

Secció I. Disposicions generals

AJUNTAMENT D'EIVISSA

365514 *Acord de Ple de data 03.08.2021 d'aprovació definitiva de la modificació puntual de determinats articles de les normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana de 1987*

Es fa públic que per acord del Ple de l'Ajuntament d'Eivissa en sessió celebrada el 03.08.2021, s'ha acordat el següent:

«Aprovar definitivament la modificació puntual de determinats articles de les normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana de 1987, segons documentació redactada pels Serveis Tècnics Municipals de data 12 de maig de 2021 que figura a l'expedient.»

Contra aquest acord, que posa fi a la via administrativa, s'hi pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa-Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears, en el termini de dos mesos comptadors des de l'endemà d'haver-ne publicat aquest anunci al BOIB, d'acord amb el previst a la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

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 escau, 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, juntament amb 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 se 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 escau, 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.

****La demolició total o parcial de les edificacions en zona de servitud de protecció de costes, estarà subjecte al que es disposa en la DT 14^a.1.c) del RGC.**

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 se 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 es 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.

****En la zona de protecció de domini públic marítim-terrestre, d'acord amb l'article 30 de la Llei de Costes, haurà d'evitar-se la formació de pantalles arquitectòniques o l'acumulació de volums.**



Respecte de l'article 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 se 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, 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 1,00 m per damunt i 0,40 m 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 a 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 que 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 del PGOU, 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 a una altura d'un metre i vint centímetres (1,20 m) i, per damunt d'aquest amb reixa o vidre, fins a 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 el que regula el Pla Territorial Insular. En cap cas es modifiquen les edificabilitats de les distintes zones d'ordenança. El resultat és:

Allà on se 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 semisoterrani 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 porxadades, 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 diàfanades en la quantia de superfície que rebí 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 que 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 que es considerin enterrades i estiguin en sòl urbà.

e) No computaran les plantes soterrànies o semisoterranis, 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 1,20 m.*

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

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 se 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 mateix 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 el gruix 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, és 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 se 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 d'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 pla 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 excedeixi 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 (2,00 m) sobre el nivell de la vorera o calçada, llevat els casos excepcionals degudament justificats i autoritzats.

****D'acord amb el que es disposa en l'article 25 de la Llei de Costes i l'article 81 del RGC, queda prohibida la publicitat en zona de DPMT i zona de servitud de protecció.**

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 de l'art 6.5.25, que queda redactat de la següent manera:

Allà on se 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 transeïants 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 aconseguixin 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 els 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, a vegades, 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 tota mena, de material de construcció (incloses cuines i banys), la superfície anterior s'estableix en 1.500 m².

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 lucratives, 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 a vegades d'espectacles, tals com cafè-concerts, casinos, sales de jocs recreatius, bingos i altres locals 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 amb 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 altre costat, com a ús terciari, els locals comercials en les seves distintes extensions que no obeeixen a la configuració pròpia del mercat tradicional. En conseqüència, 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 "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 se 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 tingut 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'inclouï la parcel·la; i en cas contrari, serien aplicables els paràmetres de la zona d'ordenança núm. 6 i, subsidiàriament, el que estableix 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 això, **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 mateix Pla General (1,40 m²/m²).

Aquest canvi afecta 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 estigüés 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 el que estableix 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 d'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 lindars de la parcel·la d'equipament.»

****No es permet augmentar l'alçada reguladora de les edificacions, respecte al planejament vigent, en aquelles zones on el mateix terreny vulnera les servituds aeronàutiques o bé on existeix risc de vulneració de les servituds aeronàutiques.**

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, a conseqüència de la manca de regulació que, amb 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'introdueixen 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'introdueixen 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 lindars. 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 a 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 a la mateixa cota, sempre que 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 (inclòs 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 la tradicional pedra i morter, o a base de peces prefabricades, marès o materials ceràmics, sempre que 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 a 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 motius 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 és 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 en sòl urbà.

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 comunes d'ús privatiu (com a vestíbuls, replans, sobrecobertes, volades i porxos) tant si se 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 és 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 comunes 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 comunes 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 que 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 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, sigui per una segregació, agrupació o ambdues circumstàncies, s'acompanyarà, com a mínim, dels següents documents:

- a) Memòria en la qual hi 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·lindars, 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 se 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·lindars 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:

- 1. Moviment de terres.*
- 2. Obres de fàbrica.*
- 3. Pavimentacions.*
- 4. Proveïment i distribució d'aigua potable, de rec i contra incendis.*
- 5. Evacuació d'aigües pluvials i clavegueram.*
- 6. Xarxa d'energia elèctrica, enllumenat públic i comunicacions.*
- 7. Xarxa de distribució de gas.*
- 8. Plantacions d'arbres i jardineria.*
- 9. Mobiliari urbà.*

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

a) 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.

b) Plànol de situació de les obres i instal·lacions amb relació al conjunt urbà i amb el Pla d'Ordenació al qual estiguin incloses.

c) 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.

d) Plànol de perfils dels vials.

e) Plànols acotats i detallats de les obres i serveis projectats a escala no inferior a 1:1.000.

f) 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.

g) 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:

a) Plànol d'emplaçament a escala 1:2.000.

b) 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.

c) 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 amb la mateixa obra, via pública i finques o construccions veïnes que puguin ser afectades per desmunt o terraplè.

d) 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.

e) Dues fotografies actuals de la parcel·la objecte de la sol·licitud de llicència.

f) 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, si escau, 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, si escau, per una empresa constructora, i que, al davant de les obres, hi 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 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. Quant la sol·licitud de llicència per modificar objectivament l'ús d'un edifici o local o immoble, porti aparellada obra 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'aplicació 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 grua 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 mena 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 comprometí 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 subscrita per personal tècnic facultatiu competent i visat pel col·legi oficial corresponent (si així ho exigeix el RD de visat obligatori), expressiva de:

1. 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.
2. Que la totalitat dels materials que integren la grua són aptes i estan en bones condicions pel seu muntatge i funcionament fins a la data del seu desmuntatge.
3. Termini que identifiqui el temps d'estada de la grua en l'obra.
4. 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:

- 1. L'establiment de tancaments o barreres de protecció.*
- 2. La construcció de casetes provisionals d'obra.*
- 3. L'execució de tastos, pous o sondejors.*
- 4. Els apuntalaments i suports de parts de l'obra.*
- 5. Les tasques necessàries de moviment de terres.*
- 6. La col·locació de bastides i instal·lacions de seguretat.*
- 7. La col·locació i l'ús d'ascensors, sínies i d'altres aparells elevadors de materials.*
- 8. El recalç de la fonamentació d'edificis veïns que la direcció facultativa cregui necessaris per a la seva estabilitat.*
- 9. La col·locació de posts 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 mateixos 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 que 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 tindran 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 mateix 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 soterrània, 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.

SEMISOTERRANI: 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 delimiten 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





horizontal. 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.*

Eivissa, document signat electrònicament (12 d'agost de 2021)

El secretari acctal.

Juan Orihuela Romero

