



MODIFICACIÓ PUNTUAL

relativa a determinats
articles de les NNUU del Pla
General d'Ordenació Urbana
de 1987 (PGOU 1987)
d'Eivissa

Promotor: Ajuntament d'Eivissa



Monica Torres Torres (1 de 2)
Tècnic/a mig d'urbanisme, obres, serveis i medi ambient
Data Signatura: 25/11/2020
HASH: a9cbf87a6c2ac59e8f5c4eacadd92867

Francisco José Salmerón Díaz (2 de 2)
Tècnic/a superior d'urbanisme, obres, serveis i medi ambient.
Data Signatura: 26/11/2020
HASH: 4b1c5c2875412a2a57b12f70f95a7fe0

ÍNDEX

1.- INTRODUCCIÓ.....3

2.- MEMÒRIA INFORMATIVA.....3

2.1 Antecedents.....3

2.2 Àmbit de la modificació.....3

2.3 Justificació / Objectiu de la modificació.....4-5

2.3.1 Modificació de la redacció de determinats articles.....6-17

2.3.2 Introducció d'articles nous.....18-25

2.3.3 Modificació en la terminologia (glossari).....26-27

2.4 Marc normatiu.....28

3. MEMÒRIA SOCIAL.....29

4. ESTUDI ECONÒMIC FINANCER I PROGRAMA D'ACTUACIÓ.....29

5. INFORME AMBIENTAL – MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT AMBIENTAL.....29-30

6. RESUM EXECUTIU.....31



Codi Validació: 4ZXGARPENGX4YHNCJWX2HEC5Z | Verificació: <https://eivissa.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 2 de 31

1. INTRODUCCIÓ

La present modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana (endavant PGOU1987) d'Eivissa, es redacta a instància de l'Ajuntament d'Eivissa i a petició de la regidora, per part del personal tècnic del departament d'Urbanisme.

Els/les redactors/es del present document són Francisco José Salmerón Díaz (arquitecte) i Mónica Torres Torres (arquitecta tècnica - enginyera de l'edificació), ambdós desenvolupant les seves respectives funcions professionals per a l'Ajuntament d'Eivissa, en el departament d'Urbanisme.

2. MEMÒRIA INFORMATIVA

2.1 Antecedents

El PGOU d'Eivissa de 1987, aprovat per la Comissió Provincial d'Urbanisme el 10/12/1987, deixà d'estar vigent amb l'aprovació del nou Pla General d'Ordenació Urbana de l'any 2009 (BOIB núm. 128 de 1/09/2009).

Com a conseqüència de la sentència de la Sala Tercera-Secció quinta del Tribunal Suprem, a l'any 2015 s'anul·là el Pla General de 2009, tornant a quedar en vigor el PGOU1987, això és el que determinà la iniciativa de l'Ajuntament per iniciar de nou el procés, aquesta vegada per la via de la Revisió, de la documentació anul·lada.

L'Ajuntament d'Eivissa, mitjançant acord plenari de data 10.04.2015, va suspendre la tramitació de llicències d'acord amb l'art 50.9 de la Llei 12/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl (LOUS). Més endavant, mitjançant acord del Ple municipal, de data 14.04.2016, aprovà inicialment la nova Revisió i, en data 9.04.2018 s'aprovà provisionalment.

La nova Revisió està pendent de la seva aprovació definitiva, la qual no s'ha pogut culminar dins de la vigència temporal que la Llei imposa als procediments de revisió dels planejaments generals, amb la incomoditat de l'entrada en vigor de la normativa anterior, situació que es dona en el municipi d'Eivissa.

2.2 Àmbit de la modificació

L'àmbit objecte de la present modificació de les Normes Urbanístiques del PGOU 1987 es circumscriu en el terme municipal per a projectes d'activitat i obres (nova planta, reforma, rehabilitació, conservació, reestructuració, etc.) que requereixen tant de llicència, autorització i/o comunicació prèvia.

El marc normatiu que es pretén modificar estableix alguns canvis d'ordre menor i de nul·la incidència en la classificació o qualificació del territori. Únicament té rellevància en els aspectes tècnics dels projectes d'edificació, construccions i instal·lacions.



2.3 Justificació / Objectiu de la modificació

En termes generals, durant la vigència dels dos planejaments l'Ajuntament ha anat aplicant un conjunt de mesures i característiques a les edificacions, construccions i instal·lacions, incloses les seves activitats, que han permès una millor adaptació de les edificacions a la normativa sectorial vigent i s'ha traduït en una millora d'integració paisatgística ambiental i urbana. A això ha contribuït, principalment, la vigència de la Revisió del PGOU aprovada inicialment l'any 2016 (Acord del Ple municipal de data 14.04.2016), les normes urbanístiques de la qual s'aplicaven paral·lelament a les de l'actual Planejament municipal (PGOU1987).

Si atenem al resultat de l'aplicació dels dos planejaments, sumant el fet que des de l'any 2009 fins a principis del 2015 va estar en vigor únicament la Revisió del PGOU aprovada definitivament per la CIOTUPHA en data 4 d'agost de 2009, es pot afirmar que durant l'última dècada el procés de consolidació per l'edificació, construcció i/o instal·lacions s'ha caracteritzat per una millor regulació dels paràmetres de l'edificació, els quals varen ser adaptats a les necessitats i objectius actuals; s'aconseguí que una normativa de més de trenta anys, pràcticament sense cap mena de modificació i amb la incorporació de normes de planejaments parcials de més de quaranta anys, quedàs actualitzada a les necessitats, a les formes de computar i al procés de tramitació que s'imposen legislativament i reglamentàriament a data d'avui.

No obstant, la caiguda de la vigència de la Revisió del PGOU, aprovada provisionalment en data 9 d'abril de 2018, torna a establir l'esmentat marc normatiu desfasat i obsolet en determinats aspectes rellevants.

Així mateix, l'experiència -amb les revisions que han estat en vigor- respecte a la definició de determinats conceptes de l'edificació, ha permès una major comprensió i seguretat tècnica i jurídica a l'hora d'informar els projectes que es presenten. Això ha permès que tant els professionals del sector (arquitectes, arquitectes tècnics, enginyers, etc.) com els funcionaris responsables de l'anàlisi i inspecció, unifiquin i clarifiquin els criteris urbanístics aplicables en el procés de disseny de l'edificació, construcció i/o instal·lació.

Per tant, es considera necessari modificar determinades normes urbanístiques que afecten els projectes d'edificació, construcció i/o instal·lacions per aconseguir millorar els seus requisits ambientals, regular amb major detall determinats paràmetres de l'edificació, millorar la comprensió de criteris urbanístics i detallar el còmput de superfícies, tot allò, més acord amb els models actuals. En cap cas, s'alteren elements estructurals del Pla General que suposin un nou model territorial i urbanístic.

D'altra banda, es considera necessari adaptar les condicions edificatives, que són d'aplicació a les parcel·les qualificades com a equipaments dins del terme municipal, per a la millora de la seva funcionalitat.

D'acord amb el PGOU1987, a les parcel·les amb la qualificació d'equipaments li són d'aplicació les mateixes condicions d'edificació que als edificis amb ús característic residencial, sense tenir en compte que depenent de l'ús detallat de l'equipament, aquestes condicions més pròpies dels usos residencials, poden fer inviable la pròpia funcionalitat de l'equipament.

Per tot l'anterior, la finalitat de la modificació es tradueix a un conjunt de “canvis” en la



redacció de determinats articles o normes, sense que suposi una variació substancial del model urbanístic de planejament actual, aspecte aquest últim que s'està duent a terme amb la Revisió del Pla General. Aleshores, es determinen dos "**eixos d'actuació**":

Primer. "Canvis" d'escassa entitat en la redacció d'articles, mitjançant tres objectius d'actuació:

- a) modificació de la redacció de determinats articles, millorant la interpretació i la seva aplicació,
- b) introducció d'articles nous per a l'aplicació de paràmetres no regulats en l'actual pla general i d'altres que no quedaven clarament regulats,
- c) modificació de determinats conceptes en la terminologia (glossari) per fer-les acords a les normes.

Segon. Adaptar les condicions d'edificació de les parcel·les qualificades com a equipaments:

- a) aplicació dels paràmetres de les zones lucratives circumdants que li són més favorables.



2.3.1 Modificació de la redacció de determinats articles

Com a primer **objectiu** d'aquest **primer eix d'actuació**, es modifica la redacció dels següents articles: 4.6.3; 6.2.1; 6.2.7; 6.2.9; 6.2.12; 6.2.33 apartat 3; 6.2.35 apartats 6, 7 i 9; 6.5.25; 6.5.31; 6.5.32 (10 articles).

Respecte de l'art 4.6.3, es pretenen separar les sol·licituds de demolició de les sol·licituds de nova edificació dins el mateix acte administratiu.

La redacció « Aleshores, serà necessari tramitar simultàniament ambdós projectes, de demolició i nova edificació, als efectes de l'atorgament, així mateix simultani, si procedeix, d'ambdues autoritzacions”, ha ocasionat inconvenients per a la resolució de demolicions urgents o per motius de seguretat, considerant prioritari, davant la necessitat d'enderrocar, la tramitació simultània d'un projecte d'edificació.

Els motius pels quals es va incorporar tal redacció (evitar solars sense construir que poguessin convertir-se en una mala imatge urbana) no es donen en l'actualitat, precisament atès l'escassa actuació de grans reformes urbanes i la constant activitat immobiliària que, junt a un major control urbanístic impedeixen l'acumulació d'escombraries als “possibles” solars derivats de demolicions. Per tant, se suprimeix el contingut final de l'únic paràgraf, establint-se:

allà on es cita:

“ ...

4.6.3 Demolicions i projectes de nova edificació

No es podran autoritzar demolicions d'edificis que no estiguin acompanyades del compromís de nova edificació, llevat en aquells supòsits en els quals la demolició no comporti o pugui comportar aquesta. Aleshores, serà necessari tramitar simultàniament ambdós projectes, de demolició i nova edificació, als efectes de l'atorgament, així mateix simultani, si procedeix, d'ambdues autoritzacions.

...»

queda redactat de la següent manera:

4.6.3 Demolicions i projectes de nova edificació

No podran autoritzar-se demolicions d'edificis que no estiguin acompanyades del compromís de nova edificació, llevat en aquells supòsits en els quals la demolició no comporti o pugui comportar aquesta.

Respecte de l'art 6.2.1 es pretén donar una nova redacció del concepte «*altura reguladora*» i «*l'amidament de l'altura de l'edificació respecte a la rasant del terreny*», eliminant-ne una part del contingut actual, per no disposar de zones amb amidament de l'altura en funció de l'amplada del carrer dins del municipi (apartats 2, 3 i 4) i, canviant els altres apartats. En cap cas es modifiquen les altures de les distintes zones d'ordenança. El resultat és:

allà on es cita:

“ ...

6.2.1 Altura de l'edificació

1) *S'estableixen dos tipus d'unitats per nombre de plantes i per distància vertical. Quan les ordenances de zona assenyalin tots dos tipus haurà de complir-se el més restrictiu.*

2) *En aquelles ordenances de zona en què les escales d'altura s'assenyali en relació amb l'ample dels carrers, aquest ample es mesurarà entre les alineacions oficials que*



corresponguin a la parcel·la de què es tracti i a la de l'altre costat del carrer.

3) L'ample es prendrà en la perpendicular a l'alineació de la parcel·la en el punt mitjà de la línia de façana. No s'estimarà augmentat l'ample en la part corresponent a embocadures d'altres vies, sinó que la seva latitud es limitarà per la línia que enllaci les alineacions de l'altre costat del carrer. Tampoc es computarà l'augment de l'ample per les reculades, encara que aquestes fossin obligatòries.

4) Als carrers amb declivi l'altura de l'edificació es mesurarà en el punt mitjà de la façana, si aquesta no excedeix de 20 metres de longitud. Si sobrepassa aquesta dimensió, es mesurarà des dels 10 metres, explicats des del punt més baix, permetent-se l'escalonat corresponent a partir dels 20 metres. En carrers amb pendent igual o superior al 6% serà obligatori l'escalonament en altura dels edificis cada 20 metres de distància.

...

queda redactat de la següent manera:

6.2.1 Altura de l'edificació.

1) Altura màxima d'un edifici.

L'altura dels edificis serà en tot cas igual o inferior a l'altura màxima permesa. A tal efecte, l'altura màxima representarà en cada punt la diferència vertical de cota entre la cara superior del paviment de la planta baixa i la cara inferior del forjat de l'última planta (o la trobada de la coberta amb el pla de la façana quan el sostre sigui inclinat). Es podrà mesurar en metres o en nombre de plantes.

A l'efecte de còmput del nombre de plantes es considerarà que cada planta podrà tenir desnivells de menys d'un metre (1 m) sense que deixi de considerar-se com a una sola planta.

L'altura real sobre el terreny o la vorera dependrà de l'adaptació vertical de l'edifici en el terreny, segons se regula en les Normes.

En terrenys inclinats (pendent >10%), el volum resultant de l'altura màxima de l'edifici haurà d'estar per sota del pla paral·lel al terreny natural, pla situat a la distància equivalent a l'altura màxima d'ordenança.

2) Altura total d'un edifici.

L'altura total es mesurarà en cada punt, des de la cara superior del paviment de menor cota de la planta baixa, fins al punt més alt de la cara superior de la coberta, mesurats en la mateixa vertical. La diferència entre altura màxima i total té per objecte permetre la formació de cobertes inclinades. En el supòsit que aquest marge sigui insuficient per absorbir la inclinació de coberta desitjada, aquesta haurà de projectar-se de forma que l'altura de l'edifici sigui inferior a la màxima permesa.

3) Als carrers amb declivi, l'altura de l'edificació es mesurarà en el punt mitjà de la línia de façana, si aquesta no excedeix de 20 m de longitud. Si sobrepassa aquesta dimensió, es mesurarà des dels 10 metres, comptats des del punt més baix, permetent-se l'escalonament corresponent a partir dels 20 metres. En carrers amb pendent igual o superior al 6% serà obligatori l'escalonament en altura de l'edifici cada 20 metres de distància.

Respecte de l'art 6.2.7, es pretén completar i millorar la redacció del concepte d'altura en edificació oberta, més coherent amb el contingut nou de l'article 6.2.1, a més d'incloure els termes d'adaptació de l'edifici al terreny, no presents a l'actual normativa. El resultat és:

Allà on es cita:

“...

6.2.7 Altura en edificació oberta.

L'altura màxima haurà de complir-se en totes les façanes i es mesurarà a partir de la



cota del terreny definitiu resultant del projecte d'edificació, amb el mateix criteri establert en l'apartat 4 de l'article 6.2.1.

...»

Queda redactat de la següent manera:

6.2.7 Adaptació de l'edifici al terreny

1. En el tipus d'ordenació segons regulació de parcel·la, les diferències de cotes mesurades verticalment entre qualsevol punt de la vora exterior de la planta baixa mesurat des del nivell del paviment de l'esmentada planta, ja sigui en zona tancada o en terrasses o porxos- i el terreny natural serà com a màxim d'un metre (1,00 m), en terrenys sensiblement plans i, d'un metre i cinquanta centímetres (1,50 m) en els terrenys restants. En aquest últim cas, si es construeixen semisoterranis, aquests únicament podran tenir obertures de ventilació adossades al forjat de la planta baixa i d'una altura màxima de cinquanta centímetres (0,50 m).

2. En el tipus d'ordenació segons alineació a vial, el paviment de la planta baixa se situarà entre 1,00m per damunt i 0,40m per sota respecte al punt de referència de la vorera. A aquests efectes, el punt de referència serà la cota del punt mitjà de l'amplada de la façana, presa en trams no superiors a 10,00 m. Tan sols es tindrà en compte la part del perímetre de la planta baixa alineada amb el vial.

Excepcionalment, es podrà situar el paviment de la planta baixa fins una altura màxima d'un metre i cinquanta centímetres (1,50 m) per damunt del punt de referència, en el tram que correspongui a l'accés de vehicles i sempre i quan l'ample d'aquest tram no sigui superior a sis metres (6,00 m) en els accessos de doble sentit i tres metres (3,00 m) en els de sentit únic. En tot cas, l'altura màxima de l'edifici es mesurarà des del nivell més baix del paviment de la planta baixa.

3. A l'interior de les parcel·les tan sols es permetran els moviments de terres realitzats amb les finalitats de:

- a) Excavar el forat on es construïran els semisoterranis, soterranis i aljubs (o cisternes); i**
- b) Adaptar l'edifici o les terrasses d'un jardí al terreny natural.**

4. Les adaptacions de l'edifici al terreny natural es faran de manera que s'evitin les grans excavacions i aportacions de terres. Per tant, els desmunts i terraplens que s'hagin de realitzar en cada obra seran de similar magnitud.

5. Quan a causa d'excavacions anteriors a l'aprovació inicial de la present normativa, terraplens o a l'existència d'edificacions antigues no sigui possible conèixer les cotes del terreny natural, es prendran les dels plànols municipals i, en cas de dubte, aquestes vindran determinades per l'Ajuntament.

Respecte de l'art 6.2.9 es pretén introduir una regulació dels paraments al descobert que actualment estan proliferant a les cobertes transitables dels edificis. Amb aquesta regulació es pretén impedir la construcció d'elements no regulats i, d'altra banda, garantir la privacitat de la terrassa d'una manera més ordenada i més acord dins el conjunt arquitectònic de l'edifici. El resultat és:

Allà on se cita:

“ ...

6.2.9 Paraments al descobert

Tots els paraments d'aquesta naturalesa, siguin mitgeres o no, hauran de tractar-se de manera que el seu aspecte i qualitat siguin anàlegs als de la façana.

...”



Queda redactat de la següent manera:

6.2.9 Paraments al descobert

- 1. Tots els paraments d'aquesta naturalesa, siguin mitgeres o no, s'hauran de tractar de forma que el seu aspecte i qualitat siguin anàlegs als de les façanes.**
- 2. Malgrat l'anterior, els paraments entre terrasses d'ús privat en planta coberta, amb l'objectiu d'impedir la visió directa sobre les terrasses del veí, es permeten que aquests puguin elevar-se massissos fins una altura d'un metre i vint centímetres (1,20 m) i, per damunt d'aquest amb reixa o vidre, fins una altura total del parament d'un metre i seixanta centímetres (1,60 m). Aquests paraments s'hauran de retirar del pla de façana principal almenys quatre metres (4,00 m), per no ser visibles des de la via pública.**

Respecte de l'art 6.2.12 es pretén fer èmfasis en una redacció més precisa de les formes de computar l'edificabilitat, per atendre a les nombroses casuístiques de disseny arquitectònic. També es pretén distingir entre sòl urbà i sòl rústic, en consonància amb allò regulat pel Pla Territorial Insular. En cap cas es modifiquen les edificabilitats de les distintes zones d'ordenança. El resultat és:

Allà on es cita:

“ ...

6.2.12 Amidament de l'edificabilitat

- 1. En el mesurament de l'edificabilitat han d'incloure's també els cossos volats, el 100% de les terrasses cobertes tancades amb obra de fàbrica per tres costats i el 50% de les terrasses cobertes tancades amb obra de fàbrica per un o dos dels seus costats, així com els soterranis i semisoterranis, quan no estiguin destinats a aparcaments o instal·lacions per al servei exclusiu de l'edifici, tals com a calefacció, condicionament d'aire, maquinària d'ascensors, cambres de comptadors i centres de transformació, etc. Quan el parament inferior del forjat de sostre del semisotterrani es trobi en algun dels seus punts a una altura d'1,50 metres o més sobre la rasant de la vorera o del terreny natural s'inclourà en el mesurament d'edificabilitat, qualsevol que sigui l'ús al fet que es destini.**
 - 2. En el còmput de la superfície edificada per planta no s'inclouran les porxades, els passatges d'accés a espais lliures i públics, els patis interiors de parcel·la que no estiguin coberts, les plantes baixes porticades i porxos coberts oberts, excepte les porcions tancades que hi hagués, les edificacions auxiliars, entre les quals no s'inclouen les terrasses esmentades en el punt anterior, tancades amb materials translúcids i construïdes amb estructura lleugera desmuntable, els elements ornamentals en coberta i la superfície sota la coberta si manca de possibilitats d'ús o està destinada a dipòsit i altres instal·lacions generals de l'edifici. Tampoc computaran les construccions permeses per sobre de l'altura màxima de l'edifici. Així mateix, tampoc consumiran edificabilitat, en edificació oberta, les plantes baixes diàfanes en la quantia de superfície que rebi aquest tractament.**
- ...”

Queda redactat de la següent manera:

6.2.12 Mesurament de l'edificabilitat. Còmput de superfícies edificables

1. Còmput d'ocupació

És la superfície de la projecció vertical/ortogonal sobre un pla horitzontal de l'àrea compresa entre les línies externes de totes les plantes, inclou soterranis o semisoterranis, porxos i cossos o elements sortints. S'expressa en percentatge respecte a la superfície de parcel·la. Els porxos fixos o terrasses cobertes computen al 100% de la seva superfície.

Les pèrgoles fixes computen al 25% de la seva superfície.



Les piscines i les seves dependències per a les instal·lacions no computen, sempre i quan es consideren enterrades i estiguin en sòl urbà.

2. Còmput d'edificabilitat

a) La superfície de les plantes tancades computarà al cent per cent (100%).

b) Els porxos fixos, balcons coberts i terrasses cobertes computen al cinquanta per cent (50%) de la seva superfície, quan el seu perímetre estigui obert en més d'un terç ($>1/3$) de la seva longitud i computaran al cent per cent (100%) en cas contrari.

c) Les pèrgoles fixes i patis no coberts no computen.

d) Les piscines i les seves dependències per a instal·lacions no computen, sempre i quan es considerin enterrades.

e) No computaran les plantes soterrani o semisoterrani, destinades a aparcament de vehicles o serveis d'infraestructura de l'edifici (calefacció, condicionament d'aire, maquinària d'ascensor, aljubs o cisternes, dependències d'escombraries, de comptadors, centres de transformació, trasters, serveis auxiliars).

3. S'entén perímetre tancat de balcons coberts quan el parament vertical del seu perímetre superi els 1,20m.

S'entén perímetre tancat de porxos i terrasses cobertes quan el parament vertical del seu perímetre supera els 1,80m.

Respecte de l'art 6.2.33, apartat 3, relatiu a l'obligatorietat de reserva d'aparcaments en edificació existent, es pretén flexibilitzar l'apartat tercer respecte a aquelles zones regulades per un Pla Especial de Reforma Interior, PEPRI i, recollir l'obligatorietat de dotació per a les ampliacions, sense incloure rehabilitacions o reformes, atès que en aquest cas la dotació seria inviable. Per tant, l'apartat tercer de l'article es modifica en els següents termes:

allà on es cita:

“...

6.2.33 Aparcaments obligatoris

(...)

3. Tampoc serà obligatòria la instal·lació d'aparcaments en les obres de reforma d'edificis existents, i en les d'ampliació quan aquesta no excedeixi d'un 25% sobre el ja construït

...”

queda redactat de la següent manera:

6.2.33 Aparcaments obligatoris

...

3. En obres d'ampliació, quan la superfície a ampliar sigui superior al 50% de l'existent en el moment de l'entrada en vigor d'aquesta modificació, serà obligatòria la reserva d'espai destinat a aparcament en el propi solar d'acord amb les condicions de l'art 6.5.15. El nombre de places d'aparcament a reservar es referirà a la superfície que s'ampliï. S'exceptuen del que disposa aquest apartat a les zones del centre històric regulades pels seus respectius Plans Especials de Protecció i Reforma Interior (PEPRI).

Respecte de l'art 6.2.35, apartats 6, 7 i 9, es pretén fer una regulació sobre rètols dels comerços acord amb l'actual i diversa casuística que es presenta, reduint l'altura lliure



a la qual s'ha de situar a causa de la composició arquitectònica i alçades de les edificacions existents.

Es regula també l'espessor de les marquesines per evitar configuracions prismàtiques inadequades al disseny urbà i de l'edifici.

Per últim, també es limita l'altura d'evacuació d'aigües, es a dir, la instal·lació d'elements que sobresurtin del pla de façana de l'edifici, com els aires condicionats o similars i desguassos (abocaments d'aigües).

Per tant, els apartats sisè, setè i novè de l'article es modifiquen en els següents termes:

Allà on es cita:

“...

6.2.35 Condicions estètiques

“...

6. Anuncis i rètols. A cada edifici només podrà instal·lar-se un anunci o rètol, lluminós o no, per façana a partir dels 3,50 metres d'altura sobre el paviment de la vorera, tret que a l'edifici n'estigui ja prevista la decorosa situació, segons el parer de la corporació.

Queda expressament prohibida la ubicació d'anuncis o rètols, qualssevol que sigui la seva classe, adossats a baranes o balconades.

Entre els 2,50 metres i 3,50 metres d'altura sobre la rasant de la vorera o de la calçada, si escau, queda lliure la col·locació d'anuncis o rètols, lluminosos o no, i els seus elements de subjecció, sempre que es compleixin les següents condicions:

a) Que no sobresurti més de 0,15 metres del plànol de façana.

b) No excedeixi la seva longitud, en direcció perpendicular a la façana d'1,50 metres.

c) Ni en la seva composició, forma o colors, puguin tenir semblança o prestar-se a confusió amb senyals de tràfic.

7. Marquesines. Les marquesines, tant si són comercials com decoratives podran tenir un vol màxim de 1,50 metres i no superior a un dècim de l'ample de la via pública, a partir de l'alineació oficial del carrer. No podran col·locar-se a una altura inferior a 2,50 metres sobre la rasant de la vorera, mesurats des del seu plànol inferior en el punt més desfavorable; el seu contorn haurà d'estar situat a una distància superior a 80 centímetres de qualsevol vertical traçada per la vora exterior de l'encintat de vorera. No podran sobresortir de l'alineació en vies públiques sense vorera.

“...

9. Instal·lacions en façanes. Tota la instal·lació en un edifici d'elements per condicionament d'aire, calefacció, refrigeració o de qualsevol altra classe, no podrà sobresortir del parament exterior de façana i haurà de situar-se convenientment perquè no perjudiqui la seva composició i perquè no resultin visibles, des de la via pública, les seves cares laterals.

Els desguassos d'aquestes instal·lacions hauran de ser conduïts a l'interior de l'edifici.

Es prohibeix expressament que els condicionadors o extractores d'aire, evacuin a la via pública a una altura inferior a tres metres sobre el nivell de la vorera o calçada, excepte els casos excepcionals degudament justificats i autoritzats.

“...”

Queda redactat de la següent manera:

6.2.35 Condicions estètiques

“...

6. Anuncis i Rètols. En cada edifici tan sols podran instal·lar-se per façana, anuncis o rètols, lluminosos o no, en els límits de l'espai interior dels forats de planta baixa o damunt dels forats de planta baixa si la configuració de la façana ho permet. Quedaran limitats per l'amplada del local i sempre per damunt dels 2,50 m d'altura lliure des del paviment de la vorera,



Queda expressament prohibida la configuració d'anuncis o rètols, qualsevol que sigui la seva classe, adossats o penjats en baranes o en balcons.

Els rètols han de complir les següents condicions:

- a) que no sobresurtin més de quinze centímetres (0,15 m) del pla de façana.**
- b) No excedeix la seva alçada en seixanta centímetres (0,60 m).**
- c) La seva composició, forma i color no han de tenir semblança o prestar-se a confusió amb els senyals de trànsit.**

7. Marquesines. Les marquesines, com a elements arquitectònics decoratius, no podran tenir un vol màxim d'un metre amb cinquanta centímetres (1,50 m) i no ser superior a un dècim de l'amplada de la via pública a partir de l'alineació oficial del carrer i el seu gruix no podrà ser superior a vint-i-cinc centímetres (0,25 m). No podran col·locar-se a una altura inferior als dos metres i cinquanta centímetres (2,50 m) sobre la rasant de la vorera, mesurats des del seu pla inferior en el punt més desfavorable; el seu contorn haurà d'estar situat a distància superior a vuitanta centímetres (0,80 m) de qualsevol vertical traçada per la vora exterior de l'encintat de vorera.

...

9. Instal·lacions en façanes. Tota la instal·lació en un edifici d'elements per condicionament d'aire, calefacció, refrigeració o de qualsevol altra classe, no podrà sobresortir del parament exterior de façana i haurà de situar-se convenientment perquè no perjudiqui la seva composició i perquè no resultin visibles des de la via pública les seves cares laterals. Els desguassos d'aquestes instal·lacions hauran de ser conduïts per l'interior de l'edifici.

Es prohibeix expressament que els condicionadors o extractors d'aire evacuin a la via pública a una altura inferior a dos metres (2,00m) sobre el nivell de la vorera o calçada, llevat els casos excepcionals degudament justificats i autoritzats.

Respecte de l'art 6.5.25 s'ha detectat la necessitat de definir la modalitat de "comerç" dels serveis terciaris d'acord amb la llei d'activitats, sense alterar el règim d'usos. Això permet unificar el criteri de definició de les activitats comercials entre el planejament i la Llei, donant major seguretat tècnica i jurídica.

Igualment, es proposa la prohibició de l'ús d'establiments d'oci en la modalitat de sales de festes o discoteques, justificat per les conseqüències derivades de la proliferació dels esmentats establiments que, si bé poden prendre mesures de precaució acústiques en el disseny del local, no acaben de resoldre's els problemes de soroll ambiental urbà que genera la concentració de persones, tant en l'entrada com en la sortida, tenint especial rellevància l'incivisme (sorolls i remors a l'exterior, escombraries, etc.) directament relacionat amb aquestes activitats i que repercuteix en la convivència veïnal. Es tracta d'activitats molestes i insalubres, potencialment contaminants per remors i vibracions, per a la qual cosa, la seva limitació redunda en la millora ambiental respecte a la situació actual de la població i la mobilitat. El dret al descans és fonamental, havent d'apostar per un oci nocturn més adequat al seu entorn i tenint en compte la situació legal de les activitats existents; així doncs, davant l'efectivitat del control i inspecció -en termes de contaminació acústica i lumínica- de les activitats existents, s'ha de fer un pas endavant contrari a la proliferació i implantació de nous establiments de grans aforaments i apostar pel desenvolupament d'aquest oci en modalitats de locals de dimensions més reduïdes, com bars, cafè-concerts, etc... amb les seves limitacions horàries, d'aforament i acústiques. En aquest marc i vista la competència de les administracions locals atribuïda per la Llei 1/2007, de 16 de març, contra la contaminació acústica de les Illes Balears, aquesta



modificació puntual suposa donar una resposta adequada respecte a la contaminació acústica urbana, millorant la qualitat de vida dels residents en un procés de conscienciació ambiental creixent.

Per últim, cal indicar que la definició "hostatge" va ser substituïda per "Ús turístic" mitjançant l'aprovació definitiva de l'Adaptació del PGOU a les DOT.

Aquesta proposta afecta l'apartat 2 del art 6.5.25, que queda redactat de la següent manera:

Allà on es cita:

"...

6.5.25. Definició i classes

...

2. A l'efecte del seu detall a l'espai i l'establiment de condicions particulars es distingeixen les següents classes:

A) Ús turístic: correspon a activitats destinades a allotjament ocasional i transitori de transeünts o turistes (hotels, pensions, apartaments turístics, etc...). Es consideraran inclosos en aquest ús els allotjaments de tendes de campanya i autocaravanes formant agrupacions.

B) Comerç: quan el servei terciari es destina a subministrar mercaderies al públic mitjançant vendes al detall, vendes de menjars i begudes per a consum en el local, o a prestar serveis a les i els particulars.

A l'efecte del seu detall a l'espai i l'establiment de condicions particulars, es distingeixen les següents categories:

a) Local comercial: quan l'activitat comercial té lloc a un establiment independent, de dimensió no superior a cinc-cents (500) metres quadrats de superfície de venda en comerç alimentari i mil (1000) metres quadrats als no alimentaris.

b) Agrupació comercial: quan en un mateix espai s'integren diverses firmes comercials amb accés i instal·lacions comunes, en forma de galeries, centres i complexos comercials.

c) Grans superfícies comercials: quan l'activitat comercial té lloc a establiments que operen sota una sola firma comercial i aconseguixen dimensions superiors als cinc-cents (500) metres quadrats de superfície de venda en el comerç alimentari i mil (1000) metres quadrats en els no alimentaris.

C) Oficines: quan el servei correspon a les activitats terciàries que es dirigeixen com a funció principal a prestar serveis administratius, tècnics, financers, d'informació o uns altres, realitzats bàsicament a partir del maneig i transmissió d'informació, bé a les empreses o a les i els particulars, siguin aquests de caràcter públic o privat. S'inclouen en aquesta categoria activitats pures d'oficina, així com funcions d'aquesta naturalesa associades a altres activitats principals no d'oficina (indústria, construcció o serveis) que consumeixen un espai propi i independent. Així mateix s'inclouen oficines de caràcter públic, com les de l'Administració Central, Regional o Local i el seus Organismes Autònoms, serveis d'informació i comunicacions, agències de notícies o d'informació turística, seus de participació política o sindical, organitzacions associatives, professionals, religioses o amb altres finalitats no lucratives, despatxos professionals, i d'altres que presentin característiques adequades a la definició anterior.

Segons el prestatari del servei, es distingiran:

a) Serveis de l'Administració: que són aquells en les quals el servei és prestat per l'Administració de l'Estat en tots els seus nivells.

b) Oficines privades, quan és una entitat privada qui presta el servei.

c) Despatxos professionals domèstics: quan el servei és prestat pel titular en el seu propi habitatge utilitzant alguna de les seves peces.

d) Sales de reunió: quan el servei està destinat a activitats lligades a la vida de relació, acompanyades, en ocasions, d'espectacles tals com cafè-concerts, discoteques, sala de festes i balls, clubs nocturns, casinos, sales de jocs recreatius, bingos i altres locals on es practiquin jocs d'atzar.



...

queda redactat de la següent manera:

6.5.25. Definició i classes

...

2. Als efectes del seu detall en l'espai i l'establiment de condicions particulars es distingeixen les següents classes:

A) Ús turístic: correspon a activitats destinades a allotjament ocasional i transitori de transeünts o turistes (hotels, pensions, apartaments turístics, etc...). Es consideraran inclosos en aquest ús els allotjaments de tendes de campanya i autocaravanes formant agrupacions.

B) Comerç: quan el servei terciari es destina a subministrar mercaderies al públic mitjançant vendes al detall, vendes de menjars i begudes per a consum en el local o a prestar serveis a les i els particulars.

A l'efecte del seu detall en l'espai i l'establiment de condicions particulars, es distingeixen les següents categories:

a) Local comercial: quan l'activitat comercial, amb cobriment o no, a l'exterior o interior d'una edificació, es produeix a un establiment independent d'altres, amb una superfície construïda no superior a 400 m², inclosa la superfície destinada a exposició, emmagatzematge i altres instal·lacions o similars.

b) Agrupació comercial: quan l'activitat comercial, amb cobriment o no, a l'exterior o interior d'una edificació, es produeix a un mateix espai on s'integren diverses firmes comercials en diversos locals i, compten amb accés i instal·lacions comuns (galeries, centres i/o complexos comercials). No tenen la consideració de gran establiment comercial.

c) Grans superfícies comercials: quan l'activitat comercial, amb cobriment o no, a l'exterior o interior d'una edificació, es produeix a un mateix espai on s'integren diverses firmes comercials en diversos locals i compten amb accés i instal·lacions comuns (galeries, centres i/o complexos comercials) i, es desenvolupen en superfícies igual o superior a 400 m² inclosa la superfície destinada a exposició, emmagatzemament i altres instal·lacions o similars. Per a activitats de venda i exposició de vehicles a motor, de maquinària, d'equips industrials, d'embarcacions, de mobles de tot tipus, de material de construcció (incloses cuines i banys), la superfície anterior s'estableix en 1.500m².

C) Oficines: quan el servei correspon a les activitats terciàries que es dirigeixen com a funció principal a prestar serveis administratius, tècnics, financers d'informació u altres, realitzats bàsicament a partir de l'ús i transmissió d'informació, bé a les empreses o a les i els particulars, siguin aquests de caràcter públic o privat. S'inclouen en aquesta categoria activitats pures d'oficina, així com funcions d'aquesta naturalesa associades a altres activitats principals no d'oficina (indústria, construcció o serveis) que consumeixen un espai propi i independent. Així mateix s'inclouen oficines de caràcter públic, com les de l'Administració central, regional o local i els seus organismes autònoms, servei d'informació i comunicacions, agències de notícies o d'informació turística, seus de participació política o sindical, organitzacions associatives, professionals, religioses o amb altres fins no lucratiu, despatxos professionals i altres que presentin característiques adequades a la definició anterior.

Segons el prestatari del servei, es distingiran:

a) Serveis de l'Administració: que són aquells en les quals el servei és prestat per l'Administració de l'Estat en tots els seus nivells.

b) Oficines privades, quan és una entitat privada qui presta el servei.

c) Despatxos professionals domèstics: quan el servei és prestat pel titular en el seu propi habitatge utilitzant alguna de les seves dependències.

d) Sales de reunió: quan el servei està destinat a activitats lligades a la vida de relació, acompanyades en ocasions d'espectacles, tals com



cafè-concerts, casinos, sales de jocs recreatius, bingos i altres local similars on es practiquin jocs d'atzar. Queda prohibit a tot el municipi la implantació de noves discoteques o similars (sales i clubs de festes).

Respecte de l'art 6.5.31, resulta contradictòria la redacció que s'estableix dels «Mercats de proveïments i centres de comerç bàsic» com a ús global «d'Equipament», amb la definició de l'ús de «comerç» que fa l'art 6.5.25.

La redacció de l'ús «Mercats de proveïments i centres de comerç bàsic», té un sentit molt ampli que comporta una lectura conflictiva si es té en compte que la majoria dels comerços implantats són considerats activitats lucratives terciàries, ja que no deixen de tenir la virtut o característiques pròpies de l'ús “comerç”, ja sigui en local, agrupació en galeria o en grans superfícies, definits en l'art 6.5.25.2.B. Així, en el moment d'implantar una activitat terciària de productes bàsics per a la població, resulta que ens trobem, en relació a la regulació d'usos, dues definicions en les quals poden quedar emmarcades aquest tipus d'activitats. Per això, és necessari distingir la implantació o construcció de locals comercials en les seves distintes categories: per un costat, com a equipament, considerant la modalitat de llocs tradicionals de “mercats”, agrupats en un únic espai tancat o obert; i per un altra costat, com a ús terciari, els locals comercials en les seves distintes extensions que no obeeixen a la configuració pròpia del mercat tradicional. Conseqüentment, és necessari “perfilar” la definició de l'equipament “*mercat de proveïments i centres de comerç bàsic*”; primer, perquè es tracta d'un ús d'equipament i per tant, d'un ús amb marcat caràcter tradicional de llocs de venda de productes que constitueixen el que tradicionalment s'identifica com a “mercadillo” o “mercat” i, un determinat interès municipal de comerç al detall; i segon, perquè en el moment en què es redactà el PGOU es feia una diferència entre aquesta modalitat i la resta d'activitats lucratives terciàries malgrat ser també de productes bàsics per a la població.

Per això, s'estima adequat millorar la redacció de l'apartat 2 B de l'art 6.5.31, donant la redacció següent:

Allà on es cita:

“...

6.5.31. Definició i classes

“...

B) Serveis urbans: quan la dotació es destina a la provisió d'algun dels següents serveis:

a) Mercats de proveïments i centres de comerç bàsic: mitjançant els quals proveeixen productes d'alimentació i altres de caràcter bàsic per al proveïment de la població.

“...”

queda redactat de la següent manera:

6.5.31. Definició i classes

“...

B) Serveis Urbans: quan la dotació es destina a la provisió d'algun dels següents serveis:

a) Mercats de proveïments: mitjançant el qual es proveeixen principalment productes d'alimentació frescos i de primera necessitat, de venda detallista, en la modalitat tradicional de “mercat”.

En cap cas s'entendrà dins d'aquesta modalitat els comerços definits a l'article 6.5.25B).

“...”



Respecte de l'article 6.5.32, en relació amb l'ús d'equipaments, la modificació puntual pretén introduir un règim de paràmetres de l'edificació que permeti una flexibilitat en la composició volumètrica dels edificis públics i privats, millorant la seva funcionalitat. Aquest règim ha tengut bon resultat en els projectes d'equipaments que es varen dissenyar durant la vigència de la Revisió del PGOU de 2009, per a la qual cosa es considera adient recuperar en el Pla General vigent aquesta capacitat de "modelar" d'una manera més flexible la volumetria.

L'actual redacció de l'art 6.5.32, apartat 4, permet obtenir la composició volumètrica dels equipaments atenent a la zona d'ordenança on s'inclogui la parcel·la; i en cas contrari, serien aplicables els paràmetres de la zona d'ordenança núm. 6 i, subsidiàriament, allò establert en l'art 7.2.3 sobre condicions particulars d'ordenació i edificació per a totes les àrees remeses a planejament posterior. Aquesta redacció resulta bastant enrevessada, en primer lloc, perquè l'art 7.2.3 no conté tots els paràmetres de l'edificació per determinar-los en un projecte d'equipament –el que ho fa incomplet- sent a més que no s'atorguen llicències en parcel·les situades en unitats d'actuació que no s'hagin gestionat; i en segon lloc, perquè els projectes d'equipaments aprovats s'executen en virtut dels paràmetres de la zona aplicable directament.

Per això, l'objectiu de modificar aquest apartat és simplificar la metodologia que permeti identificar quins són els paràmetres de l'edificació, aprofitament i parcel·lació que requereixen els projectes d'equipaments; conseqüentment, es pretén donar una redacció més senzilla.

No obstant, **no es pretén** que es converteixi en un canvi substancial ni estructural en la intensitat edificativa dels equipaments; i per tant, es manté, en tot cas, l'edificabilitat contemplada en el propi Pla General (1,40 m²/m²).

Aquest canvi afecta a l'apartat 4 de l'art 6.5.32, el qual queda de la següent manera:

Allà on es cita:

"...

6.5.32. Aplicació

...

4. Quan la parcel·la amb qualificació d'equipament no estigui inclosa en cap zona de normativa particular, ni regulat el seu aprofitament en la present Secció, s'entendrà sotmesa a les condicions per a obres de nova edificació de la zona 6, "Urbana-Jardí en edificació intensiva" del sòl urbà i subsidiàriament a allò establert en l'article 7.2.3. sobre condicions particulars d'ordenació i edificació per a totes les àrees de sòl urbà remeses a planejament posterior.

..."

queda redactat de la següent manera:

6.5.32. Aplicació.

...

4. Les parcel·les amb qualificació d'equipament, per a obres de nova edificació estaran sotmeses a les següents condicions de parcel·lació i edificació:

Parcel·la mínima: 400 m²

Longitud mínima de façana de parcel·la: 14,00 m

Profunditat edificable: (*)

Altura reguladora: (*)

Altura de planta baixa: (*)

Ocupació màxima: 100% de la parcel·la edificable.



Reculades a façana, llindars laterals i fons: ()*
Separació entre edificis dins d'una mateixa parcel·la: ()*
Vol màxim sobre domini públic: ()*
Tipologia edificativa: lliure
Edificabilitat màxima: ()*
Intensitat d'ús residencial: –
Intensitat d'ús turístic: –
Ús característic: equipaments.

NOTES () Les condicions de posició seran lliures. L'altura màxima serà la major de les altures reguladores de la zona d'ordenança lucrativa circumdant. La superfície edificable màxima serà la que resulti d'aplicar sobre la parcel·la els paràmetres d'edificació de la zona d'ordenança lucrativa circumdant de major intensitat edificativa, amb un mínim absolut de 1,40 m²/m².*
Es considera «circumdant» tant les parcel·les confrontants com les separades per viari o espai lliure públic, ortogonal o obliquament a qualsevol dels llindars de la parcel·la d'equipament.»



2.3.2 Introducció d'articles nous

Com a segon **objectiu** d'aquest **primer eix d'actuació**, la modificació proposa la introducció d'un conjunt d'articles en el capítol 6^è de les actuals Normes Urbanístiques, en concret en tres seccions: secció 2^a, secció 3^a i secció 5^a, com a conseqüència de la manca de regulació que, en relació als temes plantejats, manca l'actual normativa.

En aquest sentit:

- en el capítol 6^è Normes generals de disseny, qualitat i ús, secció 2^a Normes tècniques de disseny i qualitat de l'edificació s'introdueixin els següents articles: 6.2.36, 6.2.37, 6.2.39.
- en el capítol 6^è Normes generals de disseny, qualitat i ús, secció 3^a Tipus de projectes d'edificació s'introdueixin els següents articles: 6.3.9, 6.3.10, 6.3.11, 6.3.12, 6.3.13 i 6.3.14 .
- en el capítol 6^è Normes generals de disseny, qualitat i ús, secció 5^a condicions generals dels usos s'introdueix un aclariment a l'apartat A de l'art 6.5.28.

A continuació es redacten els nous articles amb una breu descripció de la seva justificació i finalitat.

S'introdueix un nou article 6.2.36, el motiu del qual es justifica en la manca de regulació del tractament de l'espai lliure de parcel·la, que redunda en una millora de les condicions estètiques i ambientals del paisatge urbà.

Queda redactat de la següent manera:

6.2.36. Separacions o reculades a l'indars. Tractament d'espai lliure de parcel·la
1. A no ser que una ordenança específica ho permeti, les separacions obligatòries dels edificis segons les presents normes regiran no tan sols per damunt del punt de referència -en ordenació segons alineació a vial-, sinó també per sota d'aquest i inclòs per sota del terreny natural. Mentre no s'indiqui expressament res en contra, es mesurarà des de l'alineació oficial fins la vora de qualsevol cos o element de l'edificació, incloses volades, a excepció dels simples vols d'acabat de ràfecs o cobertes inclinades de menys de cinquanta centímetres (0,50 m). Les separacions indicades en les ordenances de cada zona es consideraran com a distàncies mínimes.

2. A l'espai lliure de parcel·la es permetrà la realització de terraplens o terrasses terraplenades amb una cota no superior a 1,00 m sobre la del nivell del terreny natural. Excepcionalment, si en la parcel·la confrontant existissin terrasses terraplenades, es podrà aixecar el nivell del terraplè fins la mateixa cota, sempre i quan no superi 1,50 m sobre el nivell del terreny natural.

3. Als espais de reculades no es permetrà realitzar construccions llevat de "murs" i bancs que no sobrepassin l'altura de la paret massissa de separació de mitgera.

4. Els dipòsits, piscines i aljubs no es podran ubicar a l'espai de reculada a no ser que siguin completament enterrats, quedant el mirall d'aigua a una distància no inferior a dos metres (2,00 m) dels límits de parcel·la. Quan els dipòsits s'instal·lin a l'aire lliure s'haurà de protegir de vistes i el seu ús no podrà donar lloc a molèsties objectives per als veïns.

5. Les bombones, llars de foc (barbacoes), tendals fixos i les estructures fixes, pèrgoles, etc., no es podran ubicar a l'espai de reculada.



6. Els aparcaments situats en soterranis podran ubicar-se a l'espai de reculada.

7. En el tipus d'ordenació segons regulació de parcel·la i en zones d'ús principal residencial, el tractament dels espais lliures privats de parcel·la serà enjardinat i/o arbrat, al menys en un cinquanta per cent (50%) de la seva superfície (inclosa la piscina). S'entendrà que un espai està arbrat quan existeixi una densitat mínima d'un arbre cada quaranta (40) m2, inclòs si el terreny està pavimentat.

S'introdueix un nou article 6.2.37 motiu del qual es justifica en la manca de regulació dels tancaments definitius de les parcel·les, amb caràcter general, en sòl urbà. En l'actual normativa, l'art 6.2.27 regula la tanca per a parcel·les no edificades amb la intenció de pal·liar la brutícia a aquests "solars". Així mateix, l'art 6.2.34 fa referència a la tanca en el moment de les obres. Tan sols existeix alguna indicació en determinades normatives sectorials d'Àrees de Planejament Incorporat (API), les quals queden desfasades en terminologia i aplicació. Per això, es té l'objectiu de regular directament tot el sòl urbà i urbanitzable, amb caràcter general, per a l'execució de les tanques definitives de parcel·les, estiguin o no edificades.

Els tancaments en sòl rústic queden regulats per la normativa sectorial (PTI, LEN, etc...)

Queda redactat de la següent manera:

6.2.37 Tancament de parcel·les urbanes

1. Les tanques de parcel·les en sòl urbà podran ser:

a) A les zones regulades per alineació de vial o espai lliure públic:

massisses i opaques, d'altura no superior a dos metres (2,00 m), realitzats amb el tradicional pedra i morter, o a base de peces prefabricades, marès o materials ceràmics, sempre i quan s'ajustin en els seus acabats als criteris d'harmonització del Pla General, segons el seu entorn.

b) A les restants zones de sòl urbà i de sòl urbanitzable:

massisses, d'altura no superior a un metro i vint centímetres (1,20 m); per damunt d'aquestes es podrà col·locar una tanca de filferro, reixa, gelosia o de vidre fins una altura de dos metres (2,00 m).

Les altures es consideraran en cada punt de la vorera o del terreny, segons el tipus d'ordenació, no tenint la condició de tanca la part que compleix la funció de mur de contenció.

2. Les obres de reparació, recrescut, ampliació, formació de xamfrans, etc., en murs existents es realitzaran amb idèntics materials i acabats als de la tanca original.

3. A zones de Domini Públic, zones de reserva o protecció hauran de complir amb el que s'estableix en la legislació sectorial (Recursos Hídrics, Carreteres, Costes, etc.)

4. Aquesta regulació també serà aplicable en les Àrees de Planejament Incorporat.

S'introdueix un nou article 6.2.38 motiu del qual es fonamenta en la necessitat d'adaptar la normativa urbanística al règim establert en el RDL 7/2015, de 30 d'octubre, relatiu a les actuacions vinculades amb l'accessibilitat universal que recull l'art 24, apartat 4. L'objectiu es regular, en pro de la competència habilitada en el paràgraf segon de l'apartat 4, aquelles actuacions que suposin la instal·lació d'elements que garanteixin l'accessibilitat universal i, per motius extraordinaris, hagin d'incomplir paràmetres urbanístics de l'edificació, això no vol dir que qualsevol solució tècnica hagi de ser acceptada, sinó que sota justificació tècnica s'apliqui aquest règim.

Queda redactat de la següent manera:



6.2.38 Exempció excepcional del compliment d'alguns paràmetres

1. En aplicació de l'art 24.4 del RDL 7/2015, de 30 d'octubre, excepcionalment, les construccions, instal·lacions o elements que siguin indispensables per a garantir l'accessibilitat universal, quan no resulti tècnicament o econòmicament viable cap altra solució que permeti la seva implantació física dins dels límits de forma i posició de l'edificació regulats per aquestes Normes, no computaran com volum edificable i, conseqüentment, no quedaran subjectes als esmentats límits. A aquest efecte s'ha de justificar plenament i objectivament aquesta impossibilitat, no deixant cap dubte raonable.

2. En els supòsits anteriors serà possible ocupar les superfícies comuns d'ús privatiu (com a vestíbuls, replans, sobrecobertes, volades i porxos) tant si es situen en la rasant natural, com en el subsòl o en el vol, sempre que quedi assegurada la seva funcionalitat.

3. Quan tampoc sigui viable la solució de l'apartat anterior, serà possible ocupar les superfícies d'espais lliures o de domini públic sempre que quedi assegurada la funcionalitat i seguretat dels espais públics.

4. El que preveu l'apartat primer d'aquest article també es aplicable als espais que requereixin la realització d'obres que aconseguixin reduir, almenys en un trenta per cent (30%), la demanda energètica anual de calefacció o refrigeració de l'edifici i, que consisteixen en alguna de les següents intervencions:

a) La instal·lació d'aïllament tèrmic o façanes ventilades per l'exterior de l'edifici,

b) la instal·lació de dispositius bioclimàtics situats adossats a les façanes o cobertes,

c) la realització de les obres i la implantació de les instal·lacions necessàries per a la centralització o dotació d'instal·lacions energètiques comuns i de captadors solars o altres fonts d'energia renovables, a les façanes o cobertes quan aconseguixin reduir el consum anual d'energia primària no renovable de l'edifici, almenys, en un trenta per cent (30%).

d) La realització d'obres en zones comuns o habitatges que aconseguixin reduir, almenys en un trenta per cent (30%), el consum d'aigua en el conjunt de l'edifici.

e) el tancament vidriat de les terrasses ja cobertes amb la intervenció de la lletra a)

5. La intervenció esmentada en la lletra e) de l'apartat anterior serà possible quan s'hagi demostrat objectivament la inviabilitat d'aconseguir l'objectiu d'estalvi energètic en les lletres precedents, i sempre i quan s'aconsegueixin les prestacions en el pla de façana.

6. La regulació descrita en aquest article serà aplicable als edificis existents legalment implantats i a aquells habitatges (en bloc, filera o aïllades) que no es trobin en situació de fora d'ordenació.

S'introdueix un conjunt de nous articles motiu principal dels quals és la manca de regulació, en les actuals normes, del procediment i documentació per determinades actuacions. L'objectiu és plantejar una mínima regulació per garantir una documentació tècnica adequada, així com una seguretat tècnica en la seva anàlisi i inspecció per part del personal tècnic; s'incrementa, també, el control d'actuacions sotmeses a llicències i que han de ser autoritzades per la corporació local. En aquest marc:

a) s'introdueix l'art 6.3.9 per requerir una documentació tècnica en les sol·licituds de llicència de segregacions i agrupacions, en sòl urbà, urbanitzable i rústic.

b) s'introdueix l'art 6.3.10 per determinar la documentació en obres d'urbanització, sense perjudici dels informes sectorials que requeriria la transformació de sòl.

c) s'introdueix l'art 6.3.11 per determinar la documentació relativa als actes de



moviments de terra

d) s'introdueix l'[art 6.3.12](#) per determinar la documentació relativa a la sol·licitud de canvi d'ús

e) s'introdueix l'[art 6.3.13](#) per determinar la documentació relativa a la sol·licitud de llicència de grues torre

f) s'introdueix l'[art 6.3.14](#) per determinar les obres auxiliars d'una llicència d'edificació, construcció o instal·lació.

En conseqüència, els articles tenen la següent redacció:

6.3.9 Documentació de la sol·licitud de llicència de parcel·lació, segregació i/o agrupació.

1. La sol·licitud de llicència de parcel·lació, resultat final de la qual comporta la configuració de noves finques, parcel·les o solars, ja sigui per una segregació, agrupació o ambdues circumstàncies, s'acompanyarà, com a mínim, dels següents documents:

a) Memòria en la qual hagi referència a les condicions de parcel·lació que estableixi el Pla General, es descrigui la finca a parcel·lar, es justifiqui jurídicament i tècnicament l'operació de parcel·lació i es descriguin les parcel·les resultants amb expressió de la seva localització, superfície, identificació de l'indar, etc.

b) certificats urbanístics de les finques si s'haguessin expedit.

c) Certificat de domini i estat de càrregues de la finca o finques objecte de parcel·lació, expedit pel Registre de la Propietat corresponent. Si la finca o finques no estiguessin registrades s'indicarà aquesta circumstància, s'acompanyarà la seva descripció tècnica amb indicació de la seva naturalesa urbanística, la seva situació, porcions i extensió.

d) Plànol de situació o emplaçament a escala no inferior a 1:2000.

e) Plànols topogràfics d'informació, a escala 1:1000 o 1:500 en els quals es situen les porcions de la finca i es representin els elements naturals i constructius existents, així com les determinacions vinculants de planejament (classificació i qualificació).

f) Plànols de la parcel·lació resultant, a escala 1:1000 o 1:500, on s'identifiquin clarament els límits de les finques resultants, i com a mínim amb acotació dels l'indars i identificació de la superfície.

g) Com a mínim, dues fotografies actuals de la finca o finques

2. La llicència que autoritzi els actes de divisió o de segregació de parcel·les en sòl rústic es regirà d'acord amb la legislació específica.

6.3.10 Documentació de la sol·licitud de llicència per a obres de dotació de serveis.

1. Amb la sol·licitud de llicència d'obres de dotació de serveis s'acompanyaran els següents documents:

a) Plànols de situació a escala no inferior a 1:2.000 on es determini la localització de la finca o finques referides en la llicència.

b) Consulta urbanística, si s'hagués expedit

c) Còpia del plànol oficial acreditatiu d'haver-se fet la senyalització d'alineacions i rasants sobre el terreny.

2. Els conceptes als quals s'haurà de referir el projecte tècnic seran els següents, tot d'acord amb la regulació específica corresponent:

- **Moviment de terres.**
- **Obres de fàbrica.**
- **Pavimentacions.**
- **Proveïment i distribució d'aigua potable, de rec i contra incendis.**
- **Evacuació d'aigües pluvials i clavegueram.**



- *Xarxa d'energia elèctrica, enllumenat públic i comunicacions.*
- *Xarxa de distribució de gas.*
- *Plantacions d'arbres i jardineria.*
- *Mobiliari urbà.*

3. El projecte tècnic estarà integrat, com a mínim, pels següents documents:

- Memòria descriptiva de les característiques de l'obra o servei, amb detall dels càlculs justificatius de les dimensions i dels materials que es projectin, la seva disposició i condicions.*
- Plànol de situació de les obres i instal·lacions amb relació al conjunt urbà i amb el Pla d'Ordenació al qual estiguin incloses.*
- Plànol topogràfic d'escala igual o superior a 1:1.000 amb corbes de nivell i amb equidistància d'un metre, on s'identifiqui l'edificació i arbrat existents.*
- Plànol de perfils dels vials.*
- Plànols acotats i detallats de les obres i serveis projectats a escala no inferior a 1:1.000.*
- Pressupostos separats de les obres i de les instal·lacions. Aquests pressupostos es configuraran amb amidaments, quadre de preus i pressupostos generals de la contracta.*
- Plecs de condicions que regiran en l'execució de les obres i instal·lacions amb indicació de l'ordre d'execució dels terminis de les diferents etapes i del termini total, en compliment amb el corresponent Pla d'ordenació.*

6.3.11 Documentació de la sol·licitud de llicència per a moviment de terres

1. Amb la sol·licitud de llicència per a moviment de terres, s'acompanyaran els següents documents:

- Plànol d'emplaçament a escala 1:2.000.*
- Plànol topogràfic de la parcel·la o parcel·les referides en la sol·licitud, a escala no menor a 1:500, on s'indiquin les cotes d'altimetria, l'edificació i arbrat existent i la posició, en planta i altura, de les finques o construccions veïnes que puguin ser afectades pel desmunt o terraplè.*
- Plànol dels perfils que es considerin necessaris per apreciar el volum i característiques de l'obra a realitzar així com els detalls necessaris que indiquin les precaucions a prendre en relació a la pròpia obra, via pública i finques o construccions veïnes que puguin ser afectades per desmunt o terraplè.*
- Memòria tècnica complementària referida a la documentació prevista en els apartats anteriors, explicativa de les característiques, programa i coordinació dels treballs a fer, que precisarà les fases o moments on és indispensable la presència en l'obra del personal tècnic director.*
- Dues fotografies actuals de la parcel·la objecte de la sol·licitud de llicència.*
- Pressupost.*

2. L'Ajuntament podrà exigir, a més, una anàlisi geotècnica del terreny o solar o la còpia del plànol oficial acreditatiu d'haver-se fet, en el seu cas, la senyalització d'alineacions i rasants sobre el terreny.

3. El peticionari assumirà l'obligació del fet que les obres d'excavació, desmunt o altres moviments de terres referits en la llicència s'executin, en el seu cas, per una empresa constructora, i que, al front de les obres, hagi personal tècnic titulat que assumeixi expressament la funció de cuidar de la correcta execució de les feines, d'acord amb els documents presentats i amb les ordres de la direcció facultativa.



6.3.12 Contingut de la sol·licitud de llicència de canvi d'ús

1. Amb la sol·licitud de llicència per a la modificació objectiva de l'ús d'un edifici o local, sempre que aquesta no requereixi de la realització d'obres d'ampliació o reforma, s'acompanyaran els següents documents:

- a) Memòria justificativa, detallada del nou ús, amb indicació del fet que es trobi autoritzat pel planejament vigent.**
- b) Plànol de situació a escala 1:500, on s'expressi clarament la situació de la finca amb referència a les vies públiques i a les i els particulars que limitin la totalitat de l'illa on es situa. En aquest plànol s'indicarà l'orientació, les alineacions i rasants oficials i el perímetre del pati central d'illa si n'és el cas, i es ressaltarà si l'edifici existent s'ajusta o no a les alineacions i rasants.**
- c) Plànols de plantes i façanes amb les seccions necessàries per a la seva completa comprensió.**
- d) Indicació dels canals d'accés dels serveis i de les connexions de caràcter obligatori amb les xarxes de distribució existents i expressió de les potències i canals establerts, en el cas que aquests es modifiquin substancialment.**
- e) Certificació signada per facultatiu competent on s'indiqui que l'edifici és apte per a l'ús proposat, conforme a la normativa aplicable i amb especial referència al compliment de les condicions d'habitabilitat (si és necessari), d'estabilitat estructural i aïllament tèrmic i acústic.**

2. Quan la sol·licitud de llicència per modificar objectivament l'ús d'un edifici o local o immoble, porti aparellada obres d'ampliació o reforma, s'hauran de complir, a més, les prescripcions establertes per a aquest tipus d'obres. Si en aquests immobles existeixen elements no autoritzats (fora d'ordenació), s'haurà de contemplar en el projecte o comunicació prèvia la seva eliminació o legalització segons procedeixi.

3. En qualsevol cas, l'accés i l'exercici de l'activitat es tramitarà d'acord amb la llei d'activitats que resulti d'alicació a la sol·licitud.

4. Quan la sol·licitud de llicència sigui per a un canvi d'ús de local a habitatge, l'immoble, parcel·la o solar haurà de complir amb l'índex d'intensitat d'ús residencial. Els habitatges resultants hauran de complir amb el Decret d'habitabilitat i normes tècniques de l'edificació.

6.3.13 Documentació a presentar amb la sol·licitud de llicència per a grues torre

1. Per a la sol·licitud de llicència de grues torre s'ha de presentar la següent documentació:

- a) Projecte tècnic d'instal·lació de grua torre, signat per personal tècnic facultatiu competent, visat pel col·legi professional corresponent (si així ho exigeix el RD de visat obligatori) amb plànol d'ubicació de la grua en l'obra, grafiant les àrees d'escombrat del braç i del contrapès, havent de grafiar a més les línies elèctriques existents en el solar de l'obra i en les seves proximitats.**
- b) Pòlissa d'assegurança amb cobertura de danys no inferiors a 300.000 euros, xifra que estarà en funció dels danys màxims previsibles que, en cas de qualsevol tipus d'accident, pugui produir la grua. S'haurà d'acreditar mitjançant aportació en la memòria (si escau) càlculs justificatius subscrits per personal tècnic competent. La citada pòlissa d'assegurança, si no s'aporta la seva cobertura de danys, haurà de ser il·limitada i cobrir qualsevol classe de danys que pugui produir la grua.**
- c) Certificació subscrita per personal tècnic facultatiu director de les obres o per qualsevol altre personal tècnic facultatiu competent, expressiva del fet que la grua es muntarà sota la seva direcció.**
- d) Compromís de la persona sol·licitant de presentar la documentació final que certifiqui la seguretat i el bon estat de la grua instal·lada.**



2. La llicència per a la instal·lació i ús de grues es podrà sol·licitar i obtenir-se conjuntament amb la d'obres amb la condició que la persona sol·licitant es compromet a presentar la documentació següent i a no ocasionar greus trastorns a l'ús de l'espai públic o la seguretat de l'entorn. En cas contrari, l'Ajuntament podrà denegar la llicència per a la grua. Documentació:

a) Certificació subscripta per personal tècnic facultatiu competent i visat pel col·legi oficial corresponent (si així ho exigeix el RD de visat obligatori), expressiva de:

- **Que la totalitat dels elements estructurals, mecànics, cables, politges, ganxos i els altres elements que integren la grua, es trobin en bones condicions de feina.**
- **Que la totalitat dels materials que integren la grua són aptes i estan en bones condicions per la seu muntatge i funcionament fins a la data del seu desmuntatge.**
- **Termini que identifiqui el temps d'estada de la grua en l'obra.**
- **Descripció del tipus de grua, marca i dades de les seves característiques tècniques, com són la potència, altura de la torre, longitud del braç o ploma, longitud del contrapès, càrrega que suporta la grua, les diferents posicions del braç de contrapès, càrrega que suporta la grua en les diferents posicions del braç, etc.**

b) Certificació de la casa instal·ladora de la grua acreditativa del fet que aquesta es troba en perfecte estat de muntatge i funcionament.

6.3.14 Obres auxiliars de la construcció

1. Es consideraran incloses en la corresponent llicència d'obra major o comunicacions prèvies, totes aquelles obres, instal·lacions o muntatges de maquinària que, permeses per les presents ordenances, siguin necessàries per al desenvolupament de l'obra, sempre que el seu abast i situació hagin estat descrits en la documentació del projecte de l'obra principal. Formen part d'aquestes:

- **L'establiment de tancaments o barreres de protecció.**
- **La construcció de casetes provisionals d'obra.**
- **L'execució de tastos, pous o sondejos.**
- **Els apuntalaments i suports de parts de l'obra.**
- **Les tasques necessàries de moviment de terres.**
- **La col·locació de bastides i instal·lacions de seguretat.**
- **La col·locació i l'ús d'ascensors, sínia i d'altres aparells elevadors de materials.**
- **Els recalçaments de cimentació d'edificis veïns que la direcció facultativa cregui necessaris per a la seva estabilitat.**
- **La col·locació de postes per connectar conduccions.**

2. Es podrà sol·licitar llicència o comunicació prèvia, per a les obres assenyalades amb independència de l'obra principal, ajustant-se a la tramitació prevista per a la concessió de llicències o comunicacions prèvies, segons procedeixi.

Per últim, s'afegeix un aclariment en l'apartat A, punt 3, de l'article 6.5.28 per evitar la confusió de considerar com a ús *industrial* a aquelles dependències destinades a emmagatzematge, previstes dins dels propis locals comercials amb ús principal de venda al detall. D'acord amb les definicions de les normes urbanístiques actuals, els magatzems s'emmarquen en l'ús industrial, malgrat es trobin formant part d'altre ús general /principal. Per això, es pretén recollir que una activitat urbanística comercial pugui incloure dependències destinades a magatzem, sempre que la seva superfície



no predomini sobre la superfície de l'ús principal.

Queda redactat de la següent manera:

6.5.28 Condicions del comerç

A) Dimensions:

...

3. En cas de magatzems vinculats a locals de venda al detall/comerç al detall, els esmentats magatzems no tendran la consideració d'ús industrial, sempre que la seva superfície construïda sigui inferior al 20% de la superfície de venda del local i tingui accés des de l'interior del propi local.

...



2.3.3 Modificació en la terminologia (glossari)

Com a tercer **objectiu** d'aquest **primer eix d'actuació**, la modificació proposa millorar la redacció de la terminologia i definicions que apareixen en el glossari de les actuals Normes Urbanístiques, motivat per la manca de precisió que tenen algunes definicions actuals davant el conjunt de casuístiques recollides en els diferents expedients de llicència o comunicació prèvia.

La finalitat és “actualitzar” el glossari per aconseguir una aplicació, tècnicament més segura durant la tramitació de les sol·licituds de llicència d'obres o comunicacions prèvies. Es pretén evitar, a més, la disparitat d'interpretacions que es produeixen entre el personal tècnic redactor i el personal tècnic municipal a l'hora d'aplicar aquest “glossari” conjuntament amb les “normes o articles”.

Per aconseguir aquest objectiu, s'actua sobre unes definicions, modificant-les, i se n'incorporen de noves:

- definicions modificades: àtic, planta baixa, planta semisoterrani, planta soterrani, volum d'edificació;
- definicions noves: altura màxima o reguladora, altura total de les edificacions, espai lliure, espai lliure de parcel·la, safareig, façana, índex d'intensitat d'ús residencial/turístic, pèrgola, mitgera, terreny pla/inclinat, terreny natural

A continuació es redacten les definicions indicades anteriorment:

ÀTIC: *Es considera àtic la planta superior d'un edifici retirada respecte a l'alineació de façana de l'edifici un mínim de quatre metres (4,00 m). El terrat o terrassa que es produeix en l'espai de reculada serà lliure i no podrà ser ocupada ni travessada per elements constructius, llevat els ampits, escales privades (lliures de tancaments) o baranes. En cap cas es permetran pèrgoles, porxos o similars.*

PLANTA BAIXA: *És la planta immediata superior a la planta semisoterrani o soterrani més elevat. En cas de no existir cap planta soterrani, es considera com a planta baixa la inferior de les construïdes o projectades. El pla «sòl» o «paviment» inferior de l'esmentada planta pot tenir una o diverses cotes de nivell. En el tipus d'ordenació segons alineació a vial o espai lliure públic la planta baixa per cada parcel·la és aquella el paviment de la qual es torba situat a 1,00 m per damunt i 0,40 m per sota del punt de referència. En el tipus d'ordenació segons regulació de parcel·la, les diferències de cotes amidades verticalment entre qualsevol punt de la vorera exterior de la planta baixa –amidat des del nivell del paviment, ja sigui en zona tancada o en terrasses o porxos- i el terreny natural serà com a màxim d'1,00 m en terrenys sensiblement plans (de pendent mitjà inferior o igual al 10%), i de 1,50 m en els terrenys restants.*

SEMISSOTERRANI: *Planta que sobresurt menys d'1,00 m de la cota del terreny natural, amidat en qualsevol punt del seu contorn, entre el terreny i la cara superior del paviment de la planta immediata superior; o 1,50 m en cas de terrenys sensiblement inclinats (de pendent mitjà superior al 10%). També es considera semisoterrani l'esmentada planta encara que en una longitud màxima de sis metres del seu perímetre sobresurti més d'un metre del terreny i en aquesta longitud se situï l'accés o accessos des de l'exterior al semisoterrani, amb les condicions d'edificació que fixa l'ordenança corresponent.*

SOTERRANI: *Planta els paraments verticals de tancament de la qual queden totalment per sota del terreny natural. També es considera soterrani l'esmentada planta encara que en una longitud màxima de sis metres del seu perímetre sobresurti més d'un metre del terreny i en aquesta longitud se situï l'accés o*



accessos des de l'exterior al soterrani, amb les condicions d'edificació que fixa l'ordenança corresponent.

VOLUM DE L'EDIFICACIÓ: És el resultat de multiplicar la superfície edificada per l'altura màxima de l'edifici o de cada planta, incloent el gruix dels forjats, expressat en metres cúbics. Quan no s'especifiqui inequívocament o quan un Pla contingui exclusivament la determinació d'altura màxima en nombre de plantes, el volum d'edificació serà el resultat de multiplicar el nombre de plantes per tres coma dos metres (3,20 m).

ALTURA MÀXIMA o REGULADORA: És la major altura d'edificació permesa per les presents normes en cada zona o àrea.

ALTURA TOTAL DE LES EDIFICACIONS: L'altura total se mesurarà, en cada punt, des de la cara superior del nivell més baix del paviment de la planta baixa, fins a la cara superior de la coberta, amidats en una mateixa vertical. La diferència entre l'altura màxima i la total té com a objecte permetre la formació de cobertes inclinades.

ESPAI LLIURE: Porció no edificable de terreny, d'acord amb l'ordenació establerta pel Pla General.

ESPAI LLIURE PARCEL·LA: Porció d'un solar no ocupat per l'edificació, construcció o instal·lació, generalment no edificable, excepte en les zones on s'autoritzi.

SAFAREIG: Espai cobert i ventilat destinat a estendre i/o rentar la roba. El seu interior no és visible des de l'exterior i ha de tenir una ventilació natural amb una superfície no inferior al 50% de la seva superfície útil.

FAÇANA: composició constructiva de cada una de les parets o paraments verticals o inclinats que delimitin un edifici, excloses les mitgeres.

ÍNDEX D'INTENSITAT D'ÚS RESIDENCIAL/TURÍSTIC: Per a cada qualificació o zona d'ordenança de les contemplades en el PGOU d'Eivissa, se determina un índex d'intensitat d'ús residencial d'habitatges per metre quadrat de solar (1 viv/m² solar), equivalent a un índex d'intensitat d'ús turístic d'una plaça per metre quadrat de solar (1 plaça/m² solar). Serà el quocient resultant de dividir la superfície de cada solar/parcel·la per l'índex fixat per a cada qualificació o zona d'ordenança.

PÈRGOLA: entramat calat de barres repartides uniformement o irregularment que cobreixen una terrassa o terra o sòl en general. La relació entre la superfície dels vuits i la dels elements constructius, mesurada en projecció vertical sobre un pla horitzontal, ha de ser superior a cinc (5). Els elements sustentadors han de ser barres lleugeres de mínim secció.

MITGERA: Pla o superfície vertical que separa dues parcel·les o finques.

TERRENY PLA / INCLINAT: S'entendrà que un terreny natural és pla quan la línia recta imaginària que uneixi els dos punts de màxim pendent, situats en la projecció del perímetre de l'edifici, tingui un pendent inferior al 10% respecte a un pla horitzontal. En la resta de casos s'entendrà que el terreny és inclinat.

TERRENY NATURAL: Configuració del terreny en el moment de la data d'aprovació del PGOU1987.



2.4 Marc normatiu

En la present Modificació Puntual, es contempla el compliment de la normativa vigent que és d'aplicació i, en especial, la següent:

De caràcter estatal:

- RDL 1346/1976 de 9 d'abril. Text refós Llei règim del sòl i ordenació urbana.
- RDL 7/2015, de 30 d'octubre, per la qual s'aprova el Text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana.

De caràcter autonòmic:

- Llei 7/2012, de 13 de juny, de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible.
- Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme en les Illes Balears (LUIB).
- Decret Llei 2/2016, de 22 de gener de modificació del Decret Llei 1/2016, de 12 de gener, de mesures urgents en matèria urbanística.

De caràcter ambiental, autonòmic i estatal:

- Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears.
- Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.
- Decret Legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears.

De caràcter insular:

- Pla Territorial Insular d'Eivissa aprovat definitivament pel Ple del Consell Insular d'Eivissa i Formentera el 21 de març de 2005.
- Aprovació definitiva de la modificació número 1 del Pla Territorial Insular d'Eivissa, de 15/05/2019.

De caràcter municipal:

- PGOU d'Eivissa aprovat per la Comissió Provincial d'Urbanisme de Balears en sessió de data 10/12/1987.
- Adaptació del PGOU d'Eivissa a les Directrius d'Ordenació Territorial (DOT), aprovat definitivament l'any 2005.



3. MEMÒRIA SOCIAL

A la vista del contingut de l'article 59 de la LUIB, no és exigible a aquesta modificació puntual del PGOU la redacció d'una memòria social.

4. ESTUDI ECONÒMIC FINANCER I PROGRAMA D'ACTUACIÓ

L'article 59 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme en les Illes Balears, estableix que la proposta de modificació d'un plan urbanístic incorporarà una memòria de viabilitat econòmica i l'informe de sostenibilitat, en el cas de la seva formulació preceptiva, en els termes establerts en la Llei i en la legislació estatal. Pels esmentats termes, ens hem de remetre al contingut de l'article 47 de la LUIB.

Als efectes de l'article 47, s'ha d'assenyalar que la proposta de modificació no comporta nous àmbits d'actuacions de transformació, ni previsió d'inversió econòmica pública ni privada, ni cessions de sòl que requereixen de manteniment generada de forma directa pel contingut de la modificació; i tot allò, atenent que el contingut de la modificació versa sobre l'alteració de determinats articles de les normes urbanístiques, sense que suposi cap modificació dels elements estructurants del Pla General vigent.

Per tant, es considera que el contingut de la modificació no afecta l'Estudi Econòmic i Financer del Pla General, redactat en el seu moment, i és innecessària l'elaboració d'un estudi econòmic i financer ni un informe de sostenibilitat econòmica atès el nul impacte econòmic per a la hisenda local.

5. ESTUDI AMBIENTAL – INFORME DE SOSTENIBILITAT AMBIENTAL

L'article 59 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme en les Illes Balears estableix que les propostes de modificació d'un pla urbanístic incorporarà, en els casos sotmesos a avaluació ambiental estratègica, els documents exigits en la legislació sectorial de caràcter ambiental.

Amb caràcter autonòmic i des del punt de vista ambiental, hem de tenir en compte el títol II – del Decret Llei 1/2020, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears. En concret, a l'article 12. ***Ambit d'aplicació de l'avaluació ambiental i conseqüències.***

D'acord amb l'apartat 2^{on}, també seran objecte d'una avaluació ambiental estratègica ordinària **les modificacions dels plans** i programes inclosos en les lletres a) i b) de l'apartat 1 d'aquest article quan, per si mateixes, impliquin:

- a. *Establir un marc nou per a l'autorització futura de projectes legalment sotmesos a l'avaluació d'impacte ambiental en les matèries incloses en l'apartat 1.a) anterior.*
- b. *S'entendrà que les modificacions comporten un nou marc per a l'autorització futura de projectes legalment sotmesos a avaluació ambiental, quan la seva aprovació generi la possibilitat d'executar algun projecte nou sotmès a una*



avaluació ambiental, o augmenti les dimensions o l'impacte eventual de projectes sotmesos a avaluació ambiental ja permesos en el pla o programa que es modifica.

c. Requerir una avaluació perquè afecten espais Xarxa Natura 2000 en els termes prevists en la legislació del patrimoni natural i de la biodiversitat.

D'acord amb l'apartat 4^t, també seran objecte d'avaluació ambiental estratègica simplificada:

a) Les modificacions esmentades en l'apartat 2 d'aquest article, quan siguin de caràcter menor, en els termes que es defineixen en l'article 5 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.

b) Les modificacions de plans o programes que, tot i no estar incloses en l'apartat 2 d'aquest article, suposin, per si mateixes, un nou marc per a l'autorització de projectes. Es considerarà que les modificacions de plans i programes comporten un nou marc de projectes quan la seva aprovació generi la possibilitat d'executar nous projectes, o augmenti les dimensions o l'impacte eventual dels permesos en el pla o programa que es modifica i, en tot cas, quan suposin un increment de la capacitat de població, residencial o turística, o habilitin la transformació urbanística d'un sòl en situació rural.

D'acord amb l'apartat 5^e de l'article 12, es justifica que aquesta modificació no està inclosa en cap dels supòsits dels apartats anteriors, i, per tant, no està subjecte a evaluació ambiental estratègica.

A la vista dels preceptes anteriors, el contingut de la modificació del cos normatiu del Pla General té una rellevància i afectació molt inferior a la casuística a l'article 12, a pesar que, de forma directa, no enquadra en cap motiu de l'apartat. Dit d'una altra manera, la Llei estableix un conjunt d'actuacions que canvien o alteren, de forma puntual, el contingut del Pla, però que tenen escassa rellevància ambiental.

La incorporació de nous articles així com la millora en la redacció de determinats articles del cos normatiu, tal i com es presenta aquesta modificació, no entra dintre del supòsit previst a l'article 12.2.a), atès que no estableix en cap cas un marc nou per a l'autorització futura de projectes legalment sotmesos a avaluació ambiental estratègica, en les matèries incloses en l'apartat 1.a) – *projectes referits a l'agricultura, ramaderia, silvicultura, aqüicultura, pesca, energia, mineria, indústria, transport, gestió de residus, gestió de recursos hídrics, ocupació del domini públic marítimoterrestre, utilització del medi marí, telecomunicacions, turisme, ordenació del territori urbà i rural, o de l'ús del sòl, inclosa la delimitació d'usos portuaris o aeroportuaris*-. Tampoc la modificació està dintre dels supòsits prevists a l'apartat 4^t, punts a) i b) i per tant sotmesos a avaluació ambiental estratègica simplificada, atès que no genera la possibilitat d'executar nous projectes, ni augmenta les dimensions o l'impacte eventual dels permesos pel PGOU1987 que es modifica, així com tampoc suposa un increment de la capacitat de població, ja sigui residencial o turística, ni preveu la possibilitat de transformació urbanística d'un sòl en situació de rural.

En conclusió s'estima adequat i convenient no sotmetre aquesta modificació a avaluació ambiental estratègica, tenint en compte que el seu contingut és de molt poca envergadura i afectació al medi ambient tal com queda establert a l'article 12.



6. RESUM EXECUTIU

Als efectes de l'art 25.3 del RDL 7/2015, de 30 d'octubre, i els articles 12.2 i 39.2.e de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, es manifesta que el contingut de la modificació no delimita àmbits on l'ordenació urbana canviï; ni tan sols delimita noves actuacions de transformació urbanística, fent innecessari memòria de viabilitat econòmica, plànols d'ordenació o altra documentació gràfica.

Eivissa, setembre/2020

signat:

Francisco José Salmerón Díaz

arquitecte

Mónica Torres Torres

arquitecta tècnica-enginyera d'edificació

