ÁMBITO DEL SUDO		14.884,00	100,00%		
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS DE CESIÓN		0,00			
SISTEMA DE GESTIÓN URBANÍSTICA		Cooperación			
TIPO DE ACTUACIÓN		Urbanización			
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO MEDIO PONDERADO			5,00%		

## ORDENACIÓN



## OBSERVACIONES

1. El proyecto de urbanización deberá de ajustarse a lo que determina el Decreto 22/2006, de 10 de marzo, por el que se aprueba el Plan director sectorial de telecomunicaciones, así como a la Ley 9/2014, de 9 de mayo de telecomunicaciones. A estos efectos se deberán implantar conductos enterrados y otros elementos de infraestructura, cumpliendo las normas UNE 133100 (1 a 5) del 2002, que sean susceptibles de utilización compatible entre operadores diferentes y en suficiente dimensión para dar servicio a las edificaciones previstas.