



ANUNCI

L'Excm Ajuntament Ple en sessió ordinària celebrada el dia vint-i-vuit de juny de dos mil divulgui adoptà antre altres el següent acord:

6.- Expedient 10869/2017. Proposta d'acord per a la modificació de les normes urbanístiques aprovades provisionalment revisió PGOU 1987.

Donat compte de la proposta d'acord del tenor literal següent:

PROPOSTA D'ACORD

Vist l'informe-proposta emès pels Serveis Tècnics municipals en data 21 de maig de 2018, del tenor literal següent:

« ASSUMPTE: Corrección de errores detectados en el contenido aprobado provisionalmente de la Revisión del PGOU.

INFORME

En fecha 9 de abril de 2018 se llevó acabo la aprobación provisional de la *Revisión del PGOU de 1987*, publicada en el BOIB n.º 45 de fecha 12.04.2018. Así mismo, dicha documentación ha quedado expuesta al público a través de la página web del Ayuntamiento.

En el resultado provisional han surgido unas observaciones que comportan la corrección del contenido de las normas urbanísticas y que, a juicio del técnico que suscribe y de forma previa a su aprobación definitiva, se deben incorporar a los efectos de su aplicación:

1.- En el art 55 se contempla la posibilidad de utilizar parcelas residenciales EX y EO para usos turísticos, y por error, aparece en el art 151.3 una única intensidad de uso turístico. A la vista de que las intensidades se miden de forma distinta según calificación y visto que solo se ha reproducido la intensidad de *1plaza turística/33,33m² parcela de la zona EO*, hace falta añadirla en el caso de las parcelas EX. Se extrae de la Norma Complementaria de población aprobada en el año 2003 para el tejido residencial de ensanche de ella zona 4, es decir, *1plaza turística/11,4m² parcela*.

Por último, se elimina la obligación de un estudio de viabilidad para aplicar los ratios anteriores, atendiendo que en todo caso, sería el promotor el que debe analizar si es viable o no el uso turístico en virtud de la posibilidad de ratios, sup de parcela y otros parámetros.

2.- En el caso del Polígono 16 se ha optado por permitir unos retranqueos más adecuados al Estudio de Detalle aprobado en su momento (años 70), siendo que la "separación a linderos" favorece la implantación o huella del edificio. No ocurre lo mismo con la "separación entre edificios" que, contrariamente a la intención mencionada, ha quedado por error desproporcionalmente inadecuada con los otros retranqueos aplicables. Esta separación entre edificios debe ser acorde a la separaciones a linderos y adoptar la fórmula correcta, es decir, aplicable sobre la mitad de la altura de la edificación (H/2), de la misma manera que se emplea en el resto de retranqueos.



3.- En la definición del concepto “pérgola” que la última frase, atendiendo a la casuística del diseño de una pérgola y mantenida una reunión entre técnicos municipales, puede inducir a conflicto entre la percepción volumétrica de una pérgola y los elementos soportes de la misma, por lo que se recomienda eliminar la última frase y añadir la condición de “ligereza” a las barras que deben componer la pérgola. En resumen, establecer una redacción menos confusa.

4.- Por homogenización, se ha contemplado la edificabilidad del Polígono 16, en sus tres zonas derivadas del Plan parcial de los años 70, resultando el dato 1,62m²/m². Se ha establecido como norma general, a todas las parcelas, pero no se ha reconocido que una de las parcelas de la zona 1 del Plan Parcial (ref catastral 5188802CD6058N) tenía limitada su edificabilidad muy por debajo de los 1,62m²/m². Esta alteración en el régimen de la parcela provoca una desviación contraria al principio de homogeneización del polígono, cuya objetivo era mantener la edificabilidad de las parcelas.

Consecuentemente, este error debe evitarse y recoger esta excepcionalidad a la edificabilidad homogénea del Polígono en el cuadro del artículo 160.7 de las normas urbanísticas. La parcela es la considerada como número 7 y en virtud de su volumetría final, se opta por trasladar la edificabilidad de 0,51m²/m².

5.- También se ha observado que en la versión catalana de las Normas Urbanísticas, en concreto en el art 121.2 la frase “...en el propi solar quan aquest compleixi les condicions de l'apartat anterior...” queda tachada, mientras que en la versión castellana se contempla sin tachadura. Se entiende que la frase, a pesar de su tachado, es aplicable.

6.- En la definición del concepto “actividad”, y a la vista de la definición que la ley de actividades autonómica contiene en su art 4, debe recogerse una apreciación de orden técnico para establecer mayor seguridad jurídica sobre la aplicación de la normativa urbanística sobre la propia definición.

Consecuentemente, debe contener la última frase que la Ley 7/2013 recoge para el concepto “actividad”. Se introducen así, las actividades provisionales y las que se realicen de forma puntual.

7.- En el concepto “alero, cornisa”, en consonancia con el concepto “elemento saliente, volado o en voladizo”, debe añadirse la característica de no computable a los efectos de ocupación y edificabilidad. Se evita así, interpretar como computable el mismo elemento constructivo definido en varios conceptos.

8.- En el concepto “ampliación” no se recoge aquellas actuaciones que pueda suponer un incremento de ocupación (por ejemplo: piscinas en suelo rústico, donde su concepto de enterradas no supone un incremento de edificabilidad ni volumen ni altura, pero sí de ocupación, llegando a contemplarse como “ampliación de la vivienda existente”). Por ello, es recomendable la mejora del concepto, añadiendo el parámetro ocupación en su definición.

9.- Se observa una contrariedad entre la definición del concepto “semisótano” y el apartado tercero, letra d del art 148. Por una banda, la definición de semisótano se caracteriza por la dimensión 1,50m respecto del terreno natural mientras que el apartado citado considera como semisótano la altura 1,90m. Se entiende que la aplicación del apartado 3.d del artículo 148 debe de ser en virtud de la definición de semisótano y contemplar el dato de 1,50m.

10.- Se observa que el art 55.3 permite la implantación de uso turístico en zonas EX y EO. En este sentido, la normativa recoge qué tipo de parámetros y aprovechamiento deben permitirse: o bien las propias de su calificación (zonas Ex y EO), o bien las propias del uso turístico (como zona T). La redacción actual permite aplicar para tal uso los parámetros de parcelación y aprovechamiento de la zona Ex y EO. Esta



limitación debe ser extensible para los parámetros de forma y posición, dando lugar a que un establecimiento turístico cumpla con todos y cada uno de los “parámetros reguladores” de la zona de ordenanza y evitar así situaciones incongruentes como tener que mantener un retranqueo en zona EX o permitir más altura en determinadas zona EO. Para ello, debe corregirse la redacción en el sentido mencionado, es decir, a pesar de ser uso turístico, deben aplicarse parámetros de la zona de ordenanza. No obstante, para el resto de parámetros reguladores (dotación aparcamiento, calidad, etc...), será de aplicación los regulados por la ordenanza T.

En **conclusión** y a la vista de la exposición de motivos anterior, se considera necesario emitir este informe y realizar las correcciones siguientes en la documentación de las normas, exponiéndose en el Anexo adjunto el resultado final de los conceptos y artículos subsanados»

Vist l'informe jurídic de data 21 de maig de 2018 del que se'n deprèn la viabilitat de procedir a l'aprovació de les modificacions proposades pels Serveis Tècnics.

Mitjançant la present i de conformitat als informes citats anteriorment i de conformitat amb el que es disposa en els articles 22.2.c) i 47.2.II) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local, es proposa al Ple de la Corporació l'adopció dels següents **ACORDS**:

PRIMER.- Modificar el contingut de les normes urbanístiques del document de revisió del PGOU, aprovades provisionalment en data 9 d'abril de 2018 que es relacionen a continuació, quedant redactades de la següent forma:

A.- Redacción del artículo 55.3

“ ...

3. Las zonas de ordenanza aptas para la ubicación de **hoteles de ciudad son EX (ensanche) y EO (edificación abierta)**, situadas en las zonas turísticas señaladas en el PGOU. En este supuesto y en los establecimientos turísticos-residenciales, el uso turístico deberá ser exclusivo (desarrollarse/implantarse en la situación 4). El uso turístico deberá cumplir con los “parámetros reguladores” propios de la zona de ordenación (EX, EO, VE) y para el resto de parámetros será aplicable la zona de ordenanza T (ratios, dotación aparcamiento, calidad turística, etc.)

...”

B.- Redacción del artículo 148.3

“ ...

3. *Otras condiciones*

a) *No se permiten cuerpos volados cerrados.*

b) *Ocupación máxima en planta baja: 100 % del solar.*

c) *Si se construye en planta baja más allá del límite de la profundidad edificable, la parte de la planta baja que supere este límite no se podrá destinar a uso residencial.*

d) *En el caso de terrenos inclinados en los que, por presentar una acusada pendiente descendiente a partir de la rasante del vial en sentido perpendicular a éste, se origine la aparición de plantas situadas por debajo de la planta baja que tampoco cumpla la definición de sótano o semisótano por sobresalir en su fachada posterior más de un metro (1,00 m) o uno coma cincuenta (1'50) metros del terreno natural, según sea la pendiente media, estas plantas se definirán como **plantas***



intermedias a la planta baja y a la planta sótano o semisótano. En estos supuestos, sólo podrán superar el límite de la profundidad edificable las plantas sótano o semisótano.

e) Los edificios situados en solares o parte de solares que den frente a calles de anchura igual o inferior a ocho metros (8,00 m) no podrán tener una altura superior a tres plantas. En todo caso, esta limitación no afectará a la profundidad edificable correspondiente a otras calles no incluidas en el supuesto anterior.

C.- Redacción del artículo 151.3

“... ”

3. Ratios aplicables

Cualquier establecimiento de alojamiento turístico de nueva planta vendrá limitado por el índice máximo de intensidad de uso turístico establecido en este artículo.

Queda exento del ratio anterior, los hoteles de ciudad, los de interior, los agroturismos, los hoteles rurales, los albergues, los refugios, las hospederías. Igualmente, los establecimientos hoteleros de categoría mínima de 4 estrellas, y los apartamento turísticos de categoría mínima 4 llaves que, con carácter permanente, estén abiertos once meses al año.

*Esta excepción se aplicará en parcelas cualificadas como **T**. En caso de parcelas residenciales (**Ex, EO**) el ratio podrá reducirse a 1plaza/33,33m² parcela en las EO y a 1plaza/11,4m² sup edificable en las EX.*

“... ”

D.- Redacción del artículo 160.6

“... ”

6. Las condiciones de parcelación y edificación de las API que se integran en la documentación de la Revisión del Plan General se recogen en el siguiente cuadro:



CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y PARCELACIÓN EN SUELO URBANO															
PARÁMETROS REGULADORES			NUEVAS ZONAS PROVENIENTES DE LAS API QUE SE INTEGRAN EN EL TEXTO REFUNDIDO												
			ENSANCHE	EDIFICACIÓN ABIERTA										UNIFAMILIAR	INDUSTRIA
				EX-S5 Sector 5	EO-10 Pol. 10	EO-15 UA 15	EO-16 UA 16	EO-18 UA 18	EO-28 Pol. 28	EO-7.8 Pol. 7/8	EO-16.4 Pol. 16	EO-16.6 Pol. 16	UF-32 Pol. 32	IN-S Sectores 3/4	
Parcelación	Superficie	m ²	300	1.000	600	600	400	300	400	600	600	1500 (s)	600		
	Frente	m	12,00	20,00	16,00	16,00	14,00	14,00	14,00	16,00	16,00	20,00	15,00		
Forma y posición	Profundidad edificable	m	16,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Altura reguladora	pl	B+5 (g)	B+4	B+3	B+3	B+3	B+2	B+2	B+3 (q)	B+5	B+1	B+3		
	Altura reguladora	m	21 (g)	16,00	13,00	13,00	13,00	10,00	10,00	13,5 (g)	19,00	6,50 (j)	15,00		
	Altura total	m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Altura de planta baja	m	3,00 - 5,00	3,00 - 4,00	3,00 - 5,00	3,00 - 5,00	3,00 - 3,50	3,50	3,00 - 3,50	3,00 - 4,00	3,00 - 4,00	-	3,00 - 6,00		
	Occupación	%	60,00	30,00 (n)	40,00	40,00	60,00	40,00 (c, e)	40,00 (c, e)	45,00	45,00	30,00 (j)	50,00		
	Separación a fachada	m	0,00	8,00 (h)	H/2 ≥ 3,00	H/2 ≥ 3,00	H/2 ≥ 3,00	3,00	3,00	H/4 ≥ 3,00	H/4 ≥ 3,00	3,00 (m)	5,00		
	Separación a linderos	m	0,00 (d)	6,00 (f)	H/2 ≥ 3,00 (f)	H/2 ≥ 3,00 (f)	H/2 ≥ 3,00 (f)	3,00 (d, p)	3,00 (d)	H/4 ≥ 3,00	H/4 ≥ 3,00	3,00	3,00 (b, f)		
	Separación entre	m	0,00	H ≥ 6,00	H/2 ≥ 6,00	H/2 ≥ 6,00	3,00	6,00							
	Vuelo máximo	m	1,20 (e)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Aprovechamiento	Tipología edificatoria	Alineación a vial	Aislada	Aislada	Aislada	Aislada	Aislada	Aislada	Aislada	Aislada	Aislada	Aislada	Aislada o adosada		
	Edificabilidad máxima	m ² /cm ²	2,18	1,00 (r)	1,38 (r)	0,90 (o,r)	1,08 (r)	1,00 (r)	1,00 (r)	1,62 (r)	1,62 (r)	0,40 (K)	1,00		
	Intensidad de uso	m ² /viv	61,00	100,00	87,00	84,00	111,00	100,00	100,00	72,00	72,00	1.500,00 (l)	-		
	Intensidad de uso	m ² /pl	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Uso característico		Vivienda plurifamiliar	Vivienda plurifamiliar	Vivienda plurifamiliar	Vivienda plurifamiliar	Vivienda plurifamiliar	Vivienda plurifamiliar	Vivienda plurifamiliar	Vivienda plurifamiliar	Vivienda plurifamiliar	Vivienda unifamiliar	Industrial - Servicios		
Cuadro de regulación de usos		zona EX-S5	zona EO-10	zona EO-A	zona EO-A	zona EO-A	zona EO-B	zona EO-B	zona EO-16	zona EO-16	zona UF-32	zona IN-S			

Notas:

- No se permiten cuerpos volados cerrados. Máximo perímetro de fachada con voladizos sobre el dominio público: 25% de la longitud de fachada enrasada con la alineación oficial, en cada planta.
- Se permite adosar la edificación a los linderos laterales y de fondo previo acuerdo escrito de los propietarios colindantes, y siempre que se tomen las medidas necesarias para evitar la propaogación de incendios entre las parcelas afectadas.
- En plantas piso la ocupación máxima será del 30%.
- El retranqueo mínimo al lindero de fondo será de 5,00 m.
- En plantas piso la ocupación máxima será del 30%, cuando la altura máxima sea de 3 plantas. En plantas piso la ocupación máxima será del 40%, cuando la altura máxima sea de 2 plantas. En plantas baja la ocupación máxima será del 60%, cuando la altura máxima sea de 2 plantas. El retranqueo mínimo al lindero de fondo será de 6,00 m.
- Podrá optarse en incrementar en una el nº de plantas, sin sobrepasar la altura reguladora. Si dicha planta se destina a aparcamiento deberá ser abierta, como min, en su 50% del perímetro o tener cerramiento aligerado y traslucido (chapas, celosías o similares).
- El retranqueo mínimo será de 6,00 m frente a viales peatonales.
- Medida en el punto más desfavorable del pavimento de la planta baja. La cota de la planta baja no superará la cota del terreno natural en más de 1,50 m.
- 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 ha de respetar la orografía original del terreno. Los movimientos de tierra, los bancales, las piscinas, etc. a realizar en el espacio libre de parcela no superarán la cota del terreno natural en más de Tamaño máximo por edificio: 360 m².
- 1 vivienda por parcela.
- Se exceptúan los cuerpos de edificación destinados a ubicar el vestíbulo y/o el garaje, siempre que tengan menos de 6,00 m de ancho de fachada y de 40 m².
- La ocupación podrá ser del 40% a condición de no sobrepasar la altura de 3 plantas y 10,00 m.
- La edificabilidad máxima para la parte de la UA-16 situada al sureste de la Avda. Pere Matutes (antiguas zonas B y C) será de 1,064 m²/cm².
- El retranqueo mínimo frente a los pasos peatonales será de 4,50 m.
- Se permite una planta torreón cuya superficie sea ≤ 25% de la superficie construida proyectada en planta baja; altura máxima 3m
- Planta edificio inscrita en Diám máx 60m. Mediante ED podrá modificarse bajo claras ventajas para el proyecto y no afecte negativamente a los predios colindantes. La parcela 7 del Plan Parcial del Poligno 16, dentro de la zona 1, tendrá una edificabilidad de 0,51m²/m²
- Pueden agruparse por debajo de la superficie mínima exigida



**Ajuntament
d'Eivissa**

E.- Redacción de los siguientes conceptos del Anexo I Definiciones.

“...

ACTIVIDAD

Conjunto de operaciones o trabajos de carácter industrial, comercial, profesional o de servicios que se ejercen o explotan en un centro, local, espacio acotado o establecimiento. También tienen esta consideración las actividades itinerantes y las que se realicen de forma puntual en un establecimiento físico y/o al aire libre, y las que transcurran por un recorrido predeterminad.

ALERO, CORNISA

Elemento de remate saliente de la cubierta, no computable a todos los efectos.

AMPLIACIÓN

Son obras de incremento de la superficie edificada o del volumen u ocupación o altura existentes.

PÉRGOLA

Entramado calado de barras o elementos verticales y horizontales sustentantes aligeradas repartidas uniformemente que cubre una terraza o suelo por lo general. La relación entre la superficie de los huecos y la de los elementos constructivos, medidas ambas en planta, tendrá que ser superior a cinco(5).”

SEGON.- Remetre el present acord a la Comissió Balear de Medi Ambient i al Consell Insular d'Eivissa.

Eivissa

LA REGIDORA DELEGADA
(Document signat electronicament al marge)