

Ordenanzas reguladoras del uso de los terrenos, en cuanto a destinación.

CONDICIONES Y ESTÉTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES Y ELEMENTOS NATURALES

Como ha estado ya justificado, todo el recinto urbanizado se ha clasificado como zona CIUDAD-JARDÍN, las ordenanzas del cual quedan reguladas con las siguientes normas:

CAPÍTULO I - ZONA CIUDAD-JARDÍN

Artículo 1. Condiciones de aprovechamiento / parámetros urbanísticos

CUADRO PARÁMETROS REGULADORES			
		unidad	Polígono 32 - datos
Parcelación	Superficie	m ²	1.500 (a)
	Frente	m	20,00
Forma y posición	Altura reguladora	nº	Pb+1
		m	6,50m (b)
	Ocupación	%	20 (c) (d)
	Separación fachada	m	4,00 (d)
	Separación a linderos	m	3,00 (d)
	Espacio entre vivienda y anejos	m	----- (e)
	Vol. máx. sobre dominio público	m	0,00
	Tipología de la edificación		Aislada
Aprovechamiento	Edificabilidad máx. (incl. anejos)	m ² /m ²	0,30 (c) (d) (e)
	Vol. máx. vivienda (incl. anejos)	m ³	1.500 (e)
	Intensidad residencial		1 vivienda/solar
	Uso característico		Unifamiliar

NOTAS:

a. Se consideran edificables las parcelas derivadas del proyecto de compensación. Pueden agruparse por debajo de la superficie mínima exigida, pero en ningún caso segregar o dividir por debajo de los 1.500m². Se permitirá la redistribución de superficie entre parcelas colindantes (sin aumento del número de fincas o parcelas), y siempre que cada parcela resultante disponga de una superficie mínima de 400m².

b. Medida en el punto más desfavorable del pavimento de planta baja. La cota de la planta baja no supera la cota del terreno natural en más de 1,50m.



c. Ocupación y superficie construible de la edificación, incl. anejos. Los sótanos o semisótanos podrán ocupar el mismo porcentaje, no computándose si se destina a garaje e instalaciones del edificio.

d. Si se ejecuta anejo como garaje, se podrá colocar dentro del retranqueo siempre que tenga menos de 6,00m de ancho y 40m². Este anejo no computará dentro del 20% de ocupación ni edificabilidad, a pesar de no estar enterrado o semienterrado y siempre que se diseñe según artículo 3.6.

e. No se pueden ejecutar anejos en parcelas inferiores a la mínima exigida, salvo del destinado a garaje.

Artículo 2. Condiciones de uso

2.1. Uso vivienda:	vivienda unifamiliar
2.2. Uso industria:	Prohibido
2.3. Uso garaje:	Limitado a los garajes particulares
2.4. Uso servicios terciarios:	Prohibido
2.5. Uso Equipamientos:	Prohibido

Artículo 3. Composiciones estéticas e integración paisajística

3.1. La composición estética será libre, con el objetivo de conseguir un carácter más o menos uniforme de la zona. Se recomienda una arquitectura moderna, sencilla y mediterránea con predominio de blancos. Las fachadas laterales y posteriores se diseñarán en condiciones de composición y material similares a las fachadas principales.

3.2. Se prohíbe la instalación de aparatos de aire acondicionado o similares en las fachadas de los edificios.

3.3. La superficie del conjunto de terrazas cubiertas o descubiertas proyectadas no superará el 15% de la superficie de las parcelas menores a 1.000m², 20% a las mayores de 1.000m². Esta superficie de ocupación incluirá las piscinas, con un volumen máx. de 35m³.

3.4. Las puertas de acceso a las propiedades particulares desde la vía pública tendrán, en su construcción, una altura máx. de dos metros (2,00m), permitiendo la colocación de pilares laterales que sirvan exclusivamente de soporte de pernos y bisagras.

3.5. Los cerramientos/muros de separación a linderos o en contacto con la vía pública, pueden tener una altura máx. en su parte maciza de un metro y veinte centímetros (1,20m), contados desde el punto del terreno; y se pueden completar hasta una altura de un metros y sesenta centímetros (1,60m) en caso de contención de tierras. Se podrá incrementar la altura hasta los dos metros (2,00m) con cerramientos diáfanos del tipo reja metálica o cobertura vegetal. Computará dentro de estas alturas la parte del muro estructural de contención de tierras.

3.6. La pavimentación de los espacios libres que se destinen a aparcamiento al aire libre deberá de permitir la plantación de vegetación y, en la medida de lo posible, el drenaje natural del agua de la lluvia, mediante tratamiento del suelo con baldosas o similares. Los elementos



artificiales complementarios destinados a proyectar sombra sobre los vehículos deberán realizarse con materiales ligeros y mediante cubrición vegetal y, siempre, con licencia.

3.7. Tratamiento del espacio libre de edificaciones:

a) Se deberá ajardinar o, prioritariamente, conservar en su estado natural de flora y paisaje. El ajardinamiento implica la no pavimentación (recubrimientos rígidos, baldosas, gravas y otros similares), excepto los necesarios pasos para peatones de anchura inferior a un metro y veinte centímetros (1,20m). El ajardinamiento comprenderá un mínimo del sesenta por ciento (60%) de la parcela. La eliminación de árboles exigirá su reposición dentro de la parcela, de características similares si el anterior no fuera recuperable (con un diámetro de tronco superior a diez centímetros), o bien poder sustituirlo por ejemplares de menos edad y dimensiones. Se prohíbe la plantación de palmeras.

La solicitud de licencia incorporará un inventario de los árboles existentes en la parcela o solar que puedan ser afectados por la obra. Teniendo en cuenta ese inventario, para cada árbol que sea necesario talar, será obligatorio sustituirlo garantizando la plantación de manera homogénea dentro de la parcela.

b) no podrán realizarse excavaciones ni movimientos de tierra, con la excepción de aquellos que se realicen para adaptarse a la topografía y condicionar dichos espacios como zonas ajardinadas o aparcamientos que, normativamente, no podrán tener más de un metro (1,00m) de altura, medida desde el terreno natural así como desde el terreno o pavimento resultante del tratamiento del espacio libre de parcela, en el punto más desfavorable. No se permiten movimientos de tierra que afecten a más del 50% de la parcela, incluyendo la parte ocupada por la edificación. En el resto de la parcela se debe respetar la orografía original del terreno.

c) Las adaptaciones del edificio al terreno natural se harán de tal forma que se eviten las grandes excavaciones o aportaciones de tierras. En este sentido, los márgenes o terrazas a realizar en el terreno en cada proyecto, serán de magnitudes similares. Cuando se realicen márgenes o terrazas o pavimentaciones, el desnivel, entre las correspondientes plataformas y el terreno natural o el modificado y aprobado en la licencia una vez acabada la obra, no podrá ser superior en ningún caso a un metro y cincuenta centímetros (1,50m) ó a un metro (1,00m) cuando la pendiente del terreno sea superior o inferior, respectivamente, al veinte por ciento (20%). Los márgenes o terrazas consecutivas deberán de guardar entre sí una distancia mínima de cinco metros (5,00m).

3.8. La zona de retranqueos debe quedar exenta de cualquier construcción, con excepción: los garajes en el lindero con el vial siempre que se cumplan las condiciones de las normas particulares del artículo 3.6; las terrazas descubiertas necesarias para acceder a la vivienda; los muros de contención necesarios para las terrazas siempre que se cumplan con las condiciones de las normas particulares.

No se podrán instalar tendales fijos.

3.9. Se prohíbe la iluminación estridente de la edificación y en los espacios libres de parcela. Queda prohibida la iluminación lineal continua o similar en fachadas, terrazas, balcones u otros elementos.



El proyecto de edificación debe ir acompañado de justificación de la contaminación lumínica y del cumplimiento de lo previsto en este apartado. Respecto a la iluminación exterior, debe cumplirse que el flujo hemisférico superior instalado sea inferior al 5% del emitido.

3.10. Todo proyecto de edificación deberá de contar con un aljibe destinado a la recogida de aguas pluviales para usos no potables. La dimensión mínima será de 15m³.

CAPÍTULO II - ZONA VERDE PÚBLICA

Se denomina zona verde pública la zona que comprenden los espacios libres públicos con gran proporción de vegetación, destinada a la creación de jardines, parques, arbolado, áreas forestales y otras similares, dedicadas al disfrute y uso de los ciudadanos o a la formación de apantallamiento entre zonas de usos diferentes.

Artículo 4. Condiciones de aprovechamiento / parámetros urbanísticos

En esta zona queda prohibido toda clase de edificaciones que puedan desvirtuar su carácter.

CAPÍTULO III - NORMAS GENERALES

Artículo 5. Otras consideraciones de orden técnico

Las presentes normas, como cualquier ordenanza, no pueden ser exhaustivas. Consecuentemente, todas las dudas que puedan surgir de su aplicación y las aclaraciones que sean necesarias deberán ser resueltas en consultas al Ayuntamiento de Eivissa. Las resoluciones adoptadas por las mencionadas consultas se unirán a las presentes normas, completándolas y dándolas el mismo carácter obligatorio, en cada caso y en adelante, que estas ordenanzas.

Normas y ordenanzas generales

CONDICIONES HIGIÉNICAS MÍNIMAS

CAPÍTULO IV. GENERALIDADES

Artículo 6. Objeto

Establecer las normas de higiene que deberán de regir para las edificaciones enclavadas en la zona del plan objeto del presente estudio.

Artículo 7. Correspondencia

Las presentes condiciones higiénicas son las expuestas en el Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, por el cual se regulan las condiciones de medidas, de higiene y de instalaciones para el diseño y la habitabilidad de las viviendas así como la expedición de cédulas de habitabilidad.

Por lo tanto, las condiciones mínimas de medidas, de higiene y de instalaciones para el diseño y la habitabilidad de las viviendas, las cuales se definen en los anejos I y II de este Decreto, serán la normativa modificada.



Artículo 8. Edificios no destinados a vivienda

No existen usos en las edificaciones distintos que el uso de vivienda.

Artículo 9.- Dimensiones mínimas, distribución de la vivienda

Sin perjuicio del cumplimiento del Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, o normativa autonómica que lo sustituya, y de las normas de carácter general del propio plan general, el usos residencial proyectado deberá cumplir:

- a) Las dependencias con cubierta inclinada no computarán como superficie útil a los efectos de habitabilidad la situada por debajo de 1,20m de lat. libre.
- b) Se priorizará que todas las dependencias estén ventiladas e iluminadas al exterior. En caso de lavadero se obliga a su ventilación exterior.
- c) El lavadero/tendedero deberá tener una superficie mínima de 2,00m².
- d) Se prioriza la ventilación directa del semisótano mediante el diseño de ventanas altas o, si es el caso, aprovechando la puerta de garaje. En caso contrario, se debe justificar las soluciones técnicas de ventilación alternativa.

Ordenanzas generales y de seguridad

PROCEDIMIENTO

CAPÍTULO V. LICENCIA DE OBRAS – PROCEDIMIENTO

Artículo 10. Otorgamiento de licencias

1. Todas las obras que hayan de efectuarse en la zona, sea por iniciativa de personas física o jurídica, de derecho privado o público, se deberán ajustar necesariamente a estas ordenanzas, a la legislación vigente sobre urbanismo y a las normas que sucesivamente pueda dictar el Ayuntamiento o la superioridad competente a través de sus diferentes organismos, en particular el capítulo II, artículos 145-148 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo en las Illes Balears (LUIB, i de las normas particulares del PGOU de Eivissa.

CAPÍTULO VI. ALINEACIONES Y RASANTES

Artículo 11. Alineaciones y rasantes

- 1. Las alineaciones y rasantes indicadas en toda construcción en la zona serán las indicadas en el plan parcial y definidas o modificadas en el correspondiente proyecto, con los trámites previstos reglamentarios para su aprobación por el Ayuntamiento y los organismos competentes.
- 2. Toda construcción que, atendiendo a lo que se especifica en estas normas, se autorice a ejecutar adosada a la alineación no podrá sobresalir de ésta ni del plano vertical definido por la alineación.



CAPÍTULO VII. CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS

Artículo 12. Composiciones estéticas y uso

1. Es libre la composición de volúmenes y fachada de los edificios, así como también su distribución interior y los elementos que la integran; pero, en todo caso, se deberá de realizar un arquitectura ibicenca, que obliga inexcusablemente al hecho de que las cubiertas sean planas con baldosado de cerámica cocida, color natural del país o pintadas de blanco.
2. Las futuras construcciones que se realicen dentro de los límites de la urbanización solo podrán destinarse a vivienda UNIFAMILIAR.

Artículo 13. Cómputo de superficie ocupada

La superficie ocupada no excederá del 20% del área total del solar, incluidos los anejos. Se expresará como la relación entre la superficie de la proyección vertical (sobre el plano horizontal) de las plantas cerradas, incluyendo sótanos, semisótanos, porches, balcones, y la superficie del solar correspondiente. Los voladizos de un ancho de sesenta centímetros (0,60m) no transitables no computarán a efectos de ocupación.

Computarán como superficie ocupada la superficie delimitada por el entorno de los elementos siguientes:

- a) Los aljibes de agua potable, aguas pluviales y otros, siempre que no estén enterrados.
- b) Los voladizos o balcones que no se consideren aleros, cornisas y/o alerones.
- c) Las construcciones o instalaciones complementarias o auxiliares del uso principal (pistas deportivas y similares)
- d) Los patios interiores de la edificación pavimentados y cerrados en sus cuatro costados y sean inferiores a 9m².

No computarán como superficie ocupada de parcela los locales para cubos de basura previstos en la normativa. Tampoco computarán los garajes situados en los retranqueos siempre que queden constituidos según art 3.6.

Artículo 14. Cómputo de volumen máximo

El volumen máximo admitido por el conjunto edificado en una parcela viene limitado por el parámetro de edificabilidad (m²/m²), con un máximo de 1.500m³. El volumen de las edificaciones es el resultado de multiplicar la superficie edificada por la altura máxima del edificio o de cada planta, incluyendo el grueso de los forjados, expresado en m³. Se medirá desde el pavimento del forjado de la planta baja, la cara exterior de los paramentos verticales de cerramiento de fachada y la cara exterior del paramento horizontal de cubierta.

Las terrazas cubiertas y porches computan al 50% cuando su apertura sea igual o superior a 1/3 de su perímetro, y al 100% en el resto de casos. Los sótanos o semisótanos no computarán si se destinan a garaje e instalaciones del edificio.

Las pérgolas fijas computan al 10% de su superficie.



No computarán los garajes situados en los retranqueos siempre que queden constituidos según artículo 3.6

Artículo 15. Cómputo de alturas

1. Se entiende por altura reguladora de un edificio, la mayor altura de edificación permitida por las presentes normas en cada parcela.

La altura reguladora máxima de los edificios será en todo caso igual o inferior a la altura máxima permitida. A tal efecto, la altura máxima representará, en cada punto, la diferencia vertical de cota entre el pavimento más bajo de la planta baja y la cara inferior del forjado de la última planta (o el encuentro de la cubierta con el plano de la fachada cuando el forjado sea inclinado). Se podrá medir en metros o en número de plantas.

A los efectos de cómputo del número de plantas se considerará que cada planta podrá tener un desnivel de menos de un metro (1,00m) sin que deje de considerarse como una sola planta.

En terrenos inclinados ($\text{pend} > 10\%$), el volumen resultante de la altura máxima de la edificación deberá estar por debajo del plano paralelo al terreno natural, plano situado a la distancia equivalente a la altura máxima.

2. Se entiende por altura total, la distancia vertical medida en cada punto entre el pavimento más bajo de la planta baja y el remate superior del cuerpo más elevado del edificio. La diferencia entre la altura máxima y la total tiene como objetivo alojar los faldones de cubierta y el resto de construcciones volumétricas que las normas permiten situar por encima de la altura máxima.

3. El piso de la planta baja no podrá situarse a una altura superior a las cantidades siguientes: Con carácter general, un metro (1,00m) en terrenos con pendientes inferiores al veinte por ciento (20%) de inclinación; y un metro y cincuenta centímetros (1,50m) en terrenos con pendiente superior al veinte por ciento (20%). Este porcentaje se calculará sobre la pendiente máxima referida al terreno ocupado por la proyección de cada edificio y terraza adyacente.

La dimensión anterior será la máxima que podrá sobresalir la planta de sótano situada debajo de la planta baja, medida en el punto más desfavorable. Cuando por debajo del forjado de planta baja se disponga un forjado sanitario", la altura máxima interior libre que podrá asumir este espacio técnico no habitable será de un metro y cincuenta centímetros (1,50m).

Artículo 16. Cómputo superficie edificable

La superficie edificable es la superficie en proyección horizontal, incluidos cerramientos, de las plantas de edificación cerradas y porches, computada en la forma determinada en las normas urbanísticas. Se medirá en m² construidos o construibles y nunca podrá ser superior a la edificabilidad.

La superficie edificable total de un edificio es la suma de las superficies edificables de cada una de las plantas que componen el edificio.

1. Computarán como superficie edificable:

- a) La superficie de las plantas cerradas computarán al cien por cien (100%).



b) Los porches fijos, balcones cubiertos y terrazas cubiertas computan al cincuenta por ciento (50%) de su superficie, cuando su perímetro sea abierto en más de 1/3 de su longitud; y computarán al cien por ciento (100%) en caso contrario.

c) Las pérgolas fijas computan al diez por ciento (10%) de su superficie.

d) Todas las edificaciones anejas, terrazas, piscinas, etc., que superen la altura de 1,50m sobre el terreno natural en su punto más desfavorable.

2. No computan:

a) Las planta sótano o semisótano destinadas a aparcamiento de vehículos o servicios de infraestructura del edificio (calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensor, aljibes o cisternas, dependencias de basuras, de contadores, centro de transformación, trasteros, servicios auxiliares).

b) Los aljibes, depósitos o similares siempre que estén enterrados.

c) Los garajes situados en los retranqueos siempre que queden constituidos según artículo 3.6.

d) Los locales para los cubos de basura, la superficie de los cuales ha de ser inferior a 1m² por vivienda. en caso contrario, tiene que contabilizar como superficie construida le exceso de la superficie destinada a esta finalidad.

e) Los armarios o habitáculos destinados a acoger cámaras de calderas, de instalaciones, que tengan que ejecutarse sobre la base de la legislación vigente, siempre que su altura libre no supere los dos metros y veinte centímetros (2,20m).

3. Se entiende cerrado de balcones cubiertos cuando el paramento vertical de su perímetro supera el metro y veinte centímetros (1,20m). Se entiende cerrado de porches y terrazas cubiertas cuando el paramento vertical de su perímetro supera el metro y ochenta centímetros (1,80m).

Artículo 18. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

1. Por encima de la altura reguladora quedan prohibidos cualquier tipo de espacio y dependencias habitables. No obstante, se permiten instalaciones y construcciones auxiliares al servicio del conjunto del edificio, como son:

a) Un cuerpo de remate por caja de escalera que podrá comprender una o diversas dependencias: caja de escalera que no supere la altura de la barandilla y/o peto de protección, maquinaria de aire acondicionado, recinto de control de telecomunicaciones, grupo de presión, depósitos acumuladores de agua caliente, etc. Dicho cuerpo no podrá tener más de 20m² de superficie construida (10m² si solo hay caja de escalera).

b) Las barandillas o petos de protección, siempre que no superen una altura de un metro y veinte centímetros (1,20m) sobre el último forjado del edificio.

2. Los conductos de chimenea, antenas, pararrayos, etc., no superarán la altura estrictamente necesaria , sin detrimento de la condiciones estéticas, seguridad, higiene y habitabilidad exigibles.



3. Por encima de la altura reguladora quedan prohibidas las pérgolas y el resto de elementos ornamentales fijos, y no se permitirán asimismo otras superficies cubiertas (porches adosados a caja de escalera, etc.), excepto lo señalado en el apartado 1.a, a pesar de que se encuentren abiertas en toda su periferia.

CAPÍTULO VIII. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

Artículo 19. Toda obra se deberá de ejecutar bajo la dirección técnica de la persona legalmente autorizada para tal fin.

Artículo 20. Si durante el transcurso de la obras fuera necesario o conveniente introducir alguna modificación en el proyecto, se solicitará la autorización de conformidad con los trámites señalados en el capítulo I.

Artículo 21. Durante la ejecución de la obras, éstas se mantendrán en condiciones de seguridad, tanto pública como del personal que trabaje, y son responsables la persona o personas que vienen determinadas por Derecho.

Artículo 22. Si para la ejecución de las obras fuera necesario ocupar parte de la acera o calzada, se requerirá el permiso de la sociedad urbanizadora. Sin dicho requisito se puede obligar a la inmediata desocupación de la calle, de acuerdo a derecho, y si fuera necesario a la paralización de las obras.

Obtenida la autorización y ocupada la vía pública, los extremos de la zona ocupada deberán mantener encendidas todas las noches unas luminarias rojas, y será responsable el constructor o entidad constructora de las obras.

En ningún caso la ocupación de la vía será completa, y permitirá el tránsito rodado.

Artículo 23. Para garantizar el fiel cumplimiento de lo establecido en estas ordenanzas, tendrán entrada libre a las obras, además del personal que disponga el Ayuntamiento, la persona o personas en que delegue la sociedad urbanizadora.

CAPÍTULO IX. CONCLUSIÓN DE LAS OBRAS

Artículo 24. Dentro de las setenta y dos horas inmediatamente a la conclusión de las obras, se retirarán los materiales sobrantes, andamios y acopio que no hayan desaparecido anteriormente, hasta dejar la vía libre y expedita en iguales condiciones que se encontraba antes del inicio de las obras.

Artículo 25. El constructor o entidad constructora está obligada a la completa reparación del pavimento o cualquier otro elemento de la vía pública que se haya deteriorado por causa de su ocupación o de las obras particulares realizadas por el mencionado constructor.

Si en el término que determine la sociedad urbanizadora o el Ayuntamiento no se hubiese llevado a cabo la reparación, esta será ejecutada por el personal que determine la sociedad o la autoridad competente, asumiendo todos los gastos y costes el constructor de la obra particular o, en su defecto, el propietario.

Artículo 26. Concluida la obra y de acuerdo con lo legislado por la materia y de acuerdo con lo que determine el Ayuntamiento o los organismos oficiales competentes, se procederá a la

APROB INICIAL JGL 30NOV2020
Número: 2020-0001 Data: 02/12/2020



Codi Validació: AV636HF7L7PLLC2WVFYRHHZLF7 | Verificació: <https://eivissa.sedelectronica.es/>
Document Signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 25 de 34

tramitación de los documentos necesarios para ocupar y utilizar la edificación construida según proyecto aprobado.

CAPÍTULO X. CONSERVACIÓN DE EDIFICIOS

Artículo 27. Es obligatorio de los propietarios de edificios públicos y particulares la conservación en perfectas condiciones de seguridad y solidez mientras dure su uso y, siempre, durante la totalidad de la vida del edificio, garantizando la seguridad pública.

Artículo 28. Todos los vecinos tienen derecho a denunciar frente a la autoridad los edificios que amenacen ruina total o en cualquiera de sus partes.

Artículo 29. En el caso de que cualquier propiedad de la edificación, que en cualquier sentido amenace la seguridad pública, no proceda a su inmediata reparación será advertido por la autoridad municipal a efectos de su obligación, fijándose un término para la realización de las obras de consolidación. En caso de resistencia, la autoridad designará las personas o entidad que deberá llevar a cabo los trabajos necesarios, cuyos gastos y costes serán asumidos por el propietario de la referida edificación.

4. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO, Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN

El artículo 59 de la LUIB establece que las modificaciones de planeamiento se realizarán de acuerdo con las disposiciones de la Ley que rigen su formulación. Desde el apartado 4º ya se especifica que estas modificaciones de planeamiento deben contener, razones y justificar la oportunidad y la conveniencia de la iniciativa. En cualquier caso y a los efectos económicos, al propuesta de modificación contendrá la memoria de viabilidad económica y el informe de sostenibilidad, en el caso de su formulación preceptiva, en los términos establecidos en la presente Ley y en la legislación estatal.

En este marco, cabe incidir que la modificación se caracteriza por:

1. no se trata de una unidad de actuación de transformación urbanística por la que no exista cuerpo vinculado,
2. en relación con la identificación de los sujetos públicos o privado responsables de su ejecución: no existe la ejecución de ninguna expropiación u obra pública derivada de la modificación.
3. No existen previsiones de financiación pública derivadas de la modificación
4. No existen términos derivados de la modificación

Por lo tanto, no hay modificación del estudio económico ni de la programación del planeamiento vigente.

5. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El artículo 22.4 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, establece que la documentación de los instrumentos de ordenación urbanística deben incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica en el cual se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las haciendas



públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o el arranque y prestación de servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Por otro lado, el artículo 47 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo en las Illes Balears, prevé un estudio económico-financiero y un informe de sostenibilidad económica entre los documentos del planeamiento. Así mismo, en el artículo 59, relativo a la modificación de los instrumentos de planeamiento, se considera necesario memoria de viabilidad económica atendiendo a las cesiones compensatorias para aquellas modificaciones que incrementen edificabilidad o produzcan cambios de uso del suelo.

A los efectos de los preceptos anteriores, cabe indicar:

- 1. La modificación, tal y como se puede comprobar en el apartado tercero de esta memoria, no genera ningún cambio de uso del suelo ni ningún incremento de techo edificable. Consecuentemente, no es aplicable el artículo 59.4.**
- 2. La modificación no supone implantar una actuación de transformación urbanística definida por la LUIB y, consecuentemente, las previsiones de financiación pública para las actuaciones que correspondan a la administración. Por lo tanto, es innecesario un estudio económico y financiero.**
- 3. La modificación no altera el contenido de la gestión ya realizada, en cuanto a cesiones, infraestructuras o servicios básicos, lo que se traduce en la no necesidad de realizar ningún informe de sostenibilidad económica.**

Esta modificación no comporta ninguna alteración del contenido económico del Plan General ni hace falta redactar las figuras económicas señaladas por el art 47 de la LUIB.

6. INFORME Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

Según prevé el artículo 12.5 del Decreto Legislativo 1/2020, de 28 de agosto, por el cual se aprueba el texto refundido de la ley de evaluación de impacto ambiental de las Illes Balears, cuando el órgano sustantivo valore que un plan o programa, sea en la primera formulación o sea en su revisión, o la modificación de un plan o programa, no está incluido en ninguno de los supuestos de los apartados anteriores de este artículo y, por lo tanto, no está sujeto a evaluación ambiental estratégica, lo justificará mediante informe técnico que quedará en el expediente.

A la vista del precepto anterior, cabe señalar:

- a) que el contenido de la modificación afecta a un ámbito muy concreto y puntual (Polígono 32), fuera de la delimitación de las zonas de RED NATURA 2000.
- b) Tampoco reconoce un marco urbanístico y/o territorial que suponga la ejecución de proyectos sometidos a evaluación de impacto ambiental, ya que se trata de un ámbito de suelo urbano ya urbanizado (con otorgamiento de lagunas de aguas residuales) donde se desarrolla vivienda unifamiliar por parcela; es decir, fuera del alcance de proyectos sometidos a procedimiento ambiental.



c) consecuencia de la letra anterior, cabe afirmar que **no** se establece un **marco** para la autorización futura de proyectos legalmente **sometidos a evaluación de impacto ambiental** en materia de *agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídrico, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo, incluida la delimitación de usos portuarios o aeroportuarios*. Cabe indicar que en el ámbito objeto de la modificación no se permiten los usos descritos anteriormente (solo de permite el uso residencial en las parcelas lucrativas), ni genera ocupación del DPMT no del medio marino por no estar afectado por éstas. Tampoco tiene incidencia alguna sobre los usos portuarios o aeroportuarios por tampoco afectar a dichos ámbitos.

El término "*ordenación del territorio urbano y/o rural*" se debe entender como propuesta de nueva/as actuación/es de transformación que ordene/n el territorio urbano o rural. El término "*usos del suelo*" se entiende como propuestas que supongan nuevos usos del suelo que no estén contemplados en la situación original o previa a la modificación. En este marco, el contenido de la modificación puntual no obedece a ninguno de los criterios mencionados.

Por todo lo anterior, se considera que el contenido de esta modificación no tiene el alcance suficientemente relevante como para someterla al procedimiento de evaluación ambiental estratégica en los términos que se exponen en los apartados 1 y 2 del artículo 12.

A los efectos del apartado 3 del art. 12, cabe señalar que esta "modificación puntual" no se trata de un "plan", "programa" o "revisión de un ámbito concreto del territorio", por lo tanto, no estamos en el supuesto de este apartado. Hemos de atender, por consiguiente, a los criterios del apartado 4º del artículo 12, el cual cita:

«...

4. 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 i 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 considera 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 permisos 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....»*

A la vista de este precepto, cabe volver a incidir que no estamos en el supuesto de una modificación de planes o programas incluidos en el apartado 2 del artículo 9, a pesar de que la modificación es de carácter menor tal y como define el art 5.2.f. de la ley 21/2013. Su aprobación no genera la posibilidad de ejecutar nuevos proyectos obligados a EAE a pesar que es una "modificación menor" (*entendidos como nuevos proyectos con necesidad de evaluación ambiental que aumente las dimensiones o el impacto eventual de proyectos obligados a evaluación ambiental ya permitidos en el plan que se modifica*). Dicho de otra manera, la actual normativa aplicable a los terrenos permite vivienda unifamiliar aislada en suelo urbano, es decir, proyectos que no se someten a procedimiento ambiental; y la modificación mantiene



esta situación, por lo que no se generan nuevos usos que comporten nuevos proyectos diferentes a los permitidos en origen.

Así mismo, también cabe indicar que:

a) A pesar de que no se generan proyectos sometidos a evaluación ambiental, el resultado de esta modificación tampoco genera la posibilidad de ejecutar nuevos proyectos ambientalmente más desfavorables que la actual normativa permite; es decir, la propuesta de la modificación disminuye parámetros y establece medidas de reducción de impacto visual de las edificaciones e intervenciones en las parcelas.

b) Si bien la modificación puntual no entra a valorar/analizar capacidades de población respecto a la situación actual habida cuenta que no se produce ningún cambio de clasificación ni calificación del suelo, debemos enfatizar que algunos aspectos propuestos en la modificación pueden ser entendidos en la línea de asegurar que no se producen mayor capacidad de población respecto a la actual. Por ejemplo: el requisito de parcela mínima de 1.500m² frente la actual requisito de 300m². Este hecho impide la ejecución de más parcelas independientes que sean objeto de más viviendas i consecuentemente de mayor capacidad de población en el polígono. Otro ejemplo es la prohibición de uso turístico en las parcelas (que no es nuevo, pero queda redactado de forma clara), impidiendo el desarrollo de establecimientos hoteleros o incluso de estancias turísticas en viviendas.

c) Como ya hemos indicado con anterioridad, la modificación no supone una nueva actuación de transformación del suelo que suponga el cambio de estado natural o rural a urbanizado. En este sentido, los terrenos objeto de modificación ya tienen infraestructuras y está pendiente de recepcionar la urbanización.

En **conclusión**, teniendo en cuenta que se trata de una modificación menor en los términos del artículo 5 de la ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y visto que no estamos en los supuestos de los apartados 2, 3 y 4 del artículo 12 del Decreto 1/2020, de 28 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de evaluación ambiental de las Illes Balears, se considera que la modificación puntual es de escasa entidad ambiental y, en todo caso, se encamina a reducir los efectos ambientales y paisajísticos de la situación actual en el ámbito que afecta; es decir, que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente.

Procede entender estas apreciaciones como informe técnico en cumplimiento del apartado 5º del artículo 12 del Decreto-Ley 1/2020, llegando a la **conclusión que esta modificación no está sometida a evaluación ambiental estratégica**.

7. RESUMEN EJECUTIVO DEL PLANEAMIENTO

En cumplimiento del artículo 25.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, y los artículos 12.2 y 39.2.e de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, se manifiesta que el contenido de la modificación no delimita ámbitos donde la ordenación urbana cambie; ni tan solo delimita nuevas actuaciones de transformación urbanística.

A los efectos de suspensión de licencias, se manifiesta que el artículo 51 de la Ley 12/2017 permite suspender el otorgamiento de licencias en el ámbito que afecta la modificación- en



este caso, el denominado barrio ca n'Escandells, urbanísticamente conocido como "Polígono 32". En este sentido, a la vista del artículo 51.1 ya se suspendieron, por un año o hasta la aprobación inicial del instrumento de planeamiento modificado, los actos de licencia, comunicaciones previas e incluso, de división y agrupación de parcelas en el ámbito (BOIB nº 155 de fecha 14 de noviembre de 2019). La aprobación inicial de la modificación determina por sí misma la suspensión de los mismos actos hasta dos años o la aprobación provisional si ésta es anterior.

En conclusión:

1. El ámbito afectado por esta modificación coincide con el que se publicó en el BOIB nº 155 de fecha 14 de diciembre de 2019, reproduciéndose nuevamente en esta documentación como Anejo I.

2. A los efectos de resumir los cambios que supone esta modificación, se reproducen en el Anejo II las actuales ordenanzas del plan parcial del Polígono 32; i se reproducen en el Anejo III la propuesta de modificación de ordenanzas.

No supone ninguna modificación de la documentación gráfica del plan parcial, proyecto de compensación ni proyecto de urbanización ya aprobados definitivamente.

A la vista del artículo 59.5 de la ley 12/2017, y atendiendo que la modificación no supone incremento de los parámetros de edificabilidad o densidad vigentes, ni usos del suelo, no procede incorporar la identidad de las personas propietarias o titulares de derechos sobre las parcelas afectadas.

Eivissa, noviembre de 2020

firmado: Bartomeu Nicolau Mayol

arquitecto COAIB 12.830-9

NICOLAU MAYOL
BARTOLOME -
42956513B

Firmado digitalmente por
NICOLAU MAYOL BARTOLOME -
42956513B
Fecha: 2020.12.01 13:41:11 +01'00'

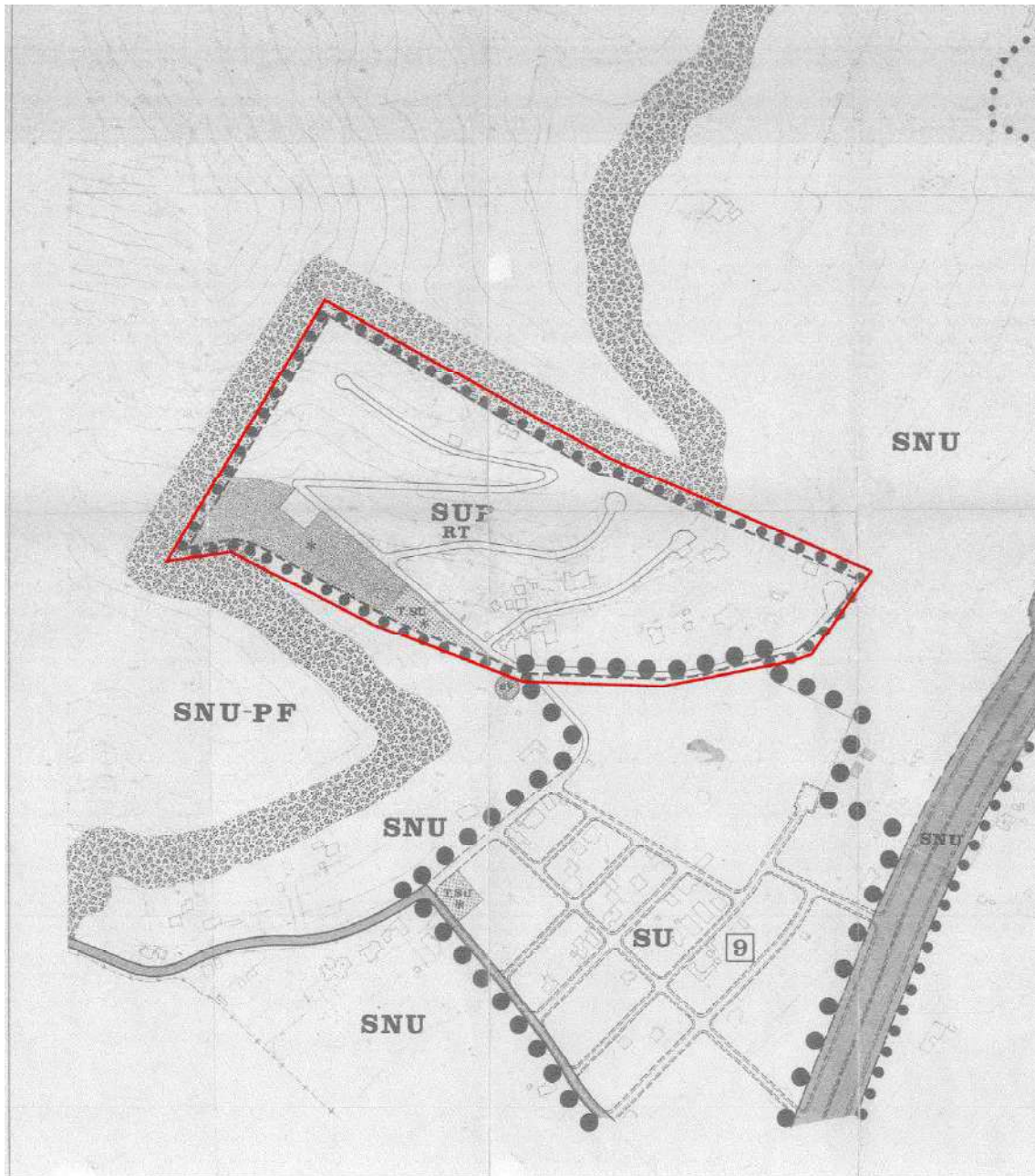
APROB INICIAL JGL 30NOV2020
Número: 2020-0001 Data: 02/12/2020



Codi Validació: AV6G3HF7L7PLLC2WYRHHZLF7 | Verificació: <https://eivissa.sedelectronica.es/>
Document Signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 31 de 34

ANEJO I

ÁMBITO AFECTADO POR LA MODIFICACIÓN PUNTUAL



APROB INICIAL JGL 30NOV2020
Número: 2020-0001 Data: 02/12/2020



ANNEX II

ORDENANZAS ACTUALES DEL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL POLÍGON 32

PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN - POLÍGON 32 "EIVISSA NOVA"			
		Según PGOU1987 Plan parcial 1978	
		unidad	datos
Parcelación	Superficie	m ²	300
	Frente	m	10
Forma Y Posición	Altura reguladora	nº	Pb+2
		m	11
	Ocupación	%	30
	Separación a fachadas	m	3
	Separación a linderos	m	3
	Espacio entre edificios	m	6
	Vuelo máx. sobre dominio público	m	-----
	Tipología edificatoria		Aislada
Aprovechamiento	Edificabilidad máx.	m ² /m ²	0,66
	Tamaño máx. por vivienda (incl. anejos)	m ²	-----
	Intensidad residencial	m ² / vivienda	300
	Uso característico		Unifamiliar

APROB INICIAL JGL 30NOV2020

Número: 2020-0001 Data: 02/12/2020



ANEJO III

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE ORDENANZAS

CUADRO PARÁMETROS REGULADORES			
		unidad	Polígono 32 - datos
Parcelación	Superficie	m ²	1.500 (a)
	Frente	m	20,00
Forma y posición	Altura reguladora	nº	Pb+1
		m	6,50m(b)
	Ocupación	%	20 (c) (d)
	Separación a fachadas	m	4,00 (d)
	Separación a linderos	m	3,00 (d)
	Espacio entre edificios	m	----- (e)
	Vuelo máx. sobre dominio público	m	0,00
	Tipología edificación		Aislada
Aprovechamiento	Edificabilidad máx. (incl. anejos)	m ² /m ²	0,30 (c) (d) (e)
	Tamaño máx. vivienda (incl. anejos)	m ³	1.500(e)
	Intensidad residencial		1 vivienda/solar
	Uso característico		Unifamiliar

