



EXCM. AJUNTAMENT DE SANT JOAN DE LABRITJA

---

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO  
DEL MUNICIPIO DE SANT JOAN DE LABRITJA  
MODIFICACIÓN Nº 6 RELATIVA A DIVERSAS  
MODIFICACIONES PUNTUALES EN PORTINATX**

**MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA  
NORMAS URBANÍSTICAS**

**DOCUMENTO DE SEGUNDA 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 LAS MODIFICACIONES
  - 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).

### 02.- OBJETO Y ÀMBITO DE LA MODIFICACIÓN

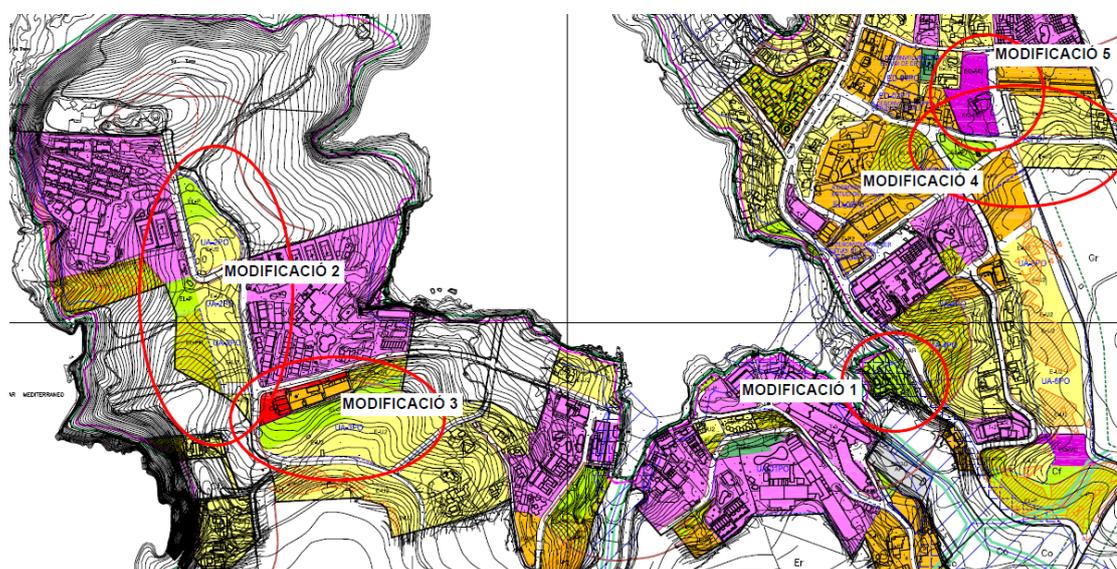
#### 2.1.- Objeto.

El objeto de esta modificación del planeamiento es corregir diversas calificaciones y la ordenación de algunas unidades de actuación en el suelo urbano se Portinatx.

Se pueden resumir en las siguientes alteraciones:

1. Calificación del espacio libre público situado en la Cra. Véndra de Portinatx como equipamiento deportivo.
2. Modificar la configuración y la ordenación de la unidad de actuación UA-02PO. Su objeto es corregir una serie de errores en la ordenación.
3. Incorporar la calificación de instalaciones y servicios (IS) a la UA-03PO para regularizar la instalación de una ET y corregir la ficha. Se corrige un error en la superficie de la unidad y se incrementa el espacio libre público.
4. Modificar la configuración y parte de la ordenación de la UA-05PO. Se corrige con ello un error en la incorporación de un aparcamiento privado que pasa a calificarse como espacio libre privado y se reordenan las calificaciones urbanísticas.
5. Incorporar una nueva unidad de actuación, denominada UA-07PO, situada al Norte de la UA-05PO, para ordenar esta zona de acuerdo con los límites de propiedad y las necesidades de equipamientos del núcleo. Su objeto es conseguir un vial de conexión y un espacio libre público que compense el que se suprime en la modificación 1 anterior.

Situación de las modificaciones sobre las NN.SS. vigentes:



## 2.2.- **Ámbito.**

El ámbito de estas modificaciones de planeamiento es el correspondiente al definido por:

1. La parcela calificada espacio libre público de la Ctra. Vénda de Portinatx

2. Las unidades de actuación siguientes:

- UA-02PO
- UA-03PO
- UA-05PO

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

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

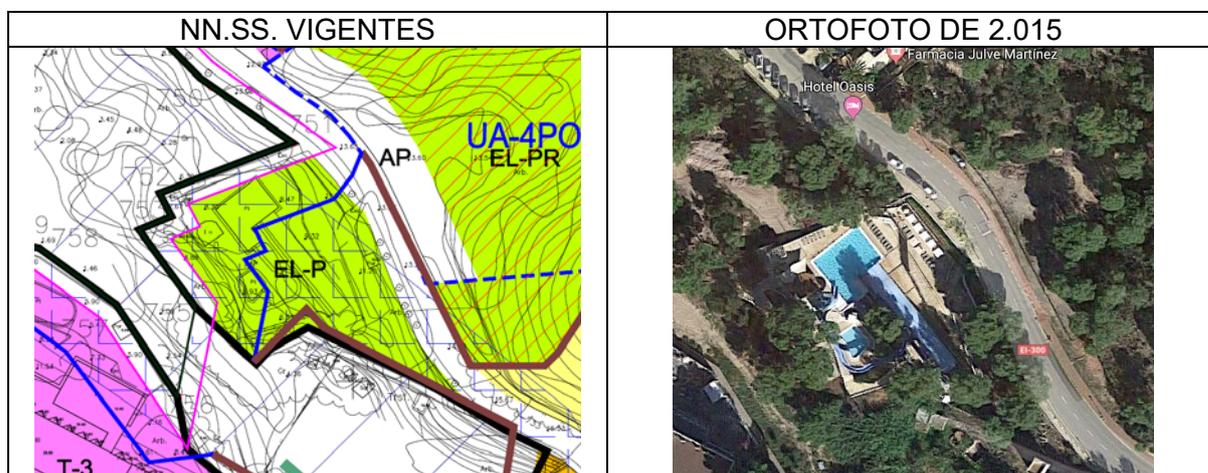
Estas modificaciones están amparada en el artículo 59 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (BOIB n. 160, de 29.12.17), de ahora en adelante LUIB, que ha previsto la posibilidad de introducir modificaciones de cualquiera de los elementos de un instrumento de planeamiento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

Estas modificaciones se justifican por el tiempo transcurrido desde la aprobación del planeamiento vigente, la cartografía utilizada entonces y la problemática surgida en su aplicación.

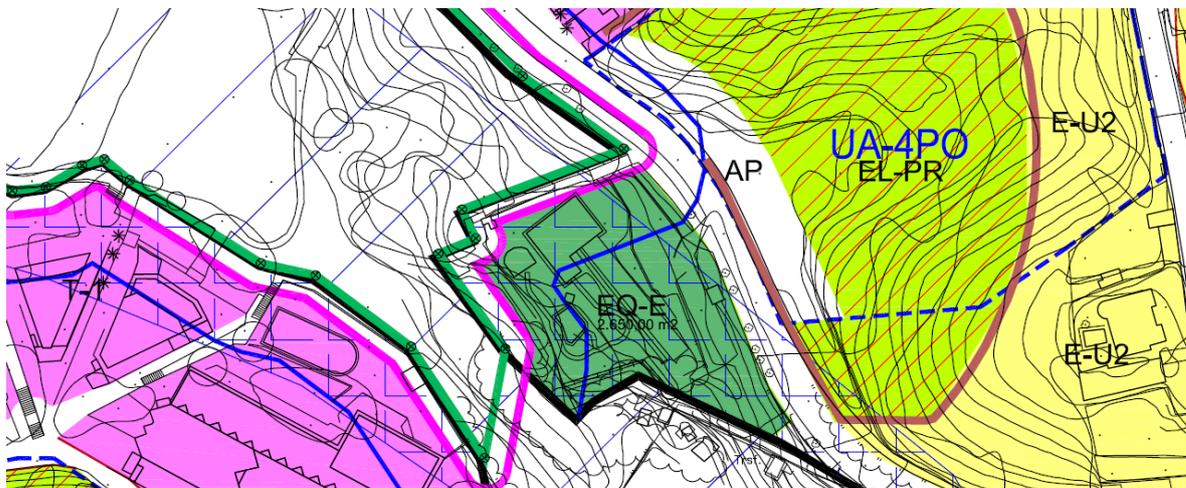
#### **Modificación 1**

En la Ctra. Vénda de Portinatx existe una parcela privada calificada en el planeamiento vigente como espacio libre público sobre la que están construidas y en explotación unas instalaciones deportivas privadas (piscina, toboganes y bar). Según el Catastro (1900901CD7320S0001PL), la parcela tiene una superficie de **2.550 m<sup>2</sup>** y las instalaciones deportivas existentes datan de 1.988, con una superficie total construida de 395 m<sup>2</sup>/t.

La propiedad ha instado su expropiación ante el Jurado Provincial de Expropiación Forzosa, por lo que el objeto de esta modificación es devolver a esta parcela el uso actualmente existente de equipamiento deportivo privado (EQ-E) y reubicar en otro lugar el espacio libre público dentro del mismo sector (Portinatx). Esta modificación afecta al plano QA-09



Propuesta de modificación:



De acuerdo con la modificación, la calificación urbanística de equipamiento deportivo tendrá asignados los siguientes parámetros urbanísticos y usos:

- Superficie mínima: 1.000 m<sup>2</sup>
- Fachada y fondo mínimos: 20/20 m.

Siendo la superficie de la parcela de 2.550 m<sup>2</sup>, los parámetros máximos aplicables son los siguientes:

- Ocupación máxima: 15% (397,50 m<sup>2</sup>)
- Edificabilidad máxima: 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (265 m<sup>2</sup>)
- Volumen máximo por edificio: 1.500 m<sup>3</sup>
- Altura reguladora: 8 m
- Altura total: 10 m
- Número máximo de plantas: B+1P
- Separación mínima a vías, ELP y linderos: 3 m
- Separación mínima entre edificios: 6 m
- Superficie mínima de jardines privados: 20%
- Número mínimo de aparcamientos: según artículo 5.8.03
- Índice de intensidad de uso residencial: 1 vivienda por parcela, anexa a la actividad.
- Usos: según artículo 6.3.06

No obstante lo anterior, como consecuencia de que las instalaciones cuentan con licencia del año 1987 (expediente 62), las instalaciones existentes podrán transitoriamente mantener la actual actividad con el régimen aplicable a la situación de edificios inadecuados.

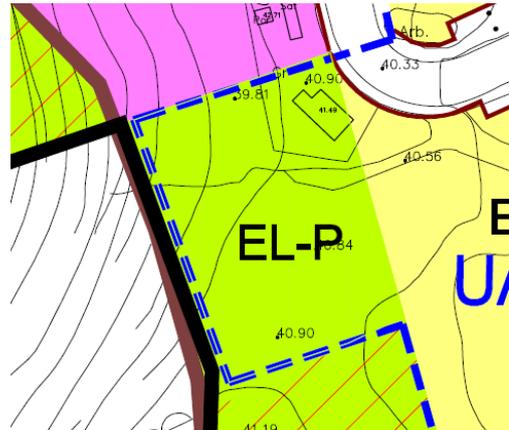
## Modificación 2

La unidad de actuación UA-02PO está situada al Este de Portinatx, en el camí de sa Torre y su fin es la ordenación de una franja de suelo urbano mediante una serie de parcelas lucrativas unifamiliares, un espacio libre privado situado entre la zona edificable y el mar, la apertura de una calle y la obtención por cesión gratuita de dos espacios libres públicos.

No obstante, por error en la cartografía utilizada en su día y por las modificaciones sufridas durante la tramitación del planeamiento previamente a su aprobación definitiva, uno de los espacios libres públicos previstos carece de acceso y uno de los viales proyectados da en

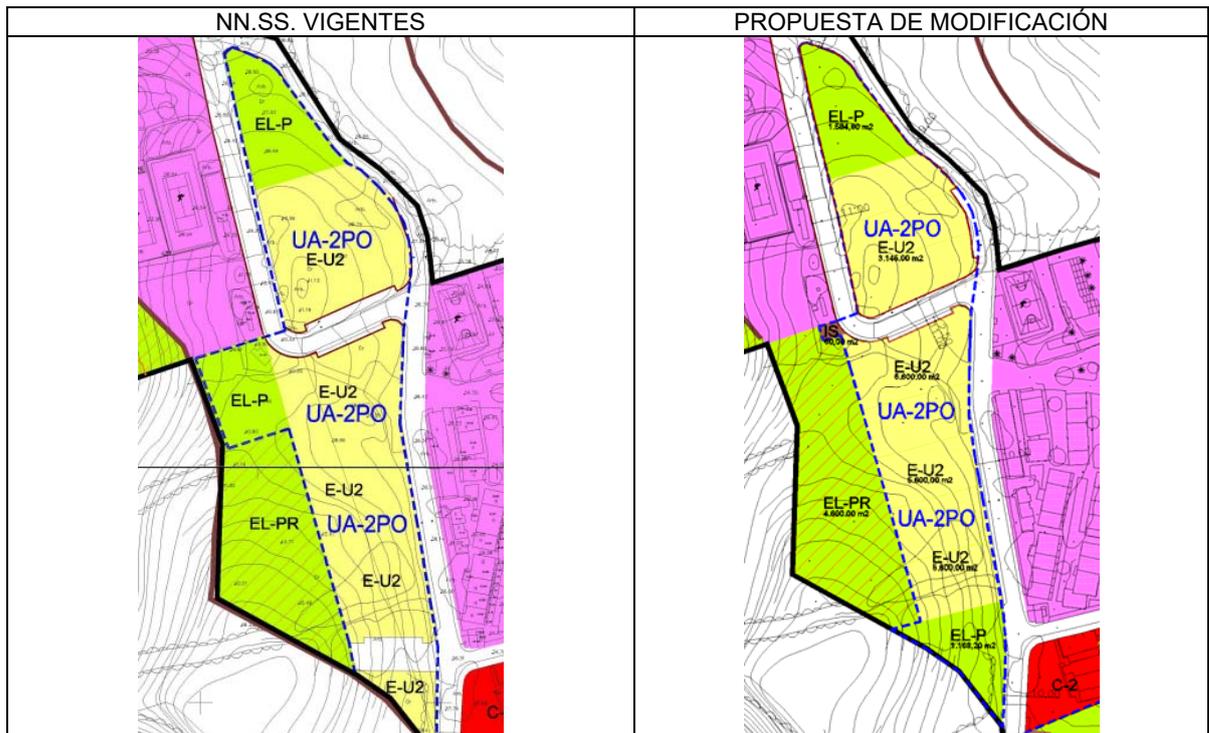
realidad acceso a un espacio libre privado sin posibilidad de continuidad.

*Zona verde pública de cesión gratuita como compensación de la UA-2PO. Este espacio libre público carece de fachada y acceso desde el vial público y es objeto de reubicación dentro de la misma zona.*



La propuesta de modificación de planeamiento es resituar el espacio libre público (ELP) al Sur de esta misma unidad de actuación con acceso directo desde el vial público y suprimir el vial previsto que conduce actualmente a un espacio libre privado (ELPR).

En el ámbito de esta unidad de actuación no se produce incremento de su aprovechamiento edificable, ni de la densidad residencial prevista, sino que existe una reducción de suelo lucrativo privado y se mantiene la superficie de espacios libres públicos, es decir:



De esta forma el espacio libre privado se vinculará necesariamente a las parcelas existentes y no estará calificado como parcela independiente con fachada al vial de nueva apertura.

Por otra parte, el espacio libre público previsto se sitúa más próximo a la población y con acceso directo desde la calle para una mejor utilización.

Finalmente, no existe incremento de edificabilidad ni de densidad residencial sino que ésta se reduce en 1 vivienda y la superficie del suelo no lucrativo de cesión se mantiene.

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

<b>UA-02PO</b>		Superficies	Modificación	Diferencias
<b>USOS NO LUCRATIVOS</b>		NN.SS vigentes	de las NN.SS.	Superficies
Viales y aparcamientos		1.397,00	830,63	-566,37
Espacios libres públicos		2.753,00	2.753,00	0,00
Instalaciones y servicios		0,00	60,00	60,00
<b>TOTAL</b>		<b>4.150,00</b>	<b>3.643,63</b>	<b>-506,37</b>
<b>USOS LUCRATIVOS</b>		NN.SS vigentes	NS modificación	Superficies
Extensiva EU2		9.327,00	8.745,00	-582,00
<b>TOTAL</b>		<b>9.327,00</b>	<b>8.745,00</b>	<b>-582,00</b>
<b>AMBITO</b>		<b>13.477,00</b>	<b>12.388,63</b>	<b>-1.088,37</b>

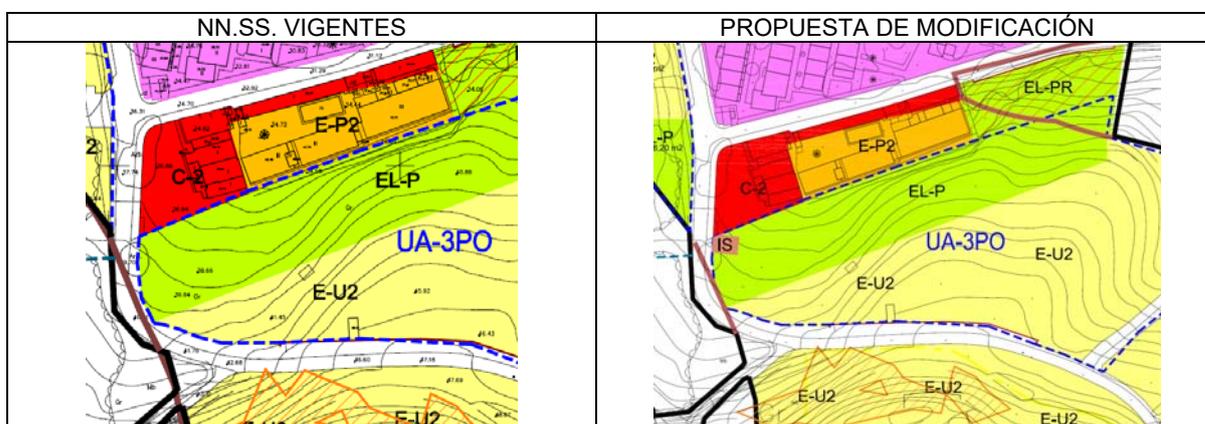
En cuanto a la superficie de espacio libre privado, situada fuera del ámbito de la unidad de actuación, ésta se incrementa:

<b>ELPR FUERA DEL ÁMBITO</b>	NN.SS vigentes	NS modificación	Diferencias
Espacio libre privado	3.533,78	4.600,00	1.066,22

### Modificación 3

La unidad de actuación UA-03PO está en trámite de desarrollo y para ello es necesaria la instalación de una estación de transformación de media a baja tensión. Para ello se requiere la calificación de una parte del espacio libre público de la misma como instalaciones y servicios (IS), restando dicha superficie de la superficie del suelo lucrativo privado y calificado como unifamiliar EU2 que pasa a calificarse como ELP para compensar dicha superficie.

Además del plano QA-08, se corrigen las superficies en la ficha de gestión correspondiente a los efectos de que no haya reducción de superficie de espacio libre público.



Superficie mínima del espacio libre público, según la ficha de la unidad de actuación UA-03PO del planeamiento vigente, 5.227 m<sup>2</sup> y superficie de espacio libre público como resultado de la nueva ordenación: 5.540,62 m<sup>2</sup>. Se incrementa dicha superficie de espacios libres públicos en: +313,62 m<sup>2</sup>.

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

USOS NO LUCRATIVOS	NN.SS. vigentes	Modif. NN.SS.	Diferencias
Viales y aparcamientos	939,00	1.434,14	495,14
Espacio libre público	5.227,00	5.540,62	313,62
Infraestructuras	0,00	48,00	48,00
<b>TOTAL</b>	<b>6.166,00</b>	<b>7.022,76</b>	<b>856,76</b>
USOS LUCRATIVOS	NN.SS. vigentes	Modif. NN.SS.	Diferencias
Extensiva EU2	10.478,00	10.627,24	149,24
<b>TOTAL</b>	<b>10.478,00</b>	<b>10.627,24</b>	<b>149,24</b>
<b>AMBITO</b>	<b>16.644,00</b>	<b>17.650,00</b>	<b>1.006,00</b>

Si bien se produce un incremento de superficie del ámbito (+1.006 m<sup>2</sup>) como consecuencia del levantamiento topográfico de la zona, también se produce un incremento del suelo de cesión (+856,76 m<sup>2</sup>) sin que exista aumento de densidad, es decir que la mayor parte de la superficie de ampliación se destina a incrementar las cesiones públicas.

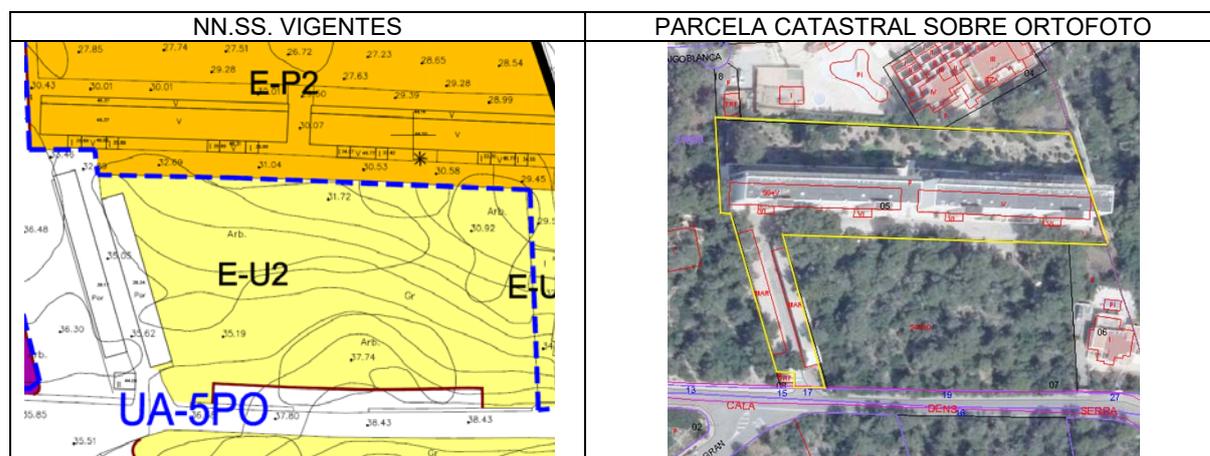
### Modificaciones 4 y 5

Estas modificaciones, relativas a la configuración y parte de la ordenación de la UA-05PO y la de incorporar una nueva unidad de actuación (UA-07PO), tienen por objeto actuar en una zona que actualmente presenta una compleja problemática urbanística, es decir:

1. La unidad de actuación UA-05PO incluyen en el planeamiento vigente y dentro de su ámbito el acceso y los aparcamientos privados del complejo residencial “Isla del Sol”, calificados en las NN.SS. como residencial E-P2 y que es ajeno a dicha unidad de actuación, es decir que esta parcela no obtiene ningún aprovechamiento lucrativo adicional como resultado de las cesiones de suelo previstas.

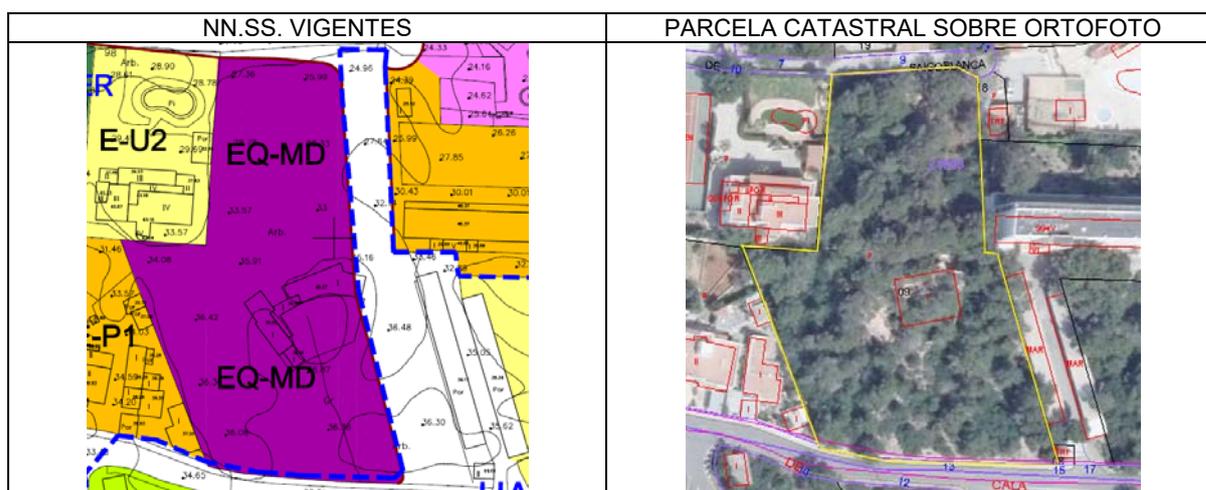
De ejecutarse la UA tal como se encuentra en el planeamiento vigente, toda la zona de aparcamientos privados de dichas viviendas pasaría a ser suelo de cesión pública. Ello ocasionaría una adquisición y cesión de esta superficie de suelo por parte de la futura junta de compensación de la UA-05PO, aunque, en la práctica, seguirían aparcando los vehículos privados de la parcela residencial “Isla del Sol”, que tiene su acceso a través de los mismos o, en su defecto, éstos aparcarían en vial público, por lo que, de su obtención, no se habría obtenido ningún interés público.

Por lo tanto, se propone la exclusión del ámbito de la unidad de actuación UA-05PO de esta zona de aparcamientos privados que pertenecen a la parcela que está situada fuera del ámbito de la actual unidad de actuación y que, a efectos de no incrementar su edificabilidad y densidad residencial, se califica como espacio libre privado (ELPR):



2. En esta misma zona el planeamiento vigente ha calificado la mayor parte de una parcela como equipamiento público (municipal diverso) que queda fuera del ámbito de la unidad de

actuación UA-5PO por lo que éste se deberá adquirir por expropiación.



3. Por otra parte, en el ámbito de la UA-05PO se incluye la adquisición y ejecución de una calle de nueva apertura que deberá conectar la calle s'Aigoblanca con la cra Cala d'en Serra. No obstante, el suelo de este nuevo vial pertenece a la parcela catastral calificada como equipamiento (EQ-MD) anteriormente señalada.

A todo ello hay que añadir que, como consecuencia de la modificación 1 anteriormente descrita, es necesario reubicar dentro del mismo sector de Portinatx el espacio libre público (ELP) del planeamiento vigente que se ha calificado como equipamiento deportivo (EQ-E). Dado que la superficie destinada a equipamiento público (EQ-MD) en esta zona es en el planeamiento vigente de 4.589 m<sup>2</sup>, lo que resulta excesivo para el núcleo Portinatx ya que existe otro equipamiento público muy cercano, en este caso de cesión pública y gratuita, adscrito a la UA-06PO (plano QA-09), se propone la siguiente reordenación urbanística que afecta a la UA-05PO y a la parcela de equipamiento municipal diverso (EQ-MD) a obtener por expropiación:

a. Excluir del ámbito de la UA-05PO el acceso y la bolsa de aparcamientos privados del complejo residencial "Isla del Sol" ya que, su obtención por expropiación como públicos, no satisfaría las necesidades de aparcamiento de la zona. Además, estos aparcamientos seguirían siendo utilizados por los residentes de dicho complejo que, en caso contrario, utilizarían los aparcamientos que pudieran obtenerse y situarse en los viales públicos de su entorno.

Esta expropiación carecería pues de interés público.

A los efectos de no incrementar el aprovechamiento ni la densidad residencial de la parcela lucrativa, esta zona se califica como espacio libre privado (ELPR).

b. Excluir del ámbito de la UA-05PO el vial de conexión entre la calle s'Aigoblanca y la cra Cala d'en Serra. Este vial se adscribe por cesión a la nueva unidad de actuación que se implanta (UA-07PO), al pertenecer toda ella al mismo propietario y facilitarse así su gestión urbanística.

c. Incluir una parcela de equipamiento público (EQ-MD), a obtener por cesión gratuita, en el ámbito de la unidad de actuación UA-05PO que complemente la ya existente en la unidad de actuación UA-06PO.

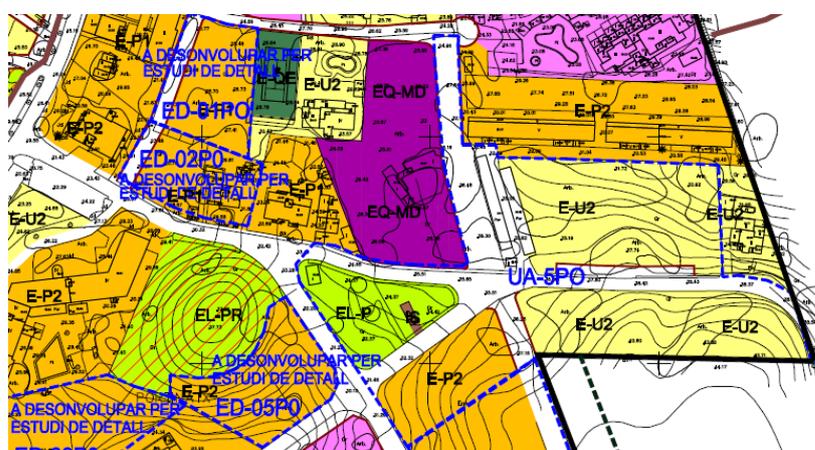
c. Mantener la parcela destinada a espacio libre público (ELP), a obtener por cesión gratuita,

en el ámbito de la unidad de actuación UA-05PO que complementa la superficie de la zona verde pública prevista en la nueva unidad de actuación UA-07PO.

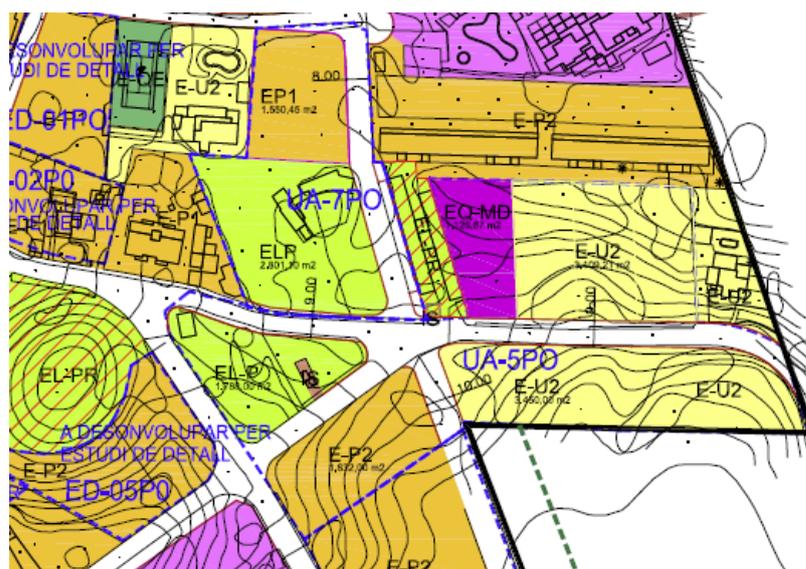
d. Incorporar una nueva unidad de actuación (UA-07PO) cuyo ámbito es una parcela de propietario único, a ejecutar por cooperación, que se ordena mediante un espacio libre público que compensa el ELP descrito en la modificación 1 anterior.

Este espacio libre público (ELP) es necesario para compensar la superficie suprimida de ELP en la modificación 1 anteriormente descrita. Además, esta unidad de actuación deberá ceder y ejecutar el vial de conexión entre la calle s'Aigoblanca y la cra Cala d'en Serra. Dicha unidad de actuación obtendría a cambio una parcela lucrativa que se califica como residencial EP1.

Plano de ordenación en el planeamiento vigente de la unidad actuación: UA-05PO y del equipamiento municipal diverso (EQ-MD) de obtención por expropiación:



Plano de ordenación de la propuesta de modificación de planeamiento con la supresión de la expropiación del EQ-MD, la reordenación de la unidad de actuación UA-05PO y la implantación de la nueva unidad de actuación UA-07PO:



En la superficie de espacio libre público (ELP) de la nueva delimitación de la unidad de actuación UA-07PO, además de la superficie de ELP que se califica como EQ-E en la Cra. Véndia de Portinatx, se incluye la superficie necesaria para compensar el incremento de habitantes de la parcela EP1 como resultado de la nueva ordenación.

En cuanto a la unidad de actuación UA-05PO, se reduce la superficie de viales públicos de cesión y se reduce también el suelo lucrativo en la zonificación EU2 como consecuencia de la calificación de un nuevo equipamiento público (EQ-MD) de cesión gratuita. Eso supone una reducción de densidad residencial.

Cuadro comparativo entre la ordenación de las NN.SS. vigentes y la propuesta de modificación del ámbito y de la ordenación de la UA-05PO:

<b>UA-05PO</b>		Superficies	Modificación	Diferencias
USOS NO LUCRATIVOS	NN.SS vigentes	de las NN.SS.	Superficies	
Viales y aparcamientos	4.988,00	2.739,81	-2.248,19	
Espacios libres públicos	1.788,00	1.788,00	0,00	
Equipamientos públicos	0,00	1.126,67	1.126,67	
Infraestructuras	55,00	0,00	-55,00	
<b>TOTAL</b>	<b>6.831,00</b>	<b>5.654,48</b>	<b>-1.176,52</b>	
USOS LUCRATIVOS	NN.SS vigentes	NS modificación	Superficies	
Extensiva EP2	1.832,00	1.832,00	0,00	
Extensiva EU2	7.601,00	6.559,21	-1.041,79	
<b>TOTAL</b>	<b>9.433,00</b>	<b>8.391,21</b>	<b>-1.041,79</b>	
<b>ÁMBITO</b>	<b>16.264,00</b>	<b>14.045,69</b>	<b>-2.218,31</b>	

4. En cuanto a la modificación 5 mediante la que se crea la nueva unidad de actuación UA-07PO, esta queda configurada con la cesión de un vial y de un espacio libre público, además de la parcela lucrativa privada (EP1), según el siguiente cuadro resumen:

<b>FICHA PARA EL DESARROLLO DE LA UA-07PO</b>			Aprovechamiento urbanist.		Densidad residencial	
USOS NO LUCRATIVOS	Superficie	Porcentaje	(m2/m2)	(m2/t)	Viviendas	Habitantes
Viales y aparcamientos	1.188,65	21,46%	0,00	0,00	0	0
Espacios libres públicos	2.801,10	50,56%	0,00	0,00	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>3.989,75</b>	<b>72,01%</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
USOS LUCRATIVOS	Superficie	Porcentaje	(m2/m2)	(m2/t)	Viviendas	Habitantes
Extensiva EP1	1.550,45	27,99%	0,80	1.240,36	10	30
<b>TOTAL</b>	<b>1.550,45</b>	<b>27,99%</b>		<b>1.240,36</b>	<b>10</b>	<b>30</b>
<b>ÁMBITO</b>	<b>5.540,20</b>	<b>100,00%</b>		<b>1.240,36</b>	<b>10</b>	<b>30</b>

La superficie de espacio libre público compensa el cambio de calificación urbanística de la modificación 1 (2.650 m2) y el incremento de zonas verdes como consecuencia de la población generada con la zona extensiva EP1 (30 habitantes x 5 m2/m2: 150 m2).

La superficie mínima necesaria de ELP es de: 2.800 m2 y la calificada como ELP en esta modificación es de: 2.801,10 m2.

### 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, las modificaciones descritas son convenientes y oportunas ya que reordenan, ajustan y corrigen errores, permitiendo la ejecución del planeamiento. Por otra parte, la expropiación del espacio libre público (modificación 1) ya ha tenido resolución por parte del JPEF aunque la misma está actualmente recurrida. Finalmente, el equipamiento público MD previsto entre la calle s'Aigoblanca y la cra Cala d'en Serra de 5.536 m2 deja de obtenerse también por expropiación y pasa a ser de cesión pública de la uA-05PO, aunque su superficie pasa a ser de 1.126,67. Dicha superficie es suficiente para las necesidades del núcleo de Portinatx teniendo en cuenta que existe otra parcela destinada también a equipamientos públicos de 1.776 m2 de superficie en la UA-06PO.

### 3.3.- Acreditación del interés público.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 4.1 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, las modificaciones de planeamiento propuestas redundan en el interés público puesto que se trata de suprimir expropiaciones gravosas para la administración con la finalidad de obtener ese suelo por cesión gratuita y se corrigen una serie de disfunciones del planeamiento vigente, algunas derivadas de una cartografía defectuosa y de la falta de digitalización del Catastro cuando éste se redactó.

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

Cómo se ha mencionado en los apartados anteriores, las modificaciones propuestas son las siguientes:

#### ANEXO II UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

##### 11.- UNIDAD DE ACTUACIÓN 2PO (UA-02PO)

#### Texto actual:

##### 11.- UNIDAD DE ACTUACIÓN 2PO (UA-02PO)

a).- *Situación, ámbito y objeto: se encuentra situada en Portinatx, según el ámbito señalado en los planos de ordenación, y su finalidad es completar la trama urbana y el sistema local de espacios libres públicos de la zona turística.*

b).- *Criterios de ordenación: los viales se deberán dotar y ceder con todas las infraestructuras propias del suelo urbano consolidado, de conformidad con lo establecido en estas normas. Las zonas verdes formarán parte del proyecto de urbanización o de dotación de servicios y se cederán ordenadas, de acuerdo con el artículo 7.2.01, de forma que permitan su utilización pública. Mediante un Estudio de detalle justificativo, las viviendas podrán, de acuerdo con el que señala el artículo 1.2.02 y 6.3.02, ordenarse de forma agrupada.*

c).- *Condiciones de aprovechamiento urbanístico:*

c.1).- *Usos no lucrativos.*

- *Superficie indicativa de espacio para viario (V): 1.397 m<sup>2</sup>*

- *Superficie mínima de suelo para espacios libres públicos (ELP): 2.753 m<sup>2</sup>*

c.2).- *Usos lucrativos.*

- *Superficie máxima en zona residencial extensiva U2 (E-U2): 9.327 m<sup>2</sup>*

c.3).- *Aprovechamiento edificable y número de viviendas:*

- *Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: Según las condiciones particulares de la zona.*

- *Densidad máxima de uso residencial (E-U2): 9 viviendas (27 habitantes).*

c.4).- *Total superficie de la unidad de actuación: 13.477 m<sup>2</sup>*

d).- *Sistema de actuación: compensación.*

*Actuación sin transformación urbanística.*

#### Texto propuesto:

##### 11.- UNIDAD DE ACTUACIÓN 2PO (UA-02PO)

a).- *Situación, ámbito y objeto: se encuentra situada en Portinatx, según el ámbito señalado en los planos de ordenación, y su finalidad es completar la trama urbana y el sistema local de espacios libres públicos de la zona turística.*

b).- *Criterios de ordenación: los viales se deberán dotar y ceder con todas las infraestructuras propias del suelo urbano consolidado, de conformidad con lo establecido en estas normas. Las zonas verdes formarán parte del proyecto de urbanización o de dotación de servicios y se cederán ordenadas, de acuerdo con el artículo 7.3.01, de forma que permitan su utilización*

pública. Mediante un Estudio de detalle justificativo, las viviendas podrán, de acuerdo con el que señala el artículo 1.2.02 y 6.3.02, ordenarse de forma agrupada.

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico:

c.1).- Usos no lucrativos.

- Superficie indicativa de espacio para viario (V): 830,63 m<sup>2</sup>

- Superficie mínima de suelo para espacios libres públicos (ELP): 2.753,00 m<sup>2</sup>

- Superficie mínima de suelo para instalaciones y servicios (IS): 60,00 m<sup>2</sup>

c.2).- Usos lucrativos.

- Superficie máxima en zona residencial extensiva U2 (E-U2): 8.745,00 m<sup>2</sup>

c.3).- Aprovechamiento edificable y número de viviendas:

- Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: según las condiciones particulares de la zona.

- Densidad máxima de uso residencial (E-U2): 9 viviendas

c.4).- Total superficie de la unidad de actuación: 12.388,63 m<sup>2</sup>

d).- Sistema de actuación: compensación.

Actuación sin transformación urbanística.

## 12.- UNIDAD DE ACTUACIÓN 3PO (UA-03PO)

### Texto actual:

#### 12.- UNIDAD DE ACTUACIÓN 3PO (UA-03PO)

a).- Situación, ámbito y objeto: se encuentra situada en Portinatx, según el ámbito señalado en los planos de ordenación, y su finalidad es completar la trama urbana y el sistema local de espacios libres públicos de la zona turística.

b).- Criterios de ordenación: los viales se deberán dotar y ceder con todas las infraestructuras propias del suelo urbano consolidado, de conformidad con lo establecido en estas normas. Las zonas verdes formarán parte del proyecto de urbanización o de dotación de servicios y se cederán ordenadas, de acuerdo con el artículo 7.2.01, de forma que permitan su utilización pública. Mediante un Estudio de detalle justificativo, las viviendas podrán, de acuerdo con el que señala el artículo 1.2.02

y 6.3.02, ordenarse de forma agrupada.

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico:

c.1).- Usos no lucrativos.

- Superficie indicativa de espacio para viario (V): 939 m<sup>2</sup>

- Superficie mínima de suelo para espacios libres públicos (ELP): 5.227 m<sup>2</sup>

c.2).- Usos lucrativos.

- Superficie máxima en zona residencial extensiva U2 (E-U2): 10.478 m<sup>2</sup>

c.3).- Aprovechamiento edificable y número de viviendas:

- Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: Según las condiciones particulares de la zona.

- Densidad máxima de uso residencial (E-U2): 10 viviendas (30 habitantes).

c.4).- Total superficie de la unidad de actuación: 16.664 m<sup>2</sup>

d).- Sistema de actuación: compensación.

Actuación sin transformación urbanística.

### Texto propuesto:

#### 12.- UNIDAD DE ACTUACIÓN 3PO (UA-03PO)

a).- Situación, ámbito y objeto: se encuentra situada en Portinatx, según el ámbito señalado en los planos de ordenación, y su finalidad es completar la trama urbana y el sistema local de espacios libres públicos de la zona turística.

b).- Criterios de ordenación: los viales se deberán dotar y ceder con todas las infraestructuras propias del suelo urbano consolidado, de conformidad con lo establecido en estas normas. Las zonas verdes formarán parte del proyecto de urbanización o de dotación de servicios y se cederán ordenadas, de acuerdo con el artículo 7.3.01, de forma que permitan su utilización pública. Mediante un Estudio de detalle justificativo, las viviendas podrán, de acuerdo con el

que señala el artículo 1.2.02

y 6.3.02, ordenarse de forma agrupada.

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico:

c.1).- Usos no lucrativos.

- Superficie indicativa de espacio para viario (V): **1.434,14 m<sup>2</sup>**

- Superficie mínima de suelo para espacios libres públicos (ELP): **5.540,62 m<sup>2</sup>**

- **Superficie destinada a infraestructuras y servicios (IS): 48 m<sup>2</sup>**

c.2).- Usos lucrativos.

- Superficie máxima en zona residencial extensiva U2 (E-U2): **10.627,24 m<sup>2</sup>**

c.3).- Aprovechamiento edificable y número de viviendas:

- Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: Según las condiciones particulares de la zona.

- Densidad máxima de uso residencial (E-U2): 10 viviendas.

c.4).- Total superficie de la unidad de actuación: **17.650 m<sup>2</sup>**

d).- Sistema de actuación: compensación.

Actuación sin transformación urbanística.

#### 14.- UNIDAD DE ACTUACIÓN 5PO (UA-05PO)

##### Texto actual:

#### 14.- UNIDAD DE ACTUACIÓN 5PO (UA-05PO)

a).- Situación, ámbito y objeto: se encuentra situada en Portinatx, según el ámbito señalado en los planos de ordenación, y su finalidad es la ordenación de la edificación y lograr un espacio libre público.

b).- Criterios de ordenación: el espacio libre público se podrá ceder en su estado autóctono.

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico:

c.1).- Usos no lucrativos.

- Superficie indicativa de espacio para viario (V): 4.988 m<sup>2</sup>

- Superficie mínima de suelo para instalaciones y servicios (IS): 55 m<sup>2</sup>

- Superficie mínima de suelo para espacios libres públicos (ELP): 1.788 m<sup>2</sup>

c.2).- Usos lucrativos.

- Superficie máxima en zona residencial extensiva P2 (E-P2): 1.832 m<sup>2</sup>

- Superficie máxima en zona residencial extensiva U2 (E-U2): 7.601 m<sup>2</sup>

c.3).- Aprovechamiento edificable y número de viviendas:

- Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: según las condiciones particulares de la zona.

- Densidad máxima de uso residencial: según las condiciones particulares de la zona.

c.4).- Total superficie de la unidad de actuación: 16.264 m<sup>2</sup>

d).- Sistema de actuación: compensación.

Actuación con transformación urbanística de dotación. En consecuencia deberá cederse, libre de cargas de urbanización, el 10% del aprovechamiento medio ponderado más el 5% del incremento del aprovechamiento medio ponderado atribuido.

##### Texto propuesto:

#### 14.- UNIDAD DE ACTUACIÓN 5PO (UA-05PO)

a).- Situación, ámbito y objeto: se encuentra situada en Portinatx, según el ámbito señalado en los planos de ordenación. Su finalidad es la ordenación de la edificación y **obtener un equipamiento** y un espacio libre público.

b).- Criterios de ordenación: el espacio libre público se podrá ceder en su estado autóctono.

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico:

c.1).- Usos no lucrativos.

- Superficie indicativa de espacio para viario y aparcamientos (V/AP): **2.739,81 m<sup>2</sup>**

- Superficie mínima de suelo para espacios libres públicos (ELP): **1.788,00 m<sup>2</sup>**

- **Superficie mínima de suelo para equipamientos (EQ-MD): 1.126,67 m<sup>2</sup>**

c.2).- Usos lucrativos.

- Superficie máxima en zona residencial extensiva P2 (E-P2): 1.832 m<sup>2</sup>
  - Superficie máxima en zona residencial extensiva U2 (E-U2): 6.559,21 m<sup>2</sup>
  - c.3).- Aprovechamiento edificable y número de viviendas:
    - Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: según las condiciones particulares de la zona.
    - Densidad máxima de uso residencial: según las condiciones particulares de la zona.
  - c.4).- Total superficie de la unidad de actuación: 14.045,69 m<sup>2</sup>
  - d).- Sistema de actuación: compensación.
- Actuación con transformación urbanística de dotación. En consecuencia deberá cederse, libre de cargas de urbanización, el 15% del incremento de aprovechamiento medio ponderado.*

#### 15bis.- UNIDAD DE ACTUACIÓN 7PO (UA-07PO)

##### 15bis.- UNIDAD DE ACTUACIÓN 7PO (UA-07PO)

- a).- Situación, ámbito y objeto: se encuentra situada en Portinatx, según el ámbito señalado en los planos de ordenación. Su finalidad es la apertura un vial y obtener un espacio libre público.
  - b).- Criterios de ordenación: el espacio libre público se deberá ceder ordenado de forma que se posibilite su utilización pública.
  - c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico:
    - c.1).- Usos no lucrativos.
      - Superficie indicativa de espacio para viario y aparcamientos (V/AP): 1.188,65 m<sup>2</sup>
      - Superficie mínima de suelo para espacios libres públicos (ELP): 2.801,10 m<sup>2</sup>
    - c.2).- Usos lucrativos.
      - Superficie máxima en zona residencial extensiva P1 (E-P1): 1.550,45 m<sup>2</sup>
    - c.3).- Aprovechamiento edificable y número de viviendas:
      - Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: según las condiciones particulares de la zona.
      - Densidad máxima de uso residencial: 10 viviendas.
    - c.4).- Total superficie de la unidad de actuación: 5.540,45 m<sup>2</sup>
    - d).- Sistema de actuación: compensación.
- Actuación con transformación urbanística de dotación. En consecuencia deberá cederse, libre de cargas de urbanización, el 15% del incremento de aprovechamiento medio ponderado.*

### 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. 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.

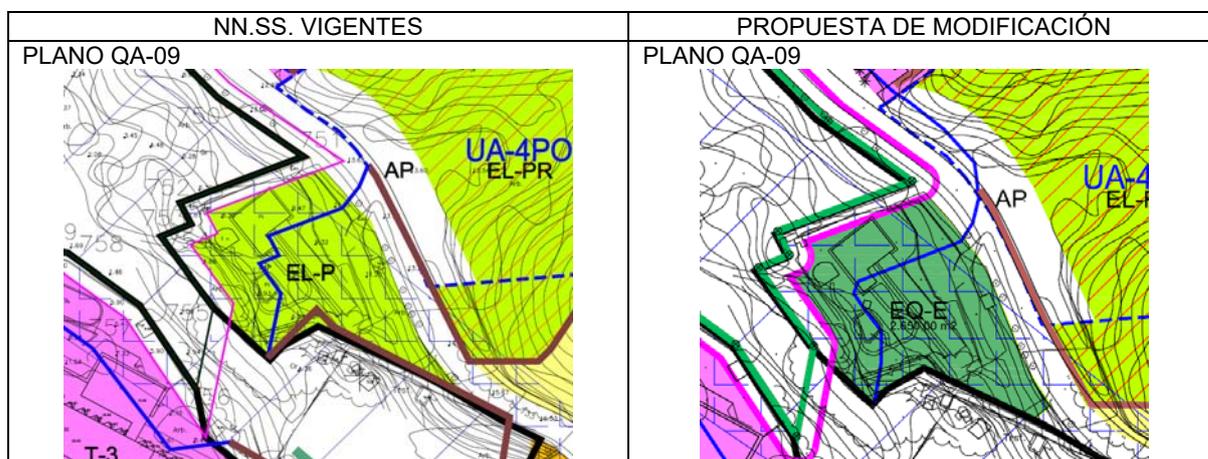
3. Plan territorial insular d'Eivissa.

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).

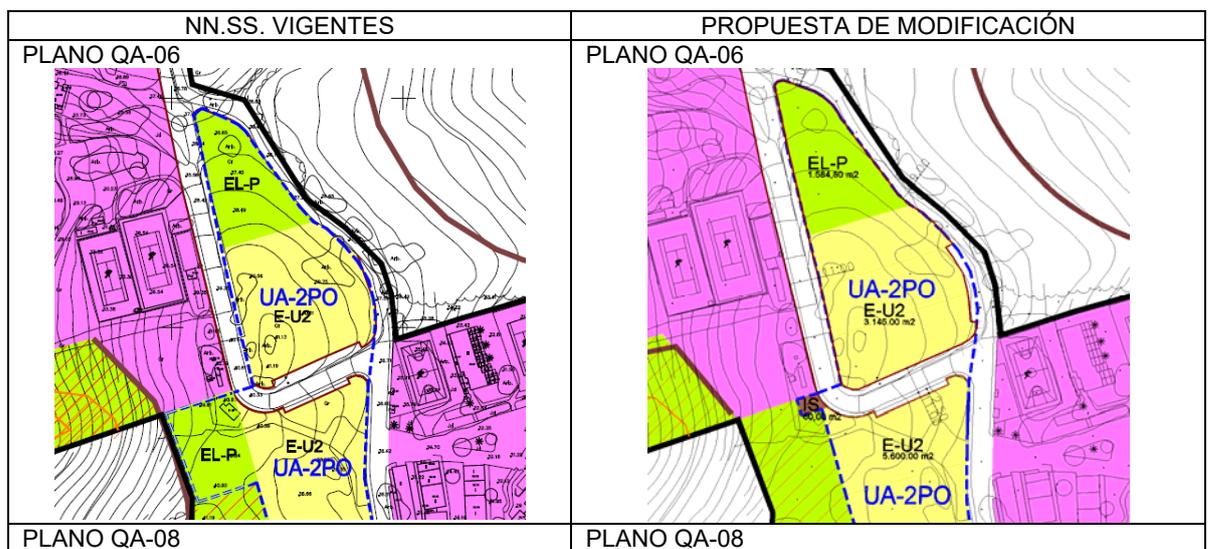
En cuanto a lo establecido en la disposición transitoria segunda, este municipio tiene su planeamiento adaptado al PTI desde el 29 de abril de 2011 (BOIB n. 104, de 07.07.11).

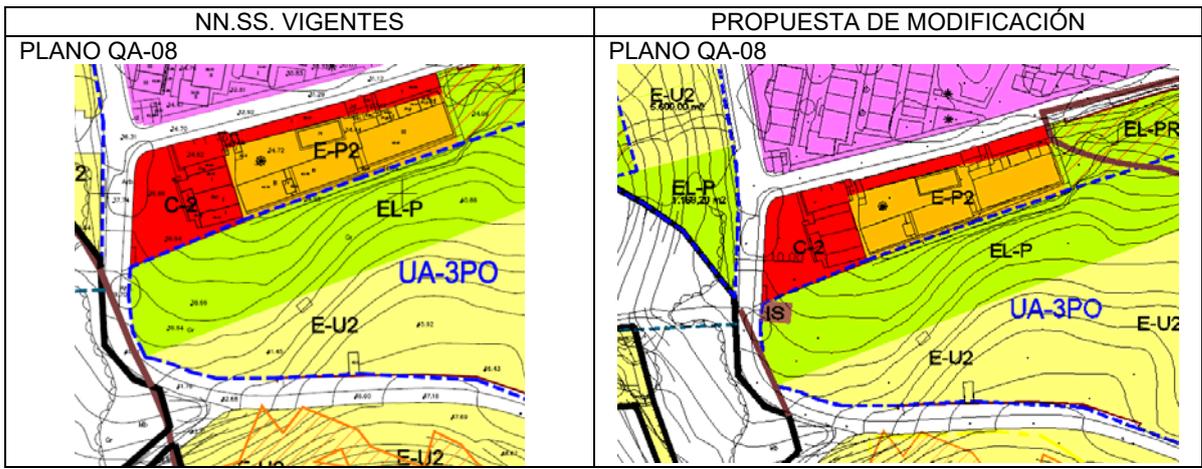
**3.6.- Relación y justificación de las modificaciones de los planos.**

Como consecuencia de las modificaciones propuestas se ha afectado el plano QA-09 de calificación del suelo, según la siguiente ordenación:

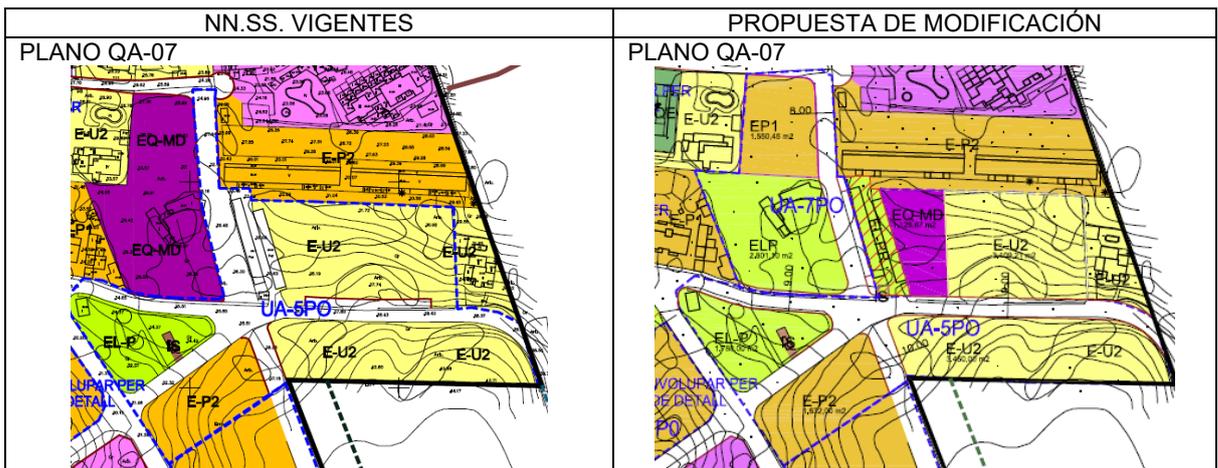


Además, como consecuencia de las modificaciones 2 y 3 anteriormente expuestas en el ámbito de la unidad de actuación UA-02PO y de la unidad de actuación UA-03PO de las NN.SS.vigentes, se han afectado los planos QA-06 y QA-08 de calificación del suelo de las NN.SS. vigentes, según las siguientes ordenaciones del planeamiento vigente y propuesta de modificación del mismo:





Como consecuencia de las modificaciones expuestas anteriormente se ha afectado también el plano QA-07 de calificación del suelo, en cuanto a las unidades de actuación UA-05PO y nueva unidad de actuación que se implanta UA-07PO, resultando la siguiente ordenación urbanística:



#### 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 estudio formará parte de la documentación que debe aprobarse inicial, provisional y definitivamente.

## 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.

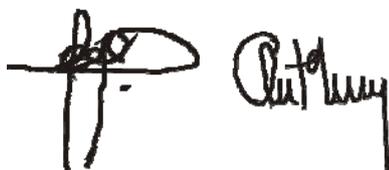
En este caso, en trámite de aprobación inicial, se solicitará a la Comisión de Medio Ambiente la no sujeción a evaluación ambiental estratégica.

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, mayo de 2020



José Ma Mayol Comas  
Antoni Ramis Ramos  
**ARQUITECTOS**

## NORMAS URBANÍSTICAS

### ANEXO II

#### UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

##### 11.- UNIDAD DE ACTUACIÓN 2PO (UA-02PO)

a).- Situación, ámbito y objeto: se encuentra situada en Portinatx, según el ámbito señalado en los planos de ordenación, y su finalidad es completar la trama urbana y el sistema local de espacios libres públicos de la zona turística.

b).- Criterios de ordenación: los viales se deberán dotar y ceder con todas las infraestructuras propias del suelo urbano consolidado, de conformidad con lo establecido en estas normas.

Las zonas verdes formarán parte del proyecto de urbanización o de dotación de servicios y se cederán ordenadas, de acuerdo con el artículo 7.3.01, de forma que permitan su utilización pública. Mediante un Estudio de detalle justificativo, las viviendas podrán, de acuerdo con el que señala el artículo 1.2.02 y 6.3.02, ordenarse de forma agrupada.

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico:

c.1).- Usos no lucrativos.

- Superficie indicativa de espacio para viario (V): 830,63 m<sup>2</sup>
- Superficie mínima de suelo para espacios libres públicos (ELP): 2.753,00 m<sup>2</sup>
- Superficie mínima de suelo para instalaciones y servicios (IS): 60,00 m<sup>2</sup>

c.2).- Usos lucrativos.

- Superficie máxima en zona residencial extensiva U2 (E-U2): 8.745,00 m<sup>2</sup>

c.3).- Aprovechamiento edificable y número de viviendas:

- Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: según las condiciones particulares de la zona.
- Densidad máxima de uso residencial (E-U2): 9 viviendas

c.4).- Total superficie de la unidad de actuación: 12.388,63 m<sup>2</sup>

d).- Sistema de actuación: compensación.

Actuación sin transformación urbanística.

##### 12.- UNIDAD DE ACTUACIÓN 3PO (UA-03PO)

a).- Situación, ámbito y objeto: se encuentra situada en Portinatx, según el ámbito señalado en los planos de ordenación, y su finalidad es completar la trama urbana y el sistema local de espacios libres públicos de la zona turística.

b).- Criterios de ordenación: los viales se deberán dotar y ceder con todas las infraestructuras propias del suelo urbano consolidado, de conformidad con lo establecido en estas normas.

Las zonas verdes formarán parte del proyecto de urbanización o de dotación de servicios y se cederán ordenadas, de acuerdo con el artículo 7.3.01, de forma que permitan su utilización pública. Mediante un Estudio de detalle justificativo, las viviendas podrán, de acuerdo con el que señala el artículo 1.2.02

y 6.3.02, ordenarse de forma agrupada.

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico:

c.1).- Usos no lucrativos.

- Superficie indicativa de espacio para viario (V): 1.434,14 m<sup>2</sup>
- Superficie mínima de suelo para espacios libres públicos (ELP): 5.540,62 m<sup>2</sup>
- Superficie destinada a infraestructuras y servicios (IS): 48 m<sup>2</sup>

c.2).- Usos lucrativos.

- Superficie máxima en zona residencial extensiva U2 (E-U2): 10.627,24 m<sup>2</sup>

c.3).- Aprovechamiento edificable y número de viviendas:

- Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: Según las condiciones particulares de la zona.
- Densidad máxima de uso residencial (E-U2): 10 viviendas.

c.4).- Total superficie de la unidad de actuación: 17.650 m<sup>2</sup>

d).- Sistema de actuación: compensación.

Actuación sin transformación urbanística.

#### 14.- UNIDAD DE ACTUACIÓN 5PO (UA-05PO)

a).- Situación, ámbito y objeto: se encuentra situada en Portinatx, según el ámbito señalado en los planos de ordenación. Su finalidad es la ordenación de la edificación y obtener un equipamiento y un espacio libre público.

b).- Criterios de ordenación: el espacio libre público se podrá ceder en su estado autóctono.

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico:

c.1).- Usos no lucrativos.

- Superficie indicativa de espacio para viario y aparcamientos (V/AP): 2.739,81 m<sup>2</sup>
- Superficie mínima de suelo para espacios libres públicos (ELP): 1.788,00 m<sup>2</sup>
- Superficie mínima de suelo para equipamientos (EQ-MD): 1.126,67 m<sup>2</sup>

c.2).- Usos lucrativos.

- Superficie máxima en zona residencial extensiva P2 (E-P2): 1.832 m<sup>2</sup>
- Superficie máxima en zona residencial extensiva U2 (E-U2): 6.559,21 m<sup>2</sup>

c.3).- Aprovechamiento edificable y número de viviendas:

- Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: según las condiciones particulares de la zona.
- Densidad máxima de uso residencial: según las condiciones particulares de la zona.

c.4).- Total superficie de la unidad de actuación: 14.045,69 m<sup>2</sup>

d).- Sistema de actuación: compensación.

Actuación con transformación urbanística de dotación. En consecuencia deberá cederse, libre de cargas de urbanización, el 15% del incremento de aprovechamiento medio ponderado.

#### 15bis.- UNIDAD DE ACTUACIÓN 7PO (UA-07PO)

a).- Situación, ámbito y objeto: se encuentra situada en Portinatx, según el ámbito señalado en los planos de ordenación. Su finalidad es la apertura un vial y obtener un espacio libre público.

b).- Criterios de ordenación: el espacio libre público se deberá ceder ordenado de forma que se posibilite su utilización pública.

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico:

c.1).- Usos no lucrativos.

- Superficie indicativa de espacio para viario y aparcamientos (V/AP): 1.188,65 m<sup>2</sup>

- Superficie mínima de suelo para espacios libres públicos (ELP): 2.801,10 m<sup>2</sup>

c.2).- Usos lucrativos.

- Superficie máxima en zona residencial extensiva P1 (E-P1): 1.550,45 m<sup>2</sup>

c.3).- Aprovechamiento edificable y número de viviendas:

- Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: según las condiciones particulares de la zona.

- Densidad máxima de uso residencial: 10 viviendas.

c.4).- Total superficie de la unidad de actuación: 5.540,45 m<sup>2</sup>

d).- Sistema de actuación: compensación.

A

actuación con transformación urbanística de dotación. En consecuencia deberá cederse, libre de cargas de urbanización, el 15% del incremento de aprovechamiento medio ponderado.