

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DE L'ORDENANÇA DEL PLA PARCIAL DEL
POLÍGON 32, "CA N'ESCANDELL".**

PROMOTOR: AJUNTAMENT D'EIVISSA-REGIDORIA
D'URBANISME, VIES PÚBLIQUES I ESPORT.

Redactor: Bartomeu Nicolau Mayol.
Arquitecte COAIB 12.830-9

Col·laborador: Francisco José Salmerón Díaz.
Arquitecte

DATA: OCTUBRE 2020.



ÍNDEX

1. MEMÒRIA INFORMATIVA

1.1. ANTECEDENTS

1.2. OBJECTE I ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

1.3. NORMATIVA D'APLICACIÓ.

2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

2.1. DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT

2.2. ACREDITACIÓ DE L'INTERÈS PÚBLIC.

2.3.- JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE LA NORMATIVA APLICABLE.

3. MODIFICACIÓ DE LES NORMES DEL PLA PARCIAL DEL POLÍGON 32.

4. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER I PROGRAMA D'ACTUACIÓ

5. MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

6. INFORME I MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT AMBIENTAL

7. RESUM EXECUTIU DEL PLANEJAMENT



1. MEMÒRIA INFORMATIVA

1.1. ANTECEDENTS

En data 12 de novembre de 2019 el Ple de l'ajuntament d'Eivissa va acordar la suspensió de llicències al polígon 32, denominat Ca n'Escandell, atès que el Ple de la Corporació, tenint en compte l'informe emès pels Serveis Tècnics municipals en data 29 d'octubre de 2019 on es descriu la situació urbanística del polígon, el grau de consolidació de l'edificació i el seu impacte a nivell paisatgístic, va considerar que s'havia de procedir de forma urgent a l'anàlisi, elaboració i aprovació d'una ordenació urbanística a la zona, tendent a minimitzar l'impacte paisatgístic i ambiental, que suposa la construcció d'edificacions a la zona.

La constatació sobre el terreny de la "situació ambiental i paisatgística" del polígon 32-Ca n'Escandell i de les obres que s'executen en aquest moment, a l'àmbit objecte de la modificació de la normativa, queda reflectida a les fotografies que s'exposen a continuació.



FOTOGRAFIA 1 (carrer Sa Noguera nº 7)



FOTOGRAFIA 2 (carrer Sa Noguera nº 23)



FOTOGRAFIA 3 (carrer Sa Noguera nº 30)



FOTOGRAFIA 4 (carrer Sa Fruitera nº 7)

Com es pot constatar a les imatges de setembre del 2020, les obres en execució de les edificacions unifamiliars situades a l'àmbit del polígon 32 del PGOU, provoquen un impacte mediambiental, tant al terreny com a la vegetació, molt elevat i un impacte visual poc encoratjador amb el que es considera paisatge urbà.

Amb la premissa exposada al primer paràgraf d'aquest punt, "minimitzar l'impacte paisatgístic i ambiental que suposa la construcció d'edificacions a la zona" i, per tal de **justificar degudament l'oportunitat de la Modificació Puntual**, formulada al punt 2.1, s'ha elaborat per part del tècnic municipal un estudi del nombre parcel·les edificades i amb llicència d'edificació, es dir, en execució o pendents d'algún tràmit, per tal de coneixer el percentatge de superfície del Polígon que estaria afectada, completament, per la Modificació Puntual.



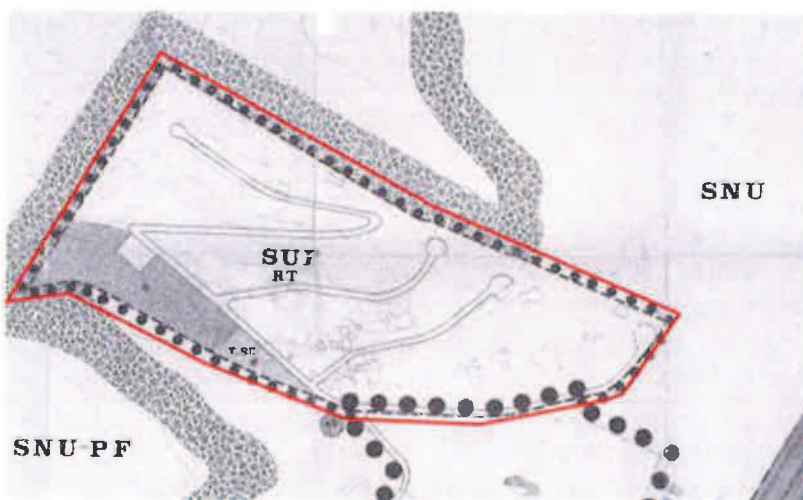
Al estudi, s'han inclòs les parcel·les que en aquest moment tenen llicència i, dins aquestes, les que la tenen suspesa per modificació del projecte inicial per està afectades per la suspensió. El resultat es el següent:

- De les 62 finques registrals lucratives, provinents del projecte de Compensació, **29 estan edificades, en procés d'edificació o, tenen llicència per edificar.**
- Aquestes 29 parcel·les edificades o en procés de fer-ho, **representen el 46,77% de la superfície de les parcel·les edificables.**

Per tant, donat que més del 50% de la superfície edificable del Polígon està lliure d'edificacions o de llicències d'obra, **es justificaria el punt 2.1 de CONVENIENCIA I OPORTUNITAT de la Modificació Puntual del Polígon 32 del PGOU d'Eivissa** com a conseqüència de aquesta circumstància, que afavoreix la premissa inicial.

1.2. OBJECTE I ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

L'àmbit de la Modificació Puntual es el polígon 32 del PGOU d'Eivissa, provinent del Pla Parcial denominat Eivissa Nova-Ca n'Escandell. Com s'indica amb anterioritat **el Pla Parcial es va aprovar definitivament per la Comissió Provincial d'Urbanisme (CPU) en data 13 de febrer de 1978.** El sòl de l'àmbit del Pla Parcial estava classificat com Sòl Urbanitzable Programat, amb zonificació de CIUTAT-JARDÍ. El PGOU de 1987, vigent com a conseqüència de l'anul·lació del PGOU de 2009, adoptà com a normativa del polígon l'existent al Pla Parcial, normativa que, en aquest moment, ha quedat desfasada tant per normatives urbanístiques de rang superior, com per normatives mediambientals i d'habitabilitat que suposen millores al territori i els habitatges.



De l'estudi de la planimetria del Pla Territorial d'Eivissa es comprova que el polígon 32 es troba **situat a una zona d'alt valor paisatgístic i rodejat de Sòl d'Alt Nivell de Protecció (ANEI, AANP).** A més, els plànols topogràfics existents al mateix Pla Territorial i a la cartografia del PGOU de 2016, aprovat provisionalment, **indiquen que els pendents topogràfics de la majoria de les parcel·les són superiors al 45%.** Només les parcel·les situades a les illetes núm. 1 i 2 tenen un pendent inferior i, per aquestes característiques, es varen edificar els anys setanta i vuitanta mentre, que les més elevades no es varen edificar fins als darrers anys. Com es veurà al punt posterior, la pressió immobiliària actual, a més de les diferents normes d'aprofitament, absolutament desfasades a l'actualitat, i la manca d'una normativa ajustada a aquestes situacions territorials i paisatgístiques, ha situat el territori del polígon a un punt de



no retorn si es segueix aplicant unes normes “anacròniques” dels anys 70, donat l’impacte paisatgístic i ambiental que provoquen les construccions que en aquests moments s’estan executant, tal com es pot veure a les fotografies anteriors.

S’adjunta, de forma parcial, el plànol de Classificació del Sòl del Pla Territorial d’Eivissa a la zona a on es situa el Polígon 32 del PGOU de Vila.



Amb anterioritat a aquesta modificació, l’ajuntament va tenir la voluntat i iniciativa d’alterar l’ordenació volumètrica de l’àmbit, manifestant en tot moment una disminució de l’impacte. Aquesta voluntat s’havia dut a terme en dues ocasions (Revisió del PGOU vigent entre els anys 2009 i 2015, i Revisió del PGOU del 2016), traduint-se, en el marc tecnicourbanístic en revisar els paràmetres l’ordenació. Malgrat l’anterior i atenent a l’actual situació, **aquesta modificació va més endavant, regulant el resultat final de l’aprofitament a les parcel·les no edificades**, i aportant aspectes no previstos a les revisions anteriors.

1.3.- NORMATIVA D’APLICACIÓ.

- De caràcter autonòmic:

Llei 7/2012, de 13 de juny de mesures urgents per a l’ordenació urbanística sostenible.

Llei 12/2017, de 29 de desembre d’urbanisme a les Illes Balears (LUIB).

Decret Llei 2/2016, de 22 de gener, de modificació del Decret Llei 1/2016, de 12 de gener, de mesures urgents en matèria urbanística.

- De caràcter ambiental, autonòmic i estatal:

Decret Legislatiu 1/2020 de 28 d’agost, pel qual s’aprova el Text refós de la Llei d’Avaluació Ambiental de les Illes Balears.

Llei 21/2013 de 9 de desembre, d’autoavaluació.

Circular del conseller de Medi Ambient, Agricultura i Pesca sobre Tramitació de les avaluacions ambientals (BOIB núm.172, de 21 de novembre de 2015).

- De caràcter insular.

Pla Territorial Insular d’Eivissa aprovat definitivament pel Ple del Consell Insular d’Eivissa i Formentera el 21 de març de 2005.

- De caràcter municipal:

PGOU d’Eivissa aprovat per la Comissió Provincial d’Urbanisme de Balears en sessió de data 10/12/1987.



2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

2.1. DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT

El polígon 32, denominat Ca n'Escandell és un àmbit d'extensió reduïda d'aproximadament 8,55 Ha. Va ser incorporat al Planejament Municipal (PGOU 1987) com a Sòl Urbanitzable Programat en Règim Transitori (SUP-RT) i, en aquesta data, tenia aprovat el seu pla parcial. A la fotografia aèria de l'any 1984 del SITIBSA es comprova que el polígon havia començat a edificar-se a la zona més baixa i s'havia començat amb l'obertura dels carrers, tal com existeixen a l'actualitat.

Amb posterioritat, l'any 1992, es va aprovar definitivament el Projecte d'urbanització, que va tenir una segona aprovació definitiva l'any 1999, per canvis requerits per les administracions mentre que, segons l'informe del tècnic municipal de data 29 d'octubre de 2019, no consta a l'Ajuntament que els propietaris del polígon haguessin començat la tramitació del Projecte de Compensació i Parcel·lació.

A l'any 2009 va ser aprovada la Revisió del PGOU, instrument necessari per redactar el Projecte de Compensació, i poder acabar la gestió del sòl. Aquesta Revisió de 2009 va ser anul·lada pel Tribunal Suprem l'any 2015. Aquesta circumstància va suposar tramitar, urgentment, una segona Revisió del PGOU l'any 2016, la qual es troba pendent d'aprovació definitiva. Al llarg d'aquesta dècada des de l'entrada en vigor de la Revisió del 2009, la propietat del polígon va acabar la gestió del sòl, i l'actualització del Projecte d'Urbanització, pendent aquest últim i en aquests moments, de la recepció municipal per deficiències observades.

Els serveis tècnics municipals, han informat llicències d'obra de nova planta, amb la normativa inclosa a la Revisió del PGOU de 2009 i 2016, aprovat provisionalment, que, en aquests moments, s'estan executant. Algunes de les edificacions que s'estan construint són les que apareixen a les fotografies de l'informe de l'arquitecte municipal de data 29 d'octubre de 2019, i a les del punt 1.1 de l'actual Modificació Puntual. A la fotografia aèria del SITIBSA de l'any 2018 s'observa com la construcció de noves edificacions s'ha desplaçat de la part baixa del polígon a les illetes situades més amunt, **provocant un gran un impacte visual amb les excavacions i les noves edificacions, donat el pendent del terreny i la manca de normativa urbanística adaptada a l'interès paisatgístic i mediambiental del polígon.** Aleshores, es dedueix que les obres emparades en les llicències atorgades amb els paràmetres de la Revisió del PGOU de 1987 també donen lloc a un elevat impacte edificatori a la zona, el qual podria ser inclòs molt pitjor si s'atorguessin llicències en base al vigent Pla Parcial. Aquest extrem fa que hagi d'haver un replantejament del que es pot fer al polígon atès que, de l'actual situació al setembre del 2020 es pot deduir que aproximadament, al Polígon, hi ha un 46,7% de consolidació per l'edificació, ja sigui per edificacions existents legalment, per llicències amb obres iniciades i sense obres iniciades que indiquen que, seria convenient prendre mesures que aconseguixin una minoració de l'impacte visual. S'estima, aleshores, la **conveniència** de tramitar una iniciativa urbanística per donar resposta a l'exposat.

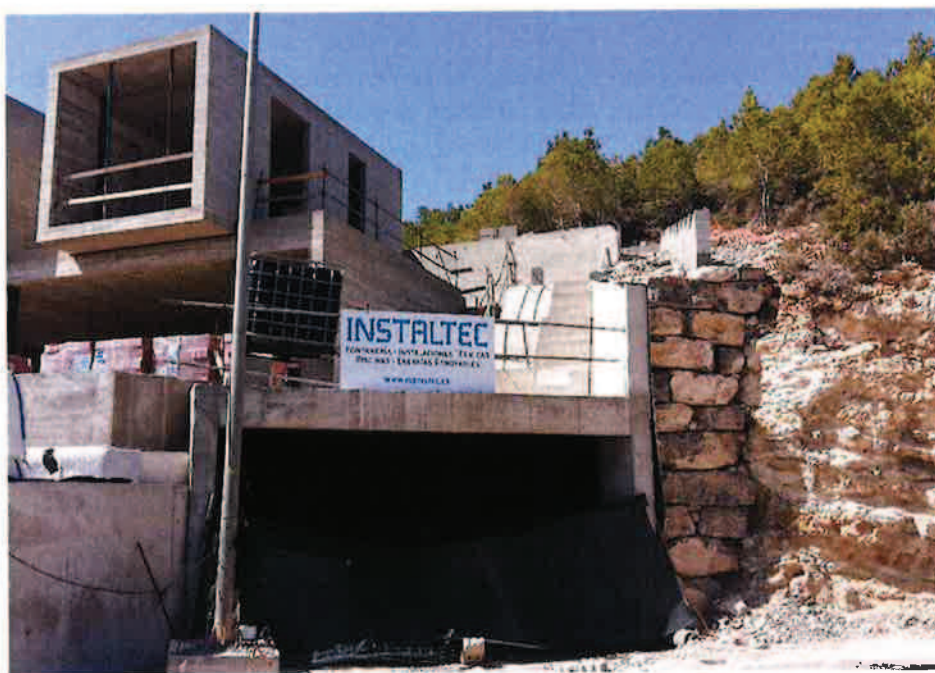
Les fotografies del punt 1-1 exposen una visió general de la destrossa del terreny a partir de les llicències otorgades amb la revisió del PGOU de 2015. A les següents imatges es veu com, les excavacions que es realitzen dins l'espai de reculada, arriben al límit d'aquesta. Es a dir, l'excavació es quasi tota la superfície de la parcel·la, eliminant la totalitat de la topografia i la



vegetació existent de dita parcel·la i, executant una “reparació” del terreny inicial de forma basta, sense l’orografia ni la vegetació original.



FOTOGRAFIA 5 (carrer Sa Noguera nº 3). El terreny original de la reculada a desaparegut, donant pas a un accés amb una escala d’obra i una petita jardinerà.



FOTOGRAFIA 6 (carrer Sa Fruitera nº 15) Al igual que la fotografia anterior, el terrenys que ocupa la reculada entre les parcel·les ha estat excavat, modificat i urbanitzat, sense possibilitat de retornar la vegetació autòctona existent i que es visualitza a la part alta.





FOTOGRAFIA 7 (carrer Sa Noguera nº 1) A aquesta fotografia es pot observar com, quasi tota la superfície de la parcel·la ha estat sotmesa a l'excavació del terreny fins al nivell del soterrani. Per tant, cap zona lliure d'aquesta te la topografia i la vegetació de l'estat inicial.

Degut a aquesta nova situació de construcció a un gran nombre de parcel·les i l'impacte visual que representaven, l'Ajuntament d'Eivissa va considerar necessari acordar la suspensió de llicències a l'àmbit del polígon 32, a fi de tenir l'oportunitat de realitzar una anàlisi, elaboració i aprovació d'una ordenació urbanística a la zona, tendent a minimitzar l'impacte paisatgístic i ambiental que suposa la construcció d'edificacions a la zona no consolidada que ascendeix, aproximadament, al 58% de les parcel·les edificables resultants del projecte de compensació.

2.2.-ACREDITACIÓ DE L'INTERÈS PÚBLIC

A partir de l'aprovació de la Llei 12/2017, de 29 de desembre d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB), són els poders públics que han d'adoptar les mesures d'ordenació territorial i urbanística per assegurar l'equilibri en el territori i en els processos d'ocupació i transformació del sòl. A continuació s'exposen els articles 3 i 68 de la LUIB on s'especifica la finalitat de la Llei en referència a l'ordenació territorial, i l'acreditació de l'interès públic de les polítiques destinades al desenvolupament sostenible i l'ús racional dels recursos naturals.

“Artículo 3. Finalidades y atribuciones de la actividad urbanística.

1. Las políticas públicas relativas a la regulación, la ordenación, la ocupación, la transformación y el uso del suelo tendrán como finalidad común la utilización de este recurso de acuerdo con el interés general y según el principio de desarrollo sostenible, sin perjuicio de los objetivos específicos que les atribuyan las leyes.

2. En virtud del principio de desarrollo sostenible, las políticas a que se refiere el apartado anterior deberán propiciar el uso racional de los recursos naturales y armonizar los requerimientos de la economía, la ocupación, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades, la salud y la seguridad de las personas, y la protección del medio ambiente; asimismo, contribuirán en particular a:

a) Materializar un desarrollo sostenible y cohesionado de las ciudades y del territorio municipal, racionalizando las previsiones de la capacidad de población y priorizando la compleción, la



conservación, la reconversión y la reutilización o la mejora de los suelos ya transformados y degradados, así como la compactación urbana y la rehabilitación, en vez de nuevas transformaciones de suelo, la dispersión de la urbanización y la construcción fuera del tejido urbano. En este sentido, se evitará la creación de nuevos núcleos de población y se preservarán del desarrollo urbanístico los espacios más valiosos y las zonas de riesgo.

b) Asumir y concretar los objetivos y principios establecidos en la Carta Europea de Ordenación del Territorio.

c) La eficacia de las medidas de conservación y mejora de la naturaleza, la flora y la fauna y de la protección del patrimonio cultural y del paisaje.

d) Proteger, de manera adecuada a su carácter, el medio rural y la preservación de los valores del suelo innecesario o no idóneo para atender a las necesidades de transformación urbanística.

e) Llevar a cabo la prevención adecuada de riesgos y peligros para la seguridad y la salud públicas y la eliminación efectiva de las perturbaciones de ambas.

f) Trabajar para la prevención y la minimización, en la mayor medida posible, de la contaminación del aire, el agua, el suelo y el subsuelo.

g) Vincular los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales, teniendo en cuenta la capacidad de crecimiento insular limitada, la escasez de recursos hídricos y la limitación del suelo fértil.

h) Subordinar los usos del suelo y de las construcciones, sea cual sea su titularidad, al interés general que define la presente ley y, por derivación, a la planificación urbanística.

i) Delimitar el contenido del derecho de propiedad del suelo y los usos y las formas de aprovechamiento, de acuerdo con su función social y de utilidad pública.

j) Evitar la especulación del suelo y garantizar la disponibilidad de suelo para usos urbanísticos, una previsión de dotaciones y equipamientos urbanos adecuada y el acceso a una vivienda digna. El suelo vinculado a uso residencial estará al servicio de la efectividad del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, un domicilio libre de inmisiones contaminantes y en un entorno seguro, saludable y universalmente accesible. Asimismo, favorecerá la cohesión social, mediante la regulación del uso del suelo de forma que se fomente la convivencia equilibrada de grupos sociales, usos y actividades.

k) Reconocer y garantizar una distribución justa de beneficios y las cargas que deriven del planeamiento urbanístico entre los que intervengan en la actividad de transformación y edificación del suelo, en proporción a sus aportaciones.

l) Asegurar y hacer efectiva una participación adecuada de la comunidad en las plusvalías que genere la acción urbanística de los organismos públicos y, en su caso, de los particulares, en los términos que establecen la presente ley y la legislación estatal que sea aplicable.

m) Atender al principio de accesibilidad universal y fomentar la movilidad sostenible en general, mediante la reducción de necesidades de movilidad, favoreciendo la movilidad eléctrica y no motorizada, así como la implantación de sistemas de transporte público colectivo.

n) Tener en cuenta en el desarrollo de los núcleos poblacionales la perspectiva de género.

o) Valorar las funciones agrarias, ganaderas, forestales, territoriales, ecológicas y paisajísticas de las áreas rurales.

p) Considerar los efectos paisajísticos en toda actuación urbanística.



q) La protección patrimonial, con la reutilización de los inmuebles y espacios de los centros históricos y del patrimonio cultural como estrategia fundamental en la rehabilitación de estos elementos y el mantenimiento de la estructura urbana.

r) Promover la eficiencia energética en la elección de los emplazamientos y la ordenación, así como favorecer el autoconsumo energético y la implantación de energías renovables.

3. Los poderes públicos promoverán las condiciones a fin de que los derechos y deberes de la ciudadanía establecidos en los artículos siguientes sean reales y efectivos, adoptando las medidas de ordenación territorial y urbanística que procedan para asegurar un resultado equilibrado, que favorezcan o contengan, en su caso, los procesos de ocupación y transformación del suelo.

El suelo vinculado a un uso residencial para la ordenación territorial y urbanística estará al servicio de la efectividad del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, en los términos que disponga la legislación en la materia

A més, la mateixa LUIB, al seu article 68 ja especifica clarament la voluntat exposada anteriorment en el moment de l'elaboració del planejament urbanístic, la redacció dels projectes d'obra i la seva execució.

"Article 68. Normes d'aplicació directa.

1. De conformitat amb la legislació estatal de sòl, les instal·lacions, construccions i edificacions s'han d'adaptar, en els aspectes bàsics, a l'ambient en què estiguin situades, i a aquest efecte:

a) Les construccions en llocs immediats o que formin part d'un grup d'edificis de caràcter artístic, històric, arqueològic, típic o tradicional han d'harmonitzar amb aquests, o quan, sense existir conjunts d'edificis, n'hi hagués algun de gran importància o qualitat de les característiques indicades.

b) En els llocs de paisatge obert i natural, sigui rural o marítim, o en les perspectives que ofereixin els conjunts urbans de característiques historicoartístiques, típics o tradicionals i als voltants de les carreteres i camins de trajecte pintoresc, no es permet que la situació, la massa, l'altura dels edificis, els murs i els tancaments o la instal·lació d'altres elements, limitin el camp visual per contemplar les bel·leses naturals, trencar l'harmonia del paisatge o desfigurar-ne la perspectiva pròpia.

2. El planejament urbanístic, quan defineixi l'ordenació, ha de respectar l'establert en el punt anterior."

Per tant, a partir de la voluntat de l'Ajuntament d'Eivissa en el compliment dels articles anteriors, en particular garantir un desenvolupament sostenible i l'ús racional dels recursos naturals com son l'aigua i el territori, estaria acreditat l'interès públic de l'actual modificació puntual del planejament, donat l'impacte visual y territorial de les edificacions resultants de la normativa aplicable que afecta, en gran mesura, els espais protegits (ANEI) que confroten amb l'àmbit del Polígon.

2.3. JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE LA NORMATIVA APLICABLE

Aquesta modificació puntual i el seu contingut s'empara en els articles 57 i 59 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme a les Illes Balears (LUIB), donant la potestat d'alteració del planejament municipal de forma justificativa i raonada. La modificació introdueix canvis relatius a la integració de les edificacions en el seu entorn més pròxim i a l'aprofitament dels solars del polígon 32.



No introdueix canvis de classificació de sòl, ni modificació de sistemes generals ni tampoc suposa motiu suficient per entendre-la com a una revisió del planejament. Tampoc suposa un canvi d'ús del sòl lucratiu que derivi en un increment del valor de repercussió.

La modificació queda justificada en els apartats anteriors i compta amb les determinacions adequades a la seva finalitat, ja que recull els paràmetres de l'edificació objecte de modificació així com la introducció de mesures d'integració paisatgística en forma de normativa del Pla Parcial.

No es considera rellevant ni necessari realitzar documentació gràfica dels plànols del Pla parcial o de la Compensació.

Tampoc es considera obligatori incorporar la identitat de les persones propietàries o titulars d'altres drets, atenent que no es fa un increment dels paràmetres d'edificabilitat ni una modificació dels usos del sòl del polígon.

3. MODIFICACIÓ DE LES NORMES DEL PLA PARCIAL DEL POLÍGON 32

3.1. FINALITAT DE LA MODIFICACIÓ

Tal i com s'exposa en apartats anteriors, la principal finalitat de la modificació és una reducció de l'**impacte visual amb les excavacions i les noves edificacions**. Això comporta que s'hagi de dur a terme les accions següents:

- a) modificació dels paràmetres de l'edificació continguts a la normativa del Pla Parcial,
- b) introducció de noves directrius, a mode de normativa, relatives bàsicament al tractament de construccions auxiliars i l'espai lliure de parcel·la, integració de l'edifici amb el terreny natural, mesures ambientals, etc.

La normativa actual del Pla Parcial va ser aprovada amb anterioritat al planejament municipal vigent de 1987, caracteritzant-se per una redacció obsoleta i mancat de lògica, avui en dia, amb la forma d'entendre l'urbanisme, la integració de les edificacions amb el seu entorn i fins i tot de les condicions o principis d'higiene i salubritat. Prova d'allò és, per exemple, la modernització de sistemes tecnològics i constructius que fan que l'habitabilitat dels edificis residencials es pugui desenvolupar sota les indicacions del decret de 1997 i no cal aplicar altres restriccions particularitzades com fan les actuals normes d'higiene del Pla Parcial. A més, la modernització tecnològica i la metodologia tècnica per executar les edificacions permet exigir un major grau de precisió en el procés constructiu i un major grau d'exigència en l'empremta ambiental de les construccions i el seu entorn.

Tampoc podem obviar la necessitat de redactar, més minuciosament, altres aspectes tècnics sobre construccions annexes amb la finalitat d'acotar possibles interpretacions que s'allunyen de l'objectiu de la modificació i que permetien executar volums amb un fort impacte visual i paisatgístic a l'entorn del polígon. La manca de regulació específica en la normativa del Pla Parcial impedia acotar aquestes segones construccions, donant una sensació de «sobre-edificació» a les parcel·les.



En resum, es tracta de limitar els impactes volumètrics i d'introduir aspectes tècnics de sostenibilitat.

3.2. JUSTIFICACIONS DE LA FINALITAT DE LA MODIFICACIÓ

En el marc de la finalitat, cal insistir en les mesures substancials que avalen la modificació proposada i exposades anteriorment:

a) Mesures de reducció de l'impacte visual en termes d'aprofitament. Es tracta de limitar el que ja s'ha posat de manifest en apartats anteriors i que ha estat avalat en altres procediments d'ordenació volumètrica de l'àmbit. Per aconseguir-lo, cal replantejar-se diversos aspectes:

a.1. Reduir la volumetria resultant a cada parcel·la, reduint l'edificabilitat neta aplicable, passant de $2\text{m}^3/\text{m}^2$ (aprox. $0,65\text{m}^2/\text{m}^2$) a $0,30\text{m}^2/\text{m}^2$. Aquesta nova edificabilitat es considera avalada com a proposta en les revisions de planejament ja tramitades però sense vigència, i es considera adequada per aconseguir una superfície construïda i dimensions raonables per a un habitatge unifamiliar a totes i cadascuna de les parcel·les. En termes de dimensions, la superfície mitjana de les parcel·les de la compensació (excloent el fet que a data d'avui ja s'han donat algunes llicències) és de $786,00\text{m}^2$, el que a priori permet un habitatge de $235,80\text{m}^2$ construïts, suficient per desenvolupar una habitatge unifamiliar, atenent als pendents topogràfics de la majoria del polígon.

a.2. Reduir l'alçada del volum construït resultant, passant de 11,00 m a 6,50m com alçada reguladora, i 7,50m com alçada total. Conseqüentment es redueix el nombre de plantes de 3 (PB+2) a 2 (PB+1). Aquest fet ha estat assumit per la propietat donat que les llicències atorgades els darrers anys tenen dues plantes. No obstant, les actuals parcel·les són susceptibles de poder admetre 3 plantes per edificabilitat i volum, la qual cosa cal acompanyar la reducció d'edificabilitat amb, també, la reducció de l'alçada, sense que suposi cap impediment per desenvolupar l'ús residencial unifamiliar aïllat, tal i com es demostra amb les llicències atorgades.

a.3. Exigència major de parcel·la mínima requerida. Permet consolidar menys edificació per parcel·la, sobretot si tenim en compte que la superfície mínima a data d'avui és de 300m^2 el que suposaria un increment d'aproximadament 120-140 parcel·les més respecte al projecte de compensació aprovat l'any 2011 i si atenem que la superfície lucrativa resultant ascendeix a 60.765m^2 . Conseqüentment, és coherent incrementar el front mínim de parcel·la a domini públic per tenir la condició de solar, en la línia de les revisions anteriors: 20,00 m. El resultat és mantenir una parcel·la que impedeixi un gran nombre de segregacions: 1.500m^2 .

b) Mesures de reducció de l'impacte visual en termes d'edificació. Es tracta de limitar la capacitat d'implantar volums que suposin diverses construccions que es poden convertir en segon habitatge. Per aconseguir-ho, cal replantejar-se diversos aspectes de la normativa vigent:

b.1. L'actual Pla Parcial permet una intensitat d'un habitatge/ 300m^2 solar (impostos per la Norma de capacitat de població aprovada l'any 2007), el que es tradueix que el 69,35% puguin admetre més d'un habitatge sense necessitat de segregar. Això suposa més usuaris que es tradueix en més consum de recursos i més impacte en la mobilitat i construcció de garatges. Aleshores, **mantenir la intensitat residencial d'un habitatge**



per parcel·la provoca un menor impacte en tots els aspectes. Es considera adient proposar un habitatge per parcel·la, mesura que ha estat acceptada per la Junta en el seu moment.

Conseqüentment, **l'ús característic és el residencial unifamiliar aïllat.**

b.2. Limitació de la construcció d'annexos. Aquesta mesura permet que determinades superfícies de parcel·les no quedin sobreedificades, sobretot quan la superfície de sòl és més reduïda. Per evitar l'aparició de diversos volums a la majoria de parcel·les i havent acceptat que totes les parcel·les de la compensació són edificables, **es considera idoni que per sota de la mínima exigida (1.500 m²) es desenvolupi l'ús residencial en un únic volum.** Aquesta mesura afecta el 87,1% de les parcel·les derivades de la compensació, el que es tradueix en una reducció important de l'impacte de les edificacions.

b.3. Reducció de la superfície de les terrasses i piscines. Un dels aspectes a pal·liar i atenuar és la construcció de murs de contenció de terrasses, sense deixar de permetre la mínima dimensió per gaudir d'un espai a l'exterior, propi de les edificacions aïllades unifamiliars. Les dimensions que poden adquirir aquestes terrasses s'emfatitza si se n'inclou una multiplicitat d'usos i funcionalitat, entre altres, la construcció de piscines, sent aquestes les que més condicionen les dimensions. Aleshores, es considera adient en el marc de la reducció de l'impacte volumètric damunt terreny natural, posar l'atenció en aquests elements. A priori, les terrasses exteriors a la majoria de les parcel·les inclinades generen un moviment de terres substancial, sobre tot, quan es pretén projectar en el mateix nivell el volum tancat i les terrasses que l'envolten. La limitació d'aquest moviment de terres (equilibri entre desmunts i terraplens) fa que es prioritzï, a parcel·les amb forta pendent, com és el cas en la majoria de les parcel·les del polígon, terrasses més reduïdes, sense que es provoqui major impacte de construccions i il·luminació, la qual cosa ha de garantir la certesa de què no es realitzaran moviments de terra finals que amaguïn la construcció de murs de contenció més alts que l'alçada permesa. Conseqüentment, es tracte de concebre l'espai lliure d'edificació com tal, implantant terrasses de reduïdes superfícies per l'esbarjo privat i, incloure les piscines al percentatge d'ocupació de les terrasses i, per tant, al resultat d'aquestes.

Per una altra banda, s'ha d'entendre que, les terrasses i piscines, son edificacions amb un ús annex a l'ús residencial que necessita de elements constructius, estructurals, instal·lacions de tot tipus, etc, que el fan part importantant de l'edificació principal que es l'habitatge. Per tant, amb tota lògica, aquestes construccions heurien d'estar incloses a una normativa d'ocupació, edificabilitat i alçades similars a l'edificació principal per tal de tenir un control sobre l'impacte paisajístic. La proposta normativa de la Modificació Puntual es la de supeditar la superfície de les terrasses a una ocupació percentual al tamany de la parcel·la. Aquest percentatge ha d'incloure l'ús de piscina que tindrà, com màxim, un volum de 35 M3.

La proposta d'ocupació de les terrasses seria del 15% en parcel·les inferiors a 1.000m² i, 20% a les parcel·les superiors a 1.000m². L'alçada màxima on es podran situar les terrasses sobre el terreny sera de 1,50 mts al punt més desfavorable. Totes les terrasses i piscines que sobresurtin de l'alçada sobre el terreny, contabilitzaran com volum i edificabilitat construïts a la parcel·la.



En conclusió, per tal de minimitzar excavacions, moviments de terres mantenint la vegetació original, eliminar al màxim l'impacte visual atenent als forts pendents, reduir la contaminació lumínica, conscienciar i promoure un ús sostenible de l'aigua com recurs de primera necessitat, s'entenc raonable prendre una mesura «proporcional» davant els forts pendents que caracteritzen la majoria de l'àmbit i la seva visibilitat. Aquesta limitació s'ha de traduir, evidentment, a la necessitat de reformar les terrasses i piscines existents quan siguin objecte de reforma.

c) Introducció de noves directrius. Completar la integració de l'edifici al terreny, formes de computar, mesures de millora ambiental de les edificacions, etc...

c.1. **Limitar les intervencions damunt terreny natural.** Per aconseguir aquest objectiu, una de les principals propostes és eliminar la possibilitat de fer moviments de terres i excavacions a les reculades, és a dir, deixar exemptes d'edificació i construccions i instal·lacions les reculades de la parcel·la, tot i que, per configuració física de les parcel·les, encara es manté la possibilitat de fer el garatge a les reculada del llinar principal (a façana) en contacte amb el vial.

Així mateix, també cal limitar els tancaments que, a data d'avui i com a resultat de les llicències atorgades, el resultat és indesitjable, doncs apareixen murs de contenció fins i tot de gairebé 2 m de formigó armat (ex: parcel·la al final del carrer Sa Fruitera).



FOTOGRAFIA 8 (carrer Fruitera nº 15)

c.2. **Regular la forma de computar els elements constructius.** La normativa del Pla Parcial manca de regulació en la forma de computar els paràmetres urbanístics. Es considera adient que, als efectes de fer coincidir l'aprofitament urbanístic i el disseny dels habitatges, es clarifiqui quins elements que componen l'edificació/construcció i instal·lació computen als efectes d'edificabilitat i ocupació. Allò permet pal·liar els efectes de terrasses, pèrgoles i d'altres elements sempre que s'incloguin en el còmput dels paràmetres.



c.3. Limitar l'impacte volumètric per efectes de la contaminació lumínica de l'edifici. Un dels aspectes preocupants és la proliferació d'edificis amb una il·luminació excessiva de façanes, balcons, terrasses, etc... que provoca un efecte negatiu amb el seu entorn urbà, a més d'una contaminació lumínica impròpia de la zona. Són actuacions que, tot i que la normativa regula l'estètica de les edificacions en consonància amb el seu entorn, no acaben de ser regulades específicament, facilitant la seva instal·lació. El polígon 32 és un àmbit allunyat del nucli urbà i rodejat de sòl rústic, protegit i comú, pràcticament en tot el seu perímetre, el que fa necessari proposar mesures amb una certa sensibilitat territorial i paisatgística amb l'entorn natural on s'emmarca. Aleshores, emfatitzar les edificacions, construccions i/o instal·lacions amb mitjans lumínics té un efecte contrari al que es pretén en aquesta modificació. Per tant, cal prohibir la il·luminació lineal de les edificacions, tant façana com a altres elements.

c.4. Obligació d'utilització d'aigua de pluja. La manca de regulació específica a les normes del Pla General, afegit a la necessitat de pal·liar el consum d'aigua dessalada per a usos no potables, fa necessari obligar que cada edificació contengui un dipòsit per a aigües de pluja i siguin reutilitzables per rec o altres usos, el que es tradueix en un consum respectuós amb el medi ambient, ja que es redueix l'ús d'aigua subministrada. És una mesura perfectament assumible per la majoria de normatives urbanístiques.

A continuació es reproduïx un quadre comparatiu dels paràmetres de l'edificació als efectes de comparar els canvis entre les dues normatives (l'actual i la proposada):

		<i>Segons PGOU1987 Pla Parcial</i>	<i>SEGONS MODIFICACIÓ PUNTUAL</i>
<i>Parcel·lació</i>	<i>Superfície</i>	<i>300m²</i>	<i>1.500m²</i>
	<i>Front</i>	<i>10,00m</i>	<i>20,00m</i>
<i>Forma i posició</i>	<i>Alçada reguladora</i>	<i>Pb+2</i>	<i>Pb+1</i>
		<i>11,00m</i>	<i>6,50m</i>
	<i>Ocupació</i>	<i>30%</i>	<i>20%</i>
	<i>Reculades façanes</i>	<i>3,00m</i>	<i>4,00m</i>
	<i>Reculades partions</i>	<i>3,00m</i>	<i>3,00m</i>
	<i>Espai entre habitatge i annexos</i>	<i>6,00m</i>	<i>-----</i>
	<i>Vol màx damunt domini públic</i>	<i>-----</i>	<i>0,00m</i>
	<i>Tipologia edificativa</i>	<i>Aïllat</i>	<i>Aïllat</i>
<i>Aprofitament</i>	<i>Edificabilitat màx (incl. annexos)</i>	<i>0.65m²/m² de solar</i>	<i>0,30m²/m²</i>
	<i>Volum màx per habitatge (incl. annexos)</i>	<i>2m³/m²</i>	<i>1.500,00m³</i>
	<i>Intensitat residencial</i>	<i>300m² solar/habitatge</i>	<i>1habitage/solar</i>
	<i>Ús característic</i>	<i>Unifamiliar</i>	<i>Unifamiliar</i>



A continuació, es reproduïen les **normes proposades**, tenint en compte:

- a) una nova numeració de la normativa que permet establir una llista d'articles consecutius;
- b) deixar sense efectes capítols que no aporten informació tècnica rellevant o bé han quedat derogats per normativa sobrevinguda;
- c) modificar contingut de normativa (substituir, incorporar nous criteris d'aplicació, etc...)

Ordenances reguladores de l'ús dels terrenys, quant a destinació.

CONDICIONS I ESTÈTIQUES DE LES CONSTRUCCIONS I ELEMENTS NATURALS

Como ha estat ja justificat tot el recinte urbanitzat s'ha classificat com a zona CIUTAT-JARDÍ, les ordenances del qual queden regulades amb les següents normes:

CAPÍTOL I - ZONA CIUTAT-JARDÍ

Article 1. Condicions d'aprofitament / paràmetres urbanístics

QUADRE PARÀMETRES REGULADORS			
		unitat	Polígon 32 - dades
Parcel·lació	Superfície	m ²	1.500 (a)
	Front	m	20,00
Forma i posició	Alçada reguladora	nº	Pb+1
		m	6,50m (b)
	Ocupació	%	20 (c) (d)
	Reculades façanes	m	4,00 (d)
	Reculades partions	m	3,00 (d)
	Espai entre habitatge	m	----- (e)
	Vol. màx. damunt domini públic	m	0,00
	Tipologia de l'edificació		Aïllat/da
Aprofitament	Edificabilitat màx (incl. annexos)	m ² /m ²	0,30 (c) (d) (e)
	Volum màx habitatge (incl. annexos)	m ³	1.500 (e)
	Intensitat residencial		1 habitatge/solar
	Ús característic		Unifamiliar

NOTES:

a. Es consideren edificables les parcel·les derivades del projecte de compensació. Poden agrupar-se per sota de la superfície mínima exigida, però en cap cas, segregar o dividir per sota dels 1.500 m². Es permetrà la redistribució de superfície entre parcel·les col·lindants (sense augment del número de finques o parcel·les), i sempre que cada parcel·la resultant disposi d'una superfície mínima de 400m².

b. Mesurada en el punt més desfavorable del paviment de planta baixa. La cota de la planta baixa no supera la cota del terreny natural en més de 1.50 m.

c. Ocupació i sup. construïble de l'edificació, incl. annexos. Els soterranis o semisoterranis podran ocupar el mateix percentatge, no computant-se si es destinen a garatge i instal·lacions de l'edifici.

d. Si s'executa annex com a garatge, es podrà col·locar dins de la reculada sempre que tinguin menys de 6,00 m d'amplada i 40 m². Aquest annex no computarà dins del 20% d'ocupació ni edificabilitat, malgrat no estigui soterrat o semisoterrat i sempre que es dissenyin segons art 3.6

e. No es poden executar annexos a parcel·les inferiors a la mínima exigida, llevat del destinat a garatge.

Article 2. Condicions d'ús

2.1. Ús d'habitatge:	habitatge unifamiliar
2.2. Ús d'indústria:	Prohibit
2.3. Ús de garatge:	Limitat als garatges particulars
2.4. Ús de serveis terciaris:	Prohibit
2.5. Ús d'equipaments:	Prohibit

Article 3. Composicions estètiques i integració paisatgística

3.1. La composició estètica serà lliure, amb l'objectiu d'aconseguir un caràcter més o menys uniforme de la zona. Es recomana una arquitectura moderna, senzilla i mediterrània amb predomini de blancs. Les façanes laterals i posteriors es dissenyaran en condicions de composició i material similars a les façanes principals.

3.2. Es prohibeix la instal·lació d'aparells d'aire condicionat o similar a les façanes dels edificis.

3.3. La superfície del conjunt de terrasses cobertes o descobertes projectades no superarà el 15% de la superfície de les parcel·les menors a 1.000 m²i, 20% a les majors a 1.000 m². Aquesta superfície d'ocupació inclourà les piscines, amb un volum màxim de 35 M3.

3.4. Les portes d'accés a les propietats particulars des de la via pública tindran, en cas de la seva construcció, una alçada màxima de dos metres, permetent la col·locació de pilars laterals que serveixin exclusivament de suport de perns i frontisses.

3.5. Els tancaments/murs de separació a l'indar o en contacte amb la via pública, poden tenir una altura màxima en la seva part massissa d'un metre vint centímetres (1.20 m) comptat en tots els punts del terreny, i es poden completar fins a una alçada d'un metre i seixanta centímetres (1,60 m) en cas de contenció de terres. Es podrà incrementar l'alçada fins als 2,00 m amb tancaments diàfans del tipus reixeta metàl·lica o de cobertura vegetal. Computarà dins d'aquestes alçades la part de mur estructural de contenció de terres.

3.6.- La pavimentació dels espais lliures que es destinin a aparcaments a l'aire lliure haurà de permetre la plantació d'arbratge i en la mesura que sigui possible el drenatge natural de



l'aigua de pluja, per mitjà de tractament del sòl amb llambordes o semblants. Els elements artificials complementaris destinats a projectar ombra sobre els vehicles hauran de realitzar-se amb materials lleugers i per mitjà de cobriment vegetal i, sempre, amb llicència.

3.7.- Tractament de l'espai lliure d'edificacions:

a) S'haurà d'enjardinar o, prioritàriament, conservar el seu estat natural de flora o paisatge. L'enjardinament implica la no pavimentació (recobriments rígids, llambordes, graves i altres de similars), excepte els necessaris passos de vianants d'ample inferior a un metre i vint centímetres (1,20m). L'enjardinament comprendrà un mínim del seixanta per cent (60%) de la parcel·la. La eliminació d'arbrat exigirà la seva reposició dins de la parcel·la, de semblants característiques si l'anterior no fos possible ni adequat (amb un diàmetre de tronc superior a deu centímetres), o bé poder substituir-los per exemplars de menys edat i dimensions. Es prohibeix la plantació de palmeres.

La sol·licitud de llicència incorporarà un inventari dels arbres existents en la parcel·la o solar que puguin ser afectats per l'obra. Prenent com a referència aquest inventari, per cada arbre que sigui necessari talar, serà obligatòria la seva substitució garantir la plantació de manera homogènia dins de la parcel·la.

b) no podran realitzar-se excavacions ni moviments de terra, amb l'excepció dels moviments de terra i murs que es realitzen per a adaptació a la topografia i condicionament de dites zones com a espai enjardinat o aparcaments que, normativament, no podran tenir més d'un (1) metre d'alçada, mesurada des del terreny natural, així com des del terreny o paviments resultants del tractament de l'espai lliure de parcel·la en el punt més desfavorable. No es permeten moviments de terres que afectin a més del 50% de la parcel·la, incloent la part ocupada per l'edificació. A la resta de la parcel·la s'ha de respectar l'orografia original del terreny.

c) Les adaptacions de l'edifici al terreny natural es faran de tal forma que s'evitin les grans excavacions o aportacions de terres. En aquest sentit, els marges o terrasses a realitzar al terreny en cada projecte, seran de magnituds semblants. Quan es realitzen marges o terrasses o pavimentacions, el desnivell entre les corresponents plataformes i el terreny natural i/o el terreny modificat i aprovat a la llicència una vegada acabada l'obra, no podrà ser superior en cap cas a 1,50 m (un metre i cinquanta centímetres) o a 1,00 m. (un metre) quan el pendent del terreny sigui superior o inferior, respectivament, al 20 % (vint per cent). Els marges o terrasses consecutius, hauran de guardar entre si una distància mínima de cinc metres (5 m)

3.8. La zona de reculades ha de quedar exempta de qualsevol construcció, amb excepció: els garatges al llindar amb el vial, sempre que es compleixin les condicions de les normes particulars de l'art 3.6; les terrasses descobertes necessàries per accedir a l'habitatge; els murs de contenció necessaris per a les terrasses, sempre que es compleixin les condicions de les normes particulars. No es podran instal·lar tendals fixos .

3.9. Es prohibeix la il·luminació estrident de l'edificació i els espais lliures de parcel·la. Queda prohibida la il·luminació lineal contínua o similar de façanes, terrasses, balcons o altres elements.



El projecte d'edificació ha d'anar acompanyat de justificació de la contaminació lumínica i del compliment del previst en aquest apartat. Respecte a la il·luminació exterior, ha de complir que el flux hemisfèric superior instal·lat sigui inferior al 5% de l'emès.

3.10. Tot projecte d'edificació haurà de comptar amb un aljub destinat a la recollida d'aigües pluvials per a usos no potables. La dimensió mínima serà de 15m³.

CAPÍTOL II - ZONA VERDA PÚBLICA

S'anomena zona verda pública la zona que comprèn els espais lliures públics amb proporció gran de vegetació, destinada a la creació de jardins, parcs, arbrat. Àrees forestals i d'altres similars, dedicades a l'esbarjo i esplai dels ciutadans o a la formació d'apantallament entre zones d'usos diferents.

Article 4. Condicions d'aprofitament / paràmetres urbanístics

En aquesta zona queden prohibides tota classe d'edificacions que puguin desvirtuar el seu caràcter.

CAPÍTOL III - NORMES GENERALS

Article 5. Altres consideracions d'ordre tècnic

Les presents normes, com qualsevol ordenança, no poden ser exhaustives. Conseqüentment, tots els dubtes que puguin sortir de la seva aplicació i els aclariments que siguin necessaris hauran de ser resolts en consultes a l'Ajuntament d'Eivissa. Les resolucions adoptades per les esmentades consultes s'uniran successivament a les presents normes, completant-les i donant-li el mateix caràcter obligatori en cada cas, i en endavant, que aquestes ordenances.

Normes i ordenances generals

CONDICIONS HIGIÈNIQUES MÍNIMES

CAPÍTOL IV. GENERALITATS

Article 6. Objecte

Establir les normes d'Higiene que hauran de regir per a les edificacions enclavades en la zona del Pla objecte de present estudi.

Article 7. Correspondència

Les presents condicions higièniques són les exposades al Decret 145/1997, de 21 de novembre, pel qual es regulen les condicions d'amidament, d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat d'habitatges així com l'expedició de cèdules d'habitabilitat.

Per tant, les condicions mínimes d'amidament, d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat dels habitatges, les quals es defineixen en els annexes I i II d'aquest Decret, seran la normativa modificada



Article 8. Edificis no destinats a habitatge

No existeixen usos a les edificacions distint que l'ús HABITATGE.

Article 9.- Dimensions mínimes, distribució de l'habitatge

Sense perjudici del compliment del Decret 145/1997, de 21 de novembre, o normativa autonòmica que el substitueixi, i les normatives de caràcter general del propi Pla General, l'ús residencial projectat haurà de complir:

- a) Les dependències amb sostre inclinat, no computarà com a superfície útil a efectes d'habitabilitat la situada per sota d'1,20 m d'alçada lliure.
- b) Es prioritzarà que totes les dependències estiguin ventilades i il·luminades a l'exterior. En el cas de bugaderia s'obliga a la seva ventilació a l'exterior.
- c) La bugaderia/estenedor haurà de tenir una superfície mínima de 2m².
- d) Es prioritzarà la ventilació directa del semisoterrani mitjançant el disseny de finestres altes o, si n'és el cas, aprofitant la porta del garatge. En cas contrari, s'han de justificar les solucions tècniques de ventilació alternativa.

Ordenances generals i de seguretat

PROCEDIMENT

CAPÍTOL V– LLICÈNCIA D'OBRES – PROCEDIMENT

Article 10. Atorgament de llicències

1. Totes les obres que s'hagin d'efectuar en la zona, sigui per iniciativa de persona física o jurídica, de dret privat o públic, s'haurà d'ajustar necessàriament a aquestes ordenances, a la legislació vigent sobre urbanisme i a les normes que successivament pugui dictar l'Ajuntament o la superioritat competent a través dels seus diferents organismes, EN PARTICULAR EL CAPÍTOL II, ARTICLES 145-158 DE LA Llei 12/2017, de 29 de desembre d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB), I DE LES NORMES PARTICULARS DEL PGOU D'EIVISSA.

CAPÍTOL VI – ALINEACIONS I RASANTS

Article 11. Alineacions i rasants

- 1. Les alineacions i rasants indicades en tota construcció a la zona seran les indicades en el Pla Parcial i definides o modificades en el corresponent projecte, amb els tràmits previs reglamentaris de la seva aprovació per l'Ajuntament i els organismes competents.
- 2. Tota construcció que, atenent al que s'especifica en aquestes normes, s'autoritzi a executar aferrada a l'alineació no podrà sobresortir d'aquesta ni del pla vertical definit per l'alineació.

CAPÍTOL VII– CONDICIONS DELS EDIFICIS

Article 12. Composicions estètiques i ús



1. És lliure la composició de volums i façana dels edificis, així com també la seva distribució interior i els elements que l'integren; però, en tot cas, s'haurà de realitzar una arquitectura eivissenca, que obliga inexcusablement al fet que les cobertes siguin planes amb enrajolat de ceràmica cuit, color clar natural del país o pintades de blanc.

2. Les futures construccions que es realitzin dins dels límits de la urbanització només podran destinar-se a habitatge UNIFAMILIAR.

Article 13. Càlcul de superfície ocupada

La superfície ocupada no excedirà del 20% de l'àrea total del solar, inclosos els annexos. S'expressarà com a relació entre la superfície de la projecció vertical (damunt el pla horitzontal) de les plantes tancades, incloent soterranis i/o semisoterranis, porxos, balconades, i la superfície del solar corresponent. Els voladissos d'un ample fins 0,60 m no trepitjable no comptabilitzarà a efectes d'ocupació.

Computaran com a superfície ocupada la superfície delimitada per l'envoltant dels elements següents:

- a) Els aljubs d'aigua potable, aigües pluvials i altres, sempre que no estiguin soterrats.
- b) Els voladissos i balconades que no es considerin ràfecs, cornises i/o alerons.
- c) Les construccions o instal·lacions complementàries o auxiliars de l'ús principal (pistes esportives i semblants).
- d) Els patis interiors de l'edificació pavimentats i tancats en els seus quatre costats i siguin inferiors a 9 m².

No computaran com a superfície ocupada de parcel·la els locals per a poals de fems prevists a la normativa. Tampoc computaran els garatges situats a les reculades sempre que quedin constituïts segons art 3.6.

Article 14. Càlcul de volum màxim

El volum màxim admès per al conjunt edificat a un parcel·la ve limitat pel paràmetre de l'edificabilitat (m²/m²), amb un màxim de 1.500 m³. El volum de les edificacions és el resultat de multiplicar la superfície edificada per l'alçada màxima de l'edifici o de cada planta, incloent el gruix dels forjats, expressat en m³. Es mesurarà des del paviment del forjat de la planta baixa, la cara exterior dels paraments verticals de tancament de façana i la cara exterior del parament horitzontal de coberta.

Les terrasses cobertes i porxos computen al 50% quan la seva obertura sigui igual o superior a 1/3 del seu perímetre, i al 100% a la resta de casos. Els soterranis o semisoterranis no computaran si es destinen a garatge i instal·lacions de l'edifici.

Les pèrgoles fixes computen al 10% de la seva superfície.

No computaran els garatges situats a les reculades sempre que quedin constituïts segons art 3.6.

Article 15. Càlcul d'alçades



1. S'entén per alçada reguladora d'un edifici, la major alçada d'edificació permesa per les presents normes en cada parcel·la.

L'alçada reguladora màx. 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 el paviment més baix 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.

Als efectes de càlcul 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.

En terrenys inclinats (pend >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.

2. S'entén per alçada total, la distància vertical mesurada en cada punt entre el paviment més baix de la planta baixa i la rematada superior del cos més elevat de l'edifici. La diferència entre l'alçada màxima i la total té com a objecte allotjar els faldons de coberta i la resta de construccions volumètriques que les normes permeten situar per damunt de l'alçada màxima.

3. El pis de la planta baixa no podrà situar-se a una alçada superior a les quantitats següents: Amb caràcter general, un metre (1,00 m) en terrenys amb pendents inferiors al vint per cent (20%) d'inclinació i un metre i cinquanta centímetres (1,50 m) en terrenys amb pendents superiors al vint per cent (20%). Aquest percentatge es calcularà sobre el pendent màxim referit al terreny ocupat per la projecció de cada edifici i terrasses adjacents.

La dimensió anterior serà la màxima que podrà sobresortir la planta de soterrani situada davall de la planta baixa, mesurada en el punt més desfavorable. Quan per sota del forjat de planta baixa es disposi d'un buit sanitari, l'alçada màxima interior lliure que podrà assolir aquest espai tècnic no habitable serà d'un metre i cinquanta centímetres (1,50 m).

Article 16. Càlcul superfície edificable

La superfície edificable és la superfície en projecció horitzontal, inclosos tancaments, de les plantes d'edificació tancades i porxos, computada en la forma determinada en les normes urbanístiques. Es mesura en m² construïts o construïbles i mai podrà ser superior a l'edificabilitat.

La superfície edificable total d'un edifici és la suma de les superfícies edificables de cadascuna de les plantes que componen l'edifici.

1. Computaran com a superfície edificable:

- 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 sigui 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 computen al 10% de la seva superfície.

d) Totes les edificacions annexes, terrasses, piscines, etc; que superin l'alçada de 1,50 mts sobre el terreny natural al seu punt més desfavorable.

2. No computen:

a) Les plantes soterrani o semisoterrani, destinades a aparcament de vehicles o serveis d'infraestructura de l'edifici (calefacció, condicionament d'aire, maquinària d'ascensor, aljubs o cisternes, dependències d'escombraries, de comptadors, centres de transformació, trasters, serveis auxiliars.

b) Els aljubs, dipòsits o similars sempre que estiguin soterrats.

c) els garatges situats a les reculades sempre que quedin constituïts segons art 3.6.

d) Els locals per als poals de fems, la superfície dels quals ha de ser inferior a un (1) metre quadrat per habitatge. En cas contrari, ha de comptabilitzar com a superfície construïda l'excés de la superfície destinada a aquesta finalitat.

e) Els armaris o habitacles destinats a acollir cambres de calderes, d'instal·lacions, que hagin de fer-se sobre la base de la legislació vigent, sempre que la seva altura lliure interior no superi els dos-cents vint centímetres (2,20 metres).

3. S'entén perímetre tancat de balcons coberts quan el parament vertical del seu perímetre supera els 1,20 m. S'entén perímetre tancat de porxos i terrasses cobertes quan el parament vertical del seu perímetre superi els 1,80 m.

Article 18. Construccions permeses per damunt de l'alçada màxima.

1. Per damunt de l'alçada reguladora queden prohibits qualsevol tipus d'espais i dependències habitables; es permeten no obstant instal·lacions i construccions auxiliars al servei del conjunt de l'edifici, com ara:

a) Un cos de remat per caixa d'escala que podrà comprendre una o diverses dependències: caixa d'escala que no superin l'alçada de les baranes i/o pitets de protecció, maquinària d'aire condicionat, recinte de control de telecomunicació, grups de pressió, dipòsits acumuladors d'aigua calenta, etc. El dit cos de remat no podrà tenir més de vint metres quadrats (20 m2) de superfície construïda (10 m2 si només hi ha caixa d'escala)

b) Les baranes i pitets de protecció, sempre que no superin una alçada d'un metre i vint centímetres (1,20 m) sobre el darrer forjat de l'edifici.

2. Els conductes de xemeneia, antenes, parallamps, etc. no superaran l'alçada estrictament necessària, sense detriment de les condicions d'estètica, seguretat, higiene i habitabilitat exigibles.

3. Per damunt de l'alçada reguladora queden prohibides les pèrgoles i la resta d'elements ornamentals fixos, i no es permeten així mateix altres superfícies cobertes (porxos,



adossaments a caixa d'escala, etc.), excepte l'assenyalada en l'apartat 1.a), encara que es trobin obertes per tota la seva perifèria.

CAPÍTOL VIII – EXECUCIÓ DE LES OBRES

Article 19. Tota obra s'haurà d'executar sota la direcció tècnica de la persona legalment autoritzada per a tal fi.

Article 20. Si durant el transcurs de les obres fos necessari o convenient introduir alguna modificació en el projecte, es sol·licitarà l'autorització de conformitat amb els tràmits assenyalats en el capítol I.

Article 21. Durant l'execució de les obres, aquestes es mantindran en condicions de seguretat, tant pública com del personal que hi treballi, i en són responsables la persona o persones que venen determinades per Dret.

Article 22. Si per a l'execució de les obres fos necessari ocupar part de la vorera o calçada, es requerirà el permís exprés de la societat urbanitzadora, sense aquest requisit pot obligar a la immediata desocupació del carrer, d'acord a dret, i si fos necessari a la paralització de les obres.

Recollida l'autorització i ocupada la via pública, als extrems de la zona ocupada s'haurà de mantenir enceses totes les nits unes lluminàries vermelles, i en serà responsable el constructor o entitat constructora de les obres.

En cap cas, l'ocupació de la via serà completa i hi permetrà el trànsit rodat.

Article 23. Per garantir el fidel compliment de l'establert en aquestes ordenances, tindran entrada lliure a les obres a més del personal que disposi l'Ajuntament, la persona o persones en qui delegui la societat urbanitzadora.

CAPÍTOL IX– CONCLUSIÓ DE LES OBRES

Article 24. Dins de les setanta-dues hores immediates a la conclusió de les obres, es retiraran els materials sobrants, bastides i acopi que no haguessin desaparegut anteriorment, fins deixar la via lliure i expedita en iguals condicions que es trobava abans del començament de les obres.

Article 25.- El constructor o entitat constructora està obligat a la completa reparació del paviment o qualsevol element de la via pública que s'hagués deteriorat per causa de la seva ocupació o de les obres particulars realitzades per l'esmentat constructor.

Si en el termini que determini la societat urbanitzadora o l'Ajuntament no hagués dur a terme la reparació, aquesta serà executada pel personal que determini la societat o l'autoritat competent, assumint totes les despeses i costos el constructor de l'obra particular o, en el seu defecte, el propietari.

Article 26.- Conclosa l'obra d'acord amb allò legislat per la matèria i d'acord amb el que determini l'Ajuntament o els organismes oficials competents, es procedirà a la tramitació dels documents necessaris per ocupar i utilitzar l'edificació construïda segons projecte aprovat.



CAPÍTOL X – CONSERVACIÓ D'EDIFICIS

Article 27. És obligació dels propietaris d'edificis públics i particulars la conservació en perfectes condicions de seguretat i solidesa mentre duri el seu ús. I sempre durant la totalitat de la vida de l'edifici, garantint la seguretat pública.

Article 28. Tots els veïns tenen dret a denunciar davant l'autoritat els edificis que amenacin runa total o en qualsevol de les seves parts.

Article 29. En el cas que qualsevol propietari d'edificació, que en qualsevol sentit amenaci la seguretat pública, no procedeixi a la seva immediata reparació serà advertit per l'autoritat municipal a efectes de la seva obligació, fixant-se un termini per a la realització de les obres de consolidació. En cas de resistència, l'autoritat designarà les persones o entitat que haurà de dur a terme els treballs necessaris, les despeses i costos dels quals seran assumits pel propietari de la referida edificació.

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

L'article 59 de la LUIB estableix que les modificacions de planejament es realitzaran d'acord amb les disposicions de la Llei que regeixen la seva formulació. Des de l'apartat 4^t ja s'especifica que aquestes modificacions de planejament han de contenir, raonar i justificar l'oportunitat i la conveniència de la iniciativa. En qualsevol cas i als efectes econòmics, la proposta de modificació contindrà la memòria de viabilitat econòmica i l'informe de sostenibilitat, en el cas de la seva formulació preceptiva, en el termes establerts en la present Llei i en la legislació estatal.

En aquest sentit, cal incidir que la modificació es caracteritza:

- 1. No es tracta d'una unitat d'actuació de transformació urbanística per la qual cosa no existeix cost vinculat.**
- 2. Quant a la identificació dels subjectes públics o privats responsables de la seva execució: no existeix l'execució de cap expropiació o obra pública derivada de la modificació.**
- 3. No existeixen previsions de finançament públic derivats de la modificació.**
- 4. No existeixen terminis derivats de la modificació.**

Per tant, no hi ha modificació de l'estudi econòmic ni de la programació del planejament vigent.

5. MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

L'article 22.4 del RDL 7/2015, de 30 d'octubre, estableix que la documentació dels instruments d'ordenació urbanística ha d'incloure un informe o memòria de sostenibilitat econòmica en el qual es ponderarà, en particular, l'impacte de l'actuació en les hisendes públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o l'arrencada i la prestació dels serveis resultants, així com la suficiència i adequació de sòl destinat a usos productius.



D'altra banda, l'article 47 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme a les Illes Balears, preveu un estudi economicofinancer i un informe de sostenibilitat econòmica entre els documents de planejament. Així mateix, a l'article 59, relatiu a la modificació dels instruments de planejament, es considera necessari memòria de viabilitat econòmica atenent a les cessions compensatòries per aquelles modificacions que incrementin edificabilitat o produeixin canvis d'ús del sòl.

Als efectes del preceptes citats cal indicar:

1. La modificació, tal i com es pot comprovar en l'apartat tercer d'aquesta memòria, no genera cap canvi d'ús del sòl ni cap increment de sostre edificable. Conseqüentment no és aplicable l'article 59.4.

2. La modificació no suposa implantar una actuació de transformació urbanístiques definides per la LUIB i, conseqüentment, les previsions de finançament públic per a les actuacions que corresponguin a l'administració. Per tant, és innecessari un estudi econòmic i financer.

3. La modificació no altera el contingut de la gestió ja realitzada, quant a cessions, infraestructures o serveis bàsics, el que es tradueix en la no necessitat de realitzar cap informe de sostenibilitat econòmica.

Aquesta modificació no comporta cap alteració del contingut econòmic del Pla General ni cal redactar les figures econòmiques assenyalades a l'art 47 de la LUIB.

6. INFORME I MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT AMBIENTAL

Segons preveu l'article 12.5 del Decret Legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'avaluació d'impacte ambiental de les Illes Balears, quan l'òrgan substantiu valori que un pla o programa, sigui en la seva primera formulació o sigui en la seva revisió, o la modificació d'un pla o programa, no està inclòs en cap dels supòsits dels apartats anteriors d'aquest article, i per tant, no està subjecte a avaluació ambiental estratègica, ho justificarà mitjançant un informe tècnic que quedarà a l'expedient.

A la vista dels preceptes anteriors, cal assenyalar:

a) Que el contingut de la modificació afecta a un àmbit molt concret i puntual (polígon 32), fora de la delimitació de les zones de Xarxa Natura 2000.

b) Tampoc reconeix un marc urbanístic i/o territorial que suposi l'execució de projectes sotmesos a avaluació d'impacte ambiental, ja que es tracta d'un àmbit de sòl urbà ja urbanitzat (amb atorgament de algunes llicències) on es desenvolupa habitatge unifamiliar per parcel·la, és a dir, fora de l'abast de projectes sotmesos a procediment ambiental.

c) conseqüentment de la lletra anterior, cal afirmar que **no s'estableix un marc per a l'autorització futura de projectes legalment sotmesos a l'avaluació d'impacte ambiental en matèria d'agricultura, ramaderia, silvicultura, aquicultura, pesca, energia, mineria, indústria, transport, gestió de residus, gestió de recursos hídrics, ocupació del domini públic maritimoterrestre, utilització del medi marí, telecomunicacions, turisme, ordenació del territori urbà i rural, o de l'ús del sòl, inclosa la delimitació d'usos portuaris o aeroportuaris.** Cal indicar que a l'àmbit objecte de modificació no es permeten els usos descrits



anteriorment (només es permet l'ús residencial a les parcel·les lucratives), ni genera ocupació del DPMT ni del medi marí per no estar afectat per aquests. Tampoc es té cap incidència damunt usos portuaris o aeroportuaris, per no afectar aquests àmbits.

El terme «ordenació del territori urbà i rural», s'ha d'entendre com proposta de nova/es actuació/ns de transformació que ordeni/n el territori urbà o rural. I el terme «ús del sòl» s'ha d'entendre com propostes que suposin nous usos del sòl que no estiguessin contemplats en la situació original o prèvia a la modificació. En aquest marc, el contingut de la modificació puntual no obeeix a cap dels criteris esmenats.

Per l'anterior, es considera que el contingut d'aquesta modificació no té un abast suficientment rellevant per tal de sotmetre-la al procediment d'avaluació ambiental estratègica en els termes que s'exposen els apartats 1 i 2 de l'article 12.

Als efectes de l'apartat 3 de l'article 12, cal assenyalar que aquesta «modificació puntual» no es tracta d'un «pla», «programa» o «revisió d'un àmbit concret territorial», per tant, no estem en el supòsit d'aquest apartat. Hem d'atendre, aleshores, als criteris de l'apartat 4t de l'article 12, el qual 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....»

Atenent a aquest precepte, cal tornar a incidir que no estem en el supòsit d'una modificació de plans o programes inclosos en l'apartat 2 de l'article 9, malgrat que la modificació és de *caràcter menor* tal i com defineix l'art 5.2.f de la Llei 21/2013. La seva aprovació no genera la possibilitat d'executar nous projectes obligats a AAE malgrat que és una «modificació menor» (entesos com nous projectes amb necessitat d'avaluació ambiental que *augmenti les dimensions o l'impacte eventual de projectes obligats avaluació ambiental ja permisos en el pla que es modifica*). Dit d'una altra manera, l'actual normativa aplicable als terrenys permet habitatge unifamiliar a sòl urbà, es a dir, projectes que no es sotmeten a procediment ambiental; i la modificació manté aquesta situació, per tant, no es generen nous usos que comportin nous projectes deferents als permisos en origen.

Així mateix, també cal indicar que:

a) malgrat que no es generin projectes sotmesos a avaluació ambiental, el resultat d'aquesta modificació tampoc genera la possibilitat d'executar nous projectes ambientalment més desfavorables que l'actual normativa permet; és a dir, la proposta de la modificació disminueix paràmetres de l'edificació i pren mesures de reducció d'impacte visual de les edificacions i intervencions a les parcel·les.



b) Si bé la modificació puntual no entra a valorar/analitzar capacitats de població respecte a la situació actual atenent que no es produeix cap canvi de classificació ni qualificació del sòl, hem d'emfatitzar que alguns aspectes proposats en la modificació poden ser entesos en la línia d'assegurar que no es produeix major capacitat de població respecte a l'actual. Per exemple, el requisit de parcel·la mínima de 1.500 m² davant l'actual requeriment de 300 m². Aquest fet, impedeix l'execució de més parcel·les independents que siguin objecte de més habitatges i consegüentment de major capacitat de població al polígon. Un altre exemple, és la prohibició d'ús turístic a les parcel·les (que no és nou, però queda redactat de forma clara), impeding-se el desenvolupament d'establiments hotelers o fins i tot, d'estàncies turístiques en habitatge.

c) com ja hem dit abans, la modificació no suposa una nova actuació de transformació del sòl que suposi el canvi d'estat natural o rural a urbanitzat. En aquest sentit, els terrenys objecte de modificació ja tenen serveis urbans i està pendent de recepció la urbanització.

En **conclusió**, atenent que es tracta d'una modificació menor en els termes de l'article 5 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, i vist que no estem en els supòsits dels apartats 2, 3 i 4 de l'article 12 del Decret-Llei 1/2020, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears, es considera que la modificació puntual és d'escassa entitat ambiental i, en tot cas, s'encamina a reduir els efectes ambientals i paisatgístics de la situació actual damunt l'àmbit al que afecta; és a dir, que no té efectes significatius sobre el medi ambient.

Procedeix entendre aquestes apreciacions com informe tècnic en compliment de l'apartat 5è de l'article 12 del Decret-Llei 1/2020, arribant-se a la **conclusió que aquesta modificació no està sotmesa a avaluació ambiental estratègica**.

7. RESUM EXECUTIU DEL PLANEJAMENT

En compliment de l'article 25.3 del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, i els articles 12.2 i 39.2.e de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, es manifesta que el contingut de la modificació no delimita àmbits on l'ordenació urbana canviï; ni tan sols delimita noves actuacions de transformació urbanística.

Als efectes de suspensió de llicències, es manifesta que l'art 51 de la llei 12/2017 permet suspendre l'atorgament de llicències a l'àmbit que afecta la modificació -en aquest cas, l'anomenat barri Ca n'Escandell, urbanísticament conegut com a polígon 32-. En aquest sentit, atenent a l'article 51.1. ja es va suspendre per un any o fins l'aprovació inicial de l'instrument de planejament modificat, els actes de llicències, comunicacions prèvies i fins i tot, de divisió i agrupació de parcel·les en l'àmbit (BOIB núm. 155 de data 14 de novembre de 2019). L'aprovació inicial de la modificació determina per si mateix la suspensió dels mateixos actes fins a dos anys o l'aprovació provisional si aquesta és anterior.

En conclusió:

1. L'àmbit afectat per aquesta modificació coincideix amb el que es va publicar al BOIB núm. 155 de data 14.11.2019, reproduint-se novament en aquesta documentació com a Annex I.

2. Als efectes de resumir els canvis que suposa aquesta modificació, es reproduïx en l'Annex II les actuals ordenances del Pla Parcial del polígon 32; i es reproduïx en l'Annex III la proposta de modificació d'ordenances.

No suposa cap modificació de la documentació gràfica del Pla Parcial, Projecte de compensació ni Projecte d'urbanització ja aprovats definitivament.

A la vista de l'art 59.5 de la Llei 12/2017, i atenent que la modificació no suposa increment dels paràmetres d'edificabilitat o densitat vigents, ni usos del sòl, no procedeix incorporar la identitat de les persones propietàries o titulars de drets sobre les parcel·les afectades.

Eivissa, novembre de 2020

NICOLAU MAYOL
BARTOLOME -
42956513B

Firmado digitalmente por NICOLAU
MAYOL BARTOLOME - 42956513B
Fecha: 2020.11.16 12:05:06 +01'00'

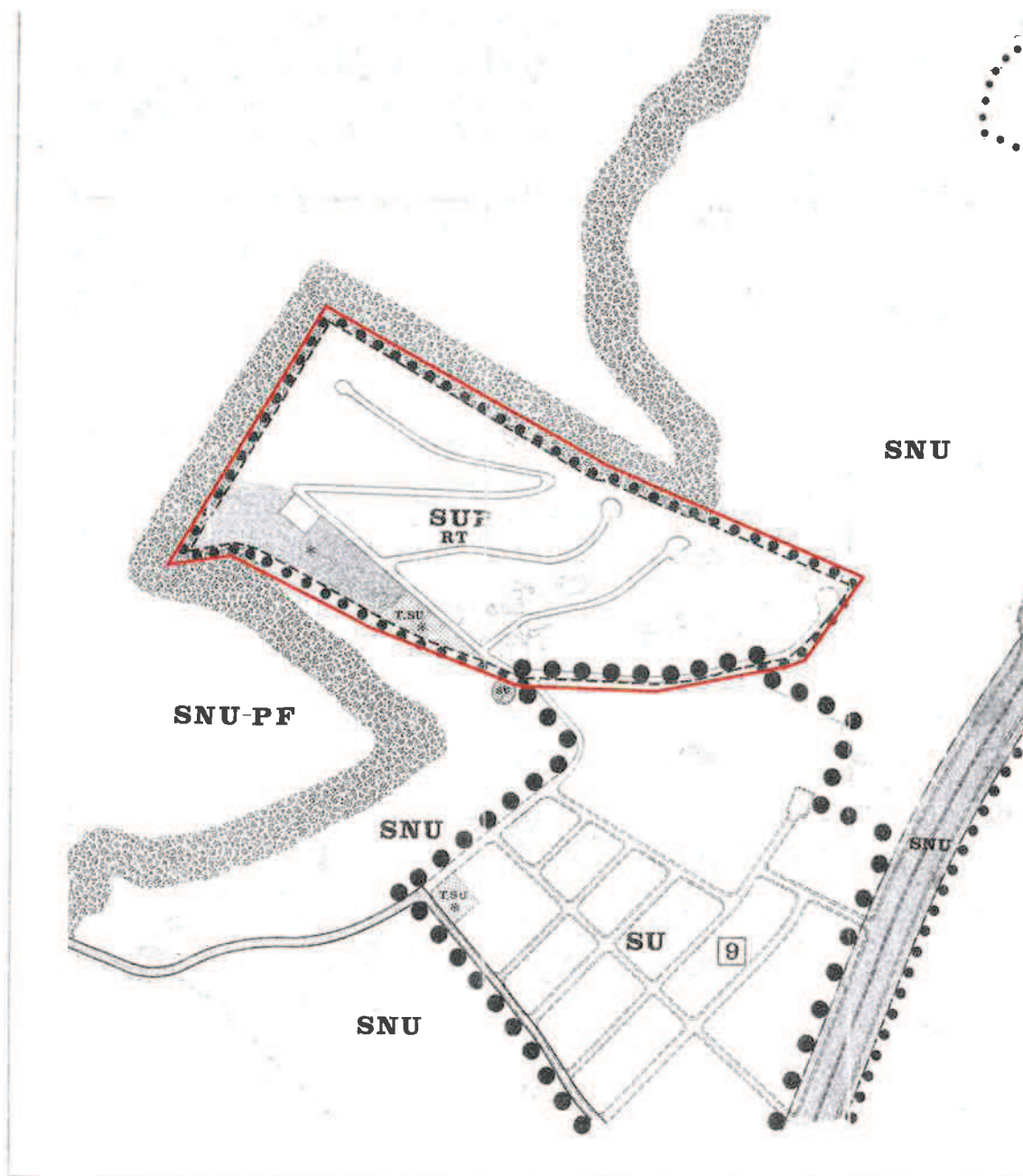
signat: Bartomeu Nicolau Mayol

arquitecte COAIB 12.830-9



ANNEX I

ÀMBIT AFECTAT PER LA MODIFICACIÓ PUNTUAL



ANNEX II

ORDENANÇES ACTUALS DE L'ÀMBIT DEL PLA PARCIAL DEL POLÍGON 32

PARÁMETRES DE L'EDIFICACIÓN-PLÍGON 32 "EIVISSA NOVA"			
		Segons PGOU1987 Pla Parcial 1978	
		Unitat	Dades
Parcel·lació	Superfície	m ²	300
	Front	m	10
Forma i posició	Alçada reguladora	Pl	Pb+2
		m	11
	Ocupació	%	30%
	Reculades façanes	M	3
	Reculades partions	m	3
	Espai entre edificis	m	6
	Vol màx damunt domini públic	m	---
	Tipologia edificatòria	Aïllat	
Aprofitament	Edificabilitat màx	m ² c/m ²	0.66
	Grandària màx per habitatge (incl. Annexes)	m ² /	---
	Intensitat residencial	m ² /habitatge	300
	Ús característic	Unifamiliar	



ANNEX III

PROPOSTA DE MODIFICACIÓ D'ORDENANCES

QUADRE PARÀMETRES REGULADORS			
		unitat	Polígon 32 - dades
<i>Parcel·lació</i>	Superfície	m ²	1.500 (a)
	Front	m	20,00
<i>Forma i posició</i>	Alçada reguladora	nº	Pb+1
		m	6,50m(b)
	Ocupació	%	20 (c) (d)
	Reculades façanes	m	4,00 (d)
	Reculades partions	m	3,00 (d)
	Espai entre habitatge	m	----- (e)
	Vol màx damunt domini públic	m	0,00
	Tipologia de l'edificació		Aïllat/da
<i>Aprofitament</i>	Edificabilitat màx (incl. annexos)	m ² /m ²	0,30 (c) (d) (e)
	Volum màx habitatge (incl. annexos)	m ³	1.500(e)
	Intensitat residencial		1 habitatge/solar
	Ús característic		Unifamiliar





Codi Validació: 9KJ2R6EYHGGALCRHGNQSRFZX5 | Verificació: <https://eivissa.sedelectronica.es/Document/Sigmat/electronica/Document%20de%20la%20plataforma%20esPublico%20Gestiona> | Pàgina 34 de 34