

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA ORDENANZA DEL PLAN PARCIAL DEL  
POLÍGONO 32, “ca n’Escandell”.**

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

**Redactor:** Bartomeu Nicolau Mayol.  
Arquitecto COAIB 12.830-9

**Colaborador:** Francisco José Salmerón Díaz.  
Arquitecto

**FECHA:** OCTUBRE 2020



## **ÍNDICE**

### **1. MEMORIA INFORMATIVA**

- 1.1. ANTECEDENTES
- 1.2. OBJETO Y ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN
- 1.3. NORMATIVA DE APLICACIÓN.

### **2. MEMORIA JUSTIFICATIVA**

- 2.1. DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD
- 2.2. ACREDITACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO.
- 2.3.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA APLICABLE.

### **3. MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS DEL PLAN PARCIAL DEL POLÍGONO 32.**

### **4. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN**

### **5. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

### **6. INFORME Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL**

### **7. RESUMEN EJECUTIVO DEL PLANEAMIENTO**



## **1. MEMORIA INFORMATIVA**

### **1.1. ANTECEDENTES**

En fecha 12 de noviembre de 2019 el Pleno del Ayuntamiento de Eivissa acordó la suspensión de licencias en el polígono 32, denominado Ca n'Escandell, a la vista que el Pleno de la Corporación, teniendo en cuenta el informe emitido por los Servicios Técnicos municipales en fecha 29 de octubre de 2019 donde se describe la situación urbanística del polígono, el grado de consolidación de la edificación y su impacto a nivel paisajístico, consideró que se debía proceder de forma urgente al análisis, elaboración y aprobación de una ordenación urbanística de la zona, encaminada a minimizar el impacto paisajístico y ambiental que supone la construcción de edificaciones en la zona.

La constatación sobre el terreno de la "situación ambiental y paisajística del polígono 32 - ca n'Escandell- y de las obras que se ejecutan en estos momentos, en el ámbito objeto de la modificación de la normativa, queda reflejada en las fotografías que se exponen a continuación:

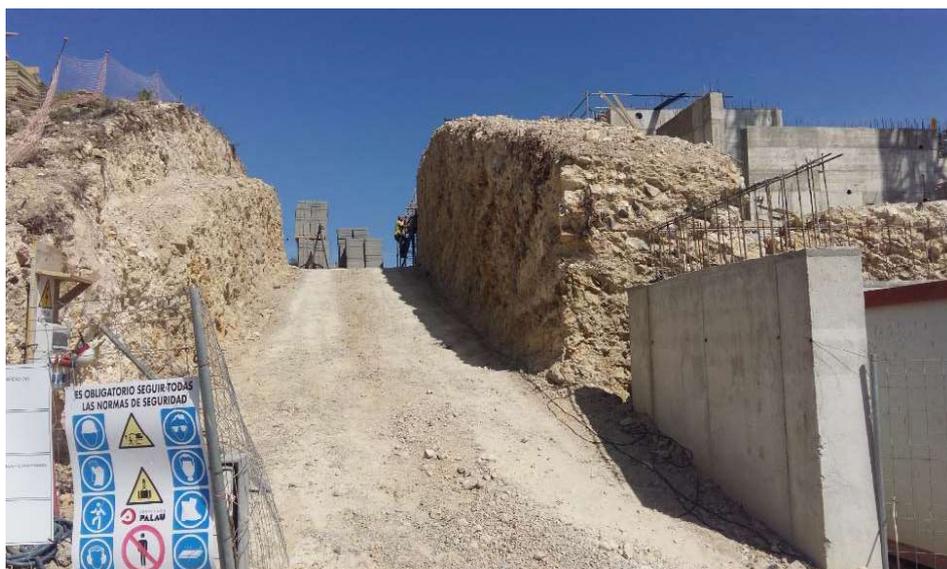


FOTOGRAFIA 1 (calle sa Noguera nº 7)

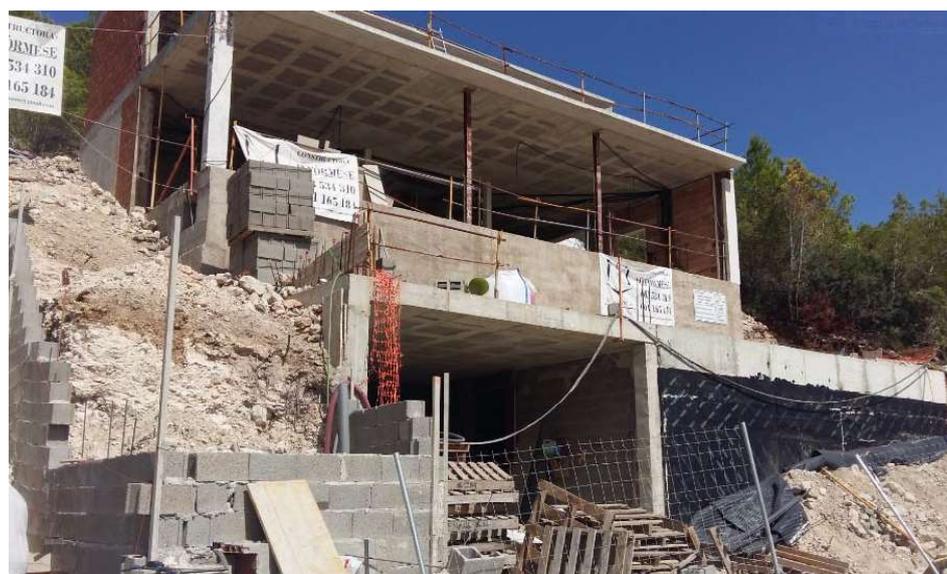


FOTOGRAFIA 2 (calle Si Noguera nº 23)





FOTOGRAFIA 3 (calle sa Noguera nº 30)



FOTOGRAFIA 4 (calle sa Fruitera nº 7)

Como se puede constatar en las imágenes de septiembre de 2020, las obras en ejecución de las edificaciones unifamiliares situadas en el ámbito del polígono 32 del PGOU, provocan un impacto medioambiental, tanto en el terreno como a la vegetación, muy elevado y un impacto visual poco identificativo de lo que se considera paisajismo urbano adecuado.

Con la premisa expuesta en el primer párrafo de este punto, "minimizar el impacto paisajístico y ambiental que supone la construcción de edificaciones en la zona" y, consecuentemente **justificar debidamente la oportunidad de la modificación puntual**, formulada en el punto 2.1, se ha elaborado por parte del técnico municipal un estudio del **número de parcelas edificadas y con licencia de edificación, es decir, en ejecución o pendiente de algún trámite, con la**



**finalidad de conocer el porcentaje de superficie del Polígono que estaría afectada, completamente, por la modificación puntual.**

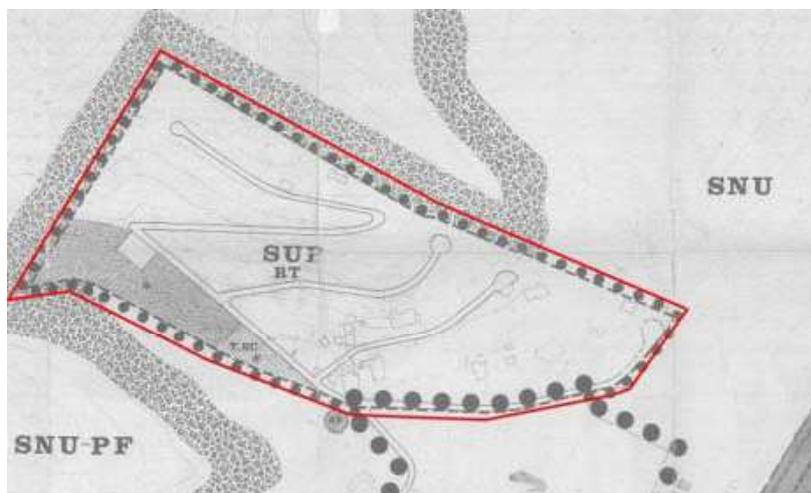
En el estudio se han incluido las parcelas que es este momento tienen licencia y, de éstas, las que la tienen suspendida por modificación del proyecto inicial por estar afectadas por la suspensión. El resultado es el siguiente:

- De las 62 fincas registrales lucrativas, provenientes del proyecto de compensación, **29 están edificadas, en proceso de edificación o tienen licencia para edificar.**
- Estas 29 parcelas edificadas o en proceso de hacerlo, representan el **46,77% de la superficie de las parcelas edificables.**

Por lo tanto, dado que más del 50% de la superficie edificable del Polígono está libre de edificaciones o de licencias de obra, **se justifica el punto 2.1 de CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD de la modificación puntual del Polígono 32 del PGOU de Eivissa** como una consecuencia de esta circunstancia, que favorece la premisa inicial.

## 1.2. OBJETO Y ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

El ámbito de la Modificación Puntual es el Polígono 32 del PGOU de Eivissa, proveniente del Plan Parcial denominado *Eivissa nova - ca n'Escandells*. Como se indica con anterioridad el **Plan Parcial se aprobó definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo (C.P.U.) en fecha 13 de febrero de 1978**. El suelo del ámbito del plan parcial estaba clasificado como *suelo urbanizable programado*, con zonificación de CIUDAD-JARDÍN. El PGOU de 1987, vigente como consecuencia de la anulación del PGOU de 2009, adoptó como normativa del polígono la existente en el plan parcial; normativa que, en este momento, ha quedado desfasada tanto por normativas urbanísticas de rango superior como por normativas medioambientales y de habitabilidad que suponen mejoras en el territorio y las viviendas.

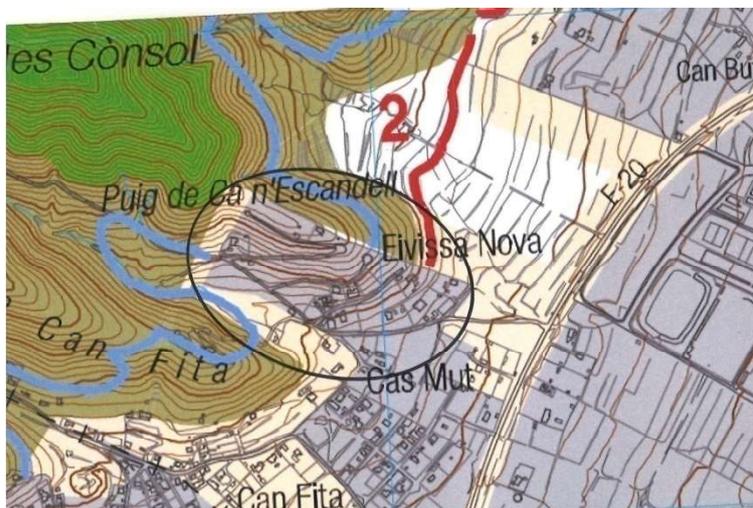


Del estudio de la planimetría del Plan Territorial de Eivissa se comprueba que el Polígono 32 se encuentra **situado en una zona de alto valor paisajístico y rodeado de suelo de alto nivel de protección (ANEI, AANP)**. Además, los planos topográficos existentes en el mismo Plan Territorial y al cartografía del PGOU de 2016, aprobado provisionalmente, **indican que las pendientes topográficas de la mayoría de las parcelas son superiores al 45%**. Solo las parcelas situadas en las manzanas nº 1 y 2 tienen una pendiente inferior y, por estas características, se edificaron en los años setenta y ochenta, mientras que las más elevadas no se han edificado hasta estos últimos años. Como se verá en el punto posterior, la presión inmobiliaria, además



de las diferentes normas de aprovechamiento- absolutamente desfasadas en la actualidad- y la falta de una normativa ajustada a estas situaciones territoriales y paisajísticas, han situado el territorio del polígono en un punto de no retorno si se siguen aplicando las normas "anacrónicas" de los años setenta, dado el impacto paisajístico y ambiental que provocan las construcciones actuales que se están ejecutando, tal y como se puede ver en las fotografías anteriores.

Se adjunta, de forma parcial, el plano de clasificación del suelo del Plan Territorial de Eivissa en la zona donde se sitúa el Polígono 32 del PGOU de Vila:



Con anterioridad a esta modificación, el Ayuntamiento tuvo la voluntad y la iniciativa de alterar la ordenación volumétrica del ámbito, manifestando en todo momento una disminución del impacto. Esta voluntad se había llevado a cabo en dos ocasiones: Revisión del PGOU vigente entre los años 2009 y 2015, y Revisión del PGOU de 2016; traduciéndose, en el marco técnico-urbanístico, en una revisión de parámetros de la ordenación. A pesar de ello y atendiendo a la actual situación, **esta modificación va más allá, regulando el resultado final del aprovechamiento en las parcelas no edificadas**, y aportando aspectos no previstos en las revisiones anteriores.

### 1.3.- NORMATIVA DE APLICACIÓN.

#### - De carácter autonómico:

Ley 7/2012, de 13 de junio de medidas urgentes para la ordenación urbanística sostenible.

Ley 12/2017, de 29 de diciembre de urbanismo en las Illes Balears (LUIB).

Decreto Ley 2/2016, de 22 de Enero, de modificación del Decreto ley 1/2016, de 12 de enero, de medidas urgentes en materia urbanística.

#### - De carácter ambiental, autonómico i estatal:

Decreto Legislativo 1/2020 de 28 de agosto, por el cual se aprueba el Texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Illes Balears.

Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de autoevaluación.

Circular del consejero de medio ambiente, Agricultura i Pesca sobre Tramitación de las evaluaciones ambientales (BOIB núm.172, de 21 de noviembre de 2015).

#### - De carácter insular.

Plan Territorial Insular de Eivissa aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Eivissa i Formentera el 21 de marzo de 2005.

#### - De carácter municipal:



PGOU de Eivissa aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo de Balears en sesión de fecha 10/12/1987.

## **2. MEMORIA JUSTIFICATIVA**

### 2.1. DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

El Polígono 32, denominado ca n'Escandells es un ámbito de extensión reducida de aproximadamente 8,55Ha. Se incorporó al planeamiento municipal (PGOU 1987) como *suelo urbanizable programado en régimen transitorio (SUP-RT)* y, en esta fecha, tenía aprobado su plan parcial. En la fotografía aérea del año 1984 del SITIBSA se comprueba que el polígono había comenzado a edificarse en la zona más baja y se había comenzado con la apertura de las calles, tal y como existen en la actualidad.

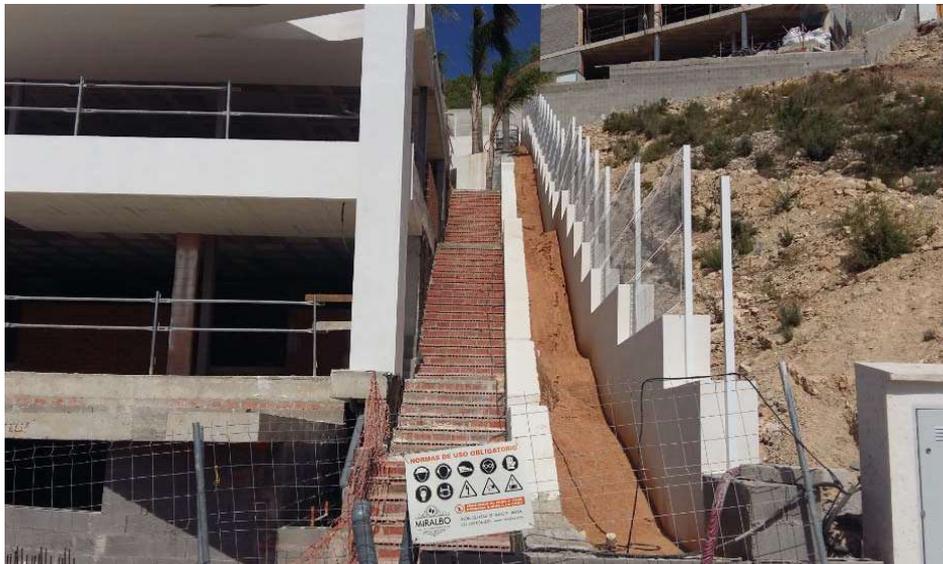
Con posterioridad, en el año 1992, se aprobó definitivamente el Proyecto de urbanización, que tuvo una segunda aprobación definitiva en el año 1999 por cambios requeridos por las administraciones mientras que, según informe del técnico municipal de fecha 29 de octubre de 2019, no consta al Ayuntamiento que los propietarios del polígono hubiesen comenzado la tramitación del proyecto de compensación ni parcelación.

En el año 2009 se aprobó la Revisión del PGOU, instrumento necesario para redactar el proyecto de Compensación, y poder acabar la gestión del suelo. Esta Revisión del 2009 fue anulada por el Tribunal Supremo en el año 2015. Esta circunstancia supuso tramitar, urgentemente, una segunda Revisión del PGOU en el año 2016, la cual se encuentra pendiente de aprobación definitiva. A lo largo de esta década desde la entrada en vigor de la Revisión del 2009, la propiedad del polígono acabó la gestión del suelo, y la actualización del proyecto de urbanización, pendiente este último y en estos momentos de la recepción municipal por deficiencias observadas.

Los servicios técnicos municipales han informado licencias de obra de nueva planta con la normativa incluida en la Revisión del PGOU de 2009 y 2016, aprobada provisionalmente, que en estos momentos se están ejecutando. Algunas de las edificaciones que se están construyendo son las que aparecen en las fotografías del informe del arquitecto municipal de fecha 29 de octubre de 2019, y a las del punto 1.1 de la actual modificación puntual. En la fotografía aérea del SITIBSA del año 2018 se observa como la construcción de nuevas edificaciones se ha desplazado de la parte baja del polígono a las manzanas más arriba, **provocando un gran impacto visual con las excavaciones y las edificaciones, dada la pendiente del terreno y la falta de normativa urbanística adaptada al interés paisajístico y medioambiental del polígono.** Consecuentemente, se deduce que las obras amparadas en las licencias otorgadas con los parámetros de la Revisión del PGOU de 1987 también dan lugar a un elevado impacto edificatorio en la zona, el cual podría ser incluso mucho peor si se otorgaran licencias en base al vigente plan parcial. Este extremo hace que tenga que haber un replanteo sobre lo que se puede hacer en el polígono, habida cuenta que de la actual situación en septiembre del 2020 se puede deducir que aproximadamente, en el polígono, hay un 46,7% de consolidación por la edificación- ya sea por edificaciones existentes legalmente, por licencias con obras iniciadas y/o sin obras iniciadas- que indica que sería conveniente tomar medidas encaminadas a una minoración del impacto visual. Se estima, entonces, la **conveniencia** de tramitar una iniciativa urbanística para dar respuesta a lo expuesto.



Las fotografías del punto 1.1 exponen una visión general del destrozo del terreno a partir de las licencias otorgadas con la Revisión del PGOU de 2016. En las siguientes imágenes se ve como las excavaciones, que se realizan dentro del espacio de retranqueo, llegan al límite de las parcelas. Es decir, la excavación afecta a casi toda la superficie de la parcela, eliminando la totalidad de la topografía y la vegetación existente en dicha parcela y ejecutando una "reparación" del terreno inicial de forma basta, sin la orografía ni la vegetación original.



FOTOGRAFIA 5 (calle Noguera nº 3). El terreno natural original del retranqueo ha desaparecido, dando paso a un acceso con una escalera de obra y una pequeña jardinera.



FOTOGRAFIA 6 (calle Fruitera nº 15) Al igual que la fotografía anterior, el terreno que ocupa el retranqueo entre parcelas ha sido excavado, modificado y urbanizado, sin posibilidad de retornar la vegetación autóctona existente que se visualiza en la parte alta.





FOTOGRAFIA 7 (calle Noguera nº 1) En esta fotografía se puede observar que casi toda la superficie de la parcela ha sido sometida a excavación del terreno hasta el nivel del sótano. Por lo tanto, ninguna zona libre de la parcela tiene la topografía y la vegetación del estado inicial.

Debido a esta nueva situación de construcción en un gran número de parcelas y el impacto visual que representan, el Ayuntamiento de Eivissa consideró necesario acordar la suspensión de licencias en el ámbito del Polígono 32, con el fin de tener la oportunidad de realizar un análisis, elaborar y aprobar una ordenación urbanística de la zona, con tendencia a minimizar el impacto paisajístico y ambiental que supone la construcción de edificaciones en la zona no consolidada que asciende, aproximadamente, al 58% de las parcelas edificables resultantes del proyecto de compensación.

## 2.2.-ACREDITACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO

A partir de la aprobación de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo en las Illes Balears (LUIB), son los poderes públicos los que han de abordar las medidas de ordenación territorial y urbanística para asegurar el equilibrio en el territorio y en los procesos de ocupación y transformación del suelo. A continuación se exponen los artículos 3 y 68 de la LUIB donde se especifica la finalidad de la ley en referencia con la ordenación territorial, y la acreditación del interés público de las políticas destinadas al desarrollo sostenible y el uso racional de los recursos naturales:

### ***“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..."***

Además, la misma LUIB, en su artículo 68, ya especifica claramente la voluntad expuesta anteriormente en el momento de la elaboración del planeamiento urbanístico, la redacción de los proyectos de obra y su ejecución:

*"Artículo 68. Normas de aplicación directa.*

*1. De conformidad con la legislación estatal de suelo, a las instalaciones, construcciones y edificaciones se deben adaptar, en los aspectos básicos, al ambiente en el que estarán situadas, y en este sentido:*

*a) Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional deben armonizar con éstos, o cuando, sin existir conjunto de edificios, no haya alguno de gran importancia o calidad de las características indicadas.*

*b) En los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo o en la perspectivas que ofrecen los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicas o tradicionales, y en los alrededores de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permite que la situación, la masa, la altura de los edificios, los muros y los cerramientos o la instalación de otros elementos, limiten el campo visual para contemplar las bellezas naturales, romper la armonía del paisaje o desfigurar su perspectiva propia.*

***2. EL planeamiento urbanístico, cuando defina la ordenación, debe de respetar lo establecido en el punto anterior..."***

Por lo tanto, a partir de la voluntad del Ayuntamiento de Eivissa en el cumplimiento de los artículos citados, en particular garantizar un desarrollo sostenible y un uso racional de los



recursos naturales como son el agua y el territorio, estaría ACREDITADO el interés público de la propuesta de modificación puntual del planeamiento, dado el impacto visual y territorial de las edificaciones resultantes de la normativa aplicable, que afecta en gran medida a los espacios protegidos (ANEI) que confrontan con el ámbito del polígono.

### 2.3. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA APLICABLE

Esta modificación puntual y su contenido se ampara en los artículos 57 y 59 de la ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo en les Illes Balears (LUIB), dada la potestad de alteración del planeamiento municipal de forma justificada y razonada. La modificación introduce cambios relativos a la integración de las edificaciones en su entorno más próximo y al aprovechamiento de los solares del Polígono 32.

No introduce cambios de clasificación de suelo, ni modificación de sistemas generales, ni tampoco supone motivo suficiente para entenderla como una revisión del plan general. Tampoco supone un cambio de uso del suelo lucrativo que derive en un incremento del valor de repercusión.

La modificación queda justificada en los apartados anteriores y cuenta con las determinaciones adecuadas a su finalidad, ya que recoge los parámetros de la edificación objeto de modificación, así como la introducción de medidas de integración paisajística en forma de normativa del Plan Parcial.

No se considera relevante ni necesario realizar documentación gráfica de los planos del Plan Parcial o de la compensación.

Tampoco se considera obligatorio incorporar la identidad de las personas propietarias o titulares de otros derechos, habida cuenta que no se hace un incremento de los parámetros de edificabilidad ni una modificación de los usos del suelo del polígono.

## **3. MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS DEL PLAN PARCIAL DEL POLÌGONO 32**

### 3.1. FINALIDAD DE LA MODIFICACIÓN

Tal y como se expone en apartados anteriores, la principal finalidad de la modificación es una reducción del **impacto visual con las excavaciones y las nuevas edificaciones**. Ello comporta que se haya de llevar a cabo las acciones siguientes:

- a) modificación de los parámetros de la edificación contenidos en la normativa del plan parcial.
- b) introducción de nuevas directrices, a modo de normativa, relativas básicamente al tratamiento de construcciones auxiliares y el espacio libre de parcela, integración del edificio con el terreno natural, medidas ambientales, etc.

La normativa actual del plan parcial se aprobó con anterioridad al planeamiento municipal vigente de 1987, caracterizada por una redacción obsoleta y falta de lógica hoy en día y con la forma de entender el "urbanismo", la integración de las edificaciones con su entorno e incluso de las condiciones o principios de higiene y salubridad. Prueba de ello es , por ejemplo, la



modernización de sistemas tecnológicos y constructivos que hacen que la habitabilidad de los edificios residenciales se pueda desarrollar bajo las indicaciones del decreto de 1997 y no hace falta aplicar otras restricciones particularizadas como hacen las actuales normas de higiene del plan parcial. Además, la modernización tecnológica y la metodología técnica para ejecutar las edificaciones permite exigir un mayor grado de precisión en el proceso constructivo y un mayor grado de exigencia en la huella ambiental de las construcciones y su entorno.

Tampoco podemos obviar la necesidad de redactar, más minuciosamente, otros aspectos técnicos sobre construcciones anejas con la finalidad de acotar posibles interpretaciones que se alejan de la modificación y que permitían ejecutar volúmenes con un fuerte impacto visual y paisajístico en el entorno del polígono. La falta de regulación específica en la normativa del plan parcial impedía acotar estas segundas construcciones, dando una sensación de "sobre-edificación" en las parcelas.

en resumen, se trata de limitar los impactos volumétricos e introducir aspectos técnicos de sostenibilidad

### 3.2. JUSTIFICACIONES DE LA FINALIDAD DE LA MODIFICACIÓN

En el marco de la finalidad, hace falta insistir en las medidas sustanciales que avalan la modificación propuesta i han sido expuestas anteriormente:

a) Medidas de reducción del impacto visual en términos de aprovechamiento. Se trata de limitar lo que ya se ha puesto de manifiesto en apartados anteriores y que ha estado avalado en otros procedimientos de ordenación volumétrica del ámbito. Para conseguirlo, hace falta replantearse diversos aspectos:

a.1. Reducir la superficie construible resultante de cada parcela, reduciendo la edificabilidad neta aplicable, pasando de  $2\text{m}^3/\text{m}^2$  (aprox.  $0,65\text{m}^2/\text{m}^2$ ) a  $0,30\text{m}^2/\text{m}^2$ . Esta nueva edificabilidad se considera avalada como propuesta en las revisiones de planeamiento ya tramitadas pero sin vigencia, y se considera adecuada para conseguir una superficie construida y dimensiones razonables para una vivienda unifamiliar en todas y cada una de las parcelas. en términos de dimensiones, la superficie media de las parcelas de la compensación (excluyendo el hecho de que a fecha de hoy ya se han dado algunas licencias) es de  $786,00\text{m}^2$ , lo que a priori permite una vivienda de  $235,00\text{m}^2$  construidos, suficiente para desarrollar una vivienda unifamiliar, atendiendo a las pendientes topográficas de la mayoría del polígono.

a.2. Reducir la altura del volumen construible resultante, pasando de 11,00 m a 6,50 m como altura reguladora y, 7,50 m como altura total. Consecuentemente, se reduce el número de plantas de 3 (PB+2) a 2 (Pb+1). Este hecho ha sido asumido por la propiedad dado que las licencias otorgadas los últimos años tienen dos plantas. No obstante, las actuales parcelas son susceptibles de poder admitir tres plantas para edificabilidad y volumen, lo que hace falta acompañar la reducción de edificabilidad con, también, la reducción de la altura, sin que suponga ningún impedimento para desarrollar el uso residencial unifamiliar aislado , tal y como se demuestra con las licencias otorgadas.

a.3. Exigencia mayor de parcela mínima requerida. Permite consolidar menos edificación por parcela, sobre todo si tenemos en cuenta que la superficie mínima a día de hoy es de  $300\text{m}^2$ , lo que supondría un incremento de aproximadamente 120-140 parcelas más



respecto al proyecto de compensación aprobado en el año 2011 y si atendemos que la superficie lucrativa resultante asciende a 60.765m<sup>2</sup>. Consecuentemente, es coherente incrementar el frente mínimo de parcela a dominio público para tener la condición de solar, en la línea de las revisiones anteriores: 20,00m. El resultado es mantener una parcela que impida un gran número de segregaciones, optando por 1.500m<sup>2</sup>.

b) Medidas de reducción del impacto visual en términos de edificación. Se trata de limitar la capacidad de implantar volúmenes que supongan diversas construcciones que puedan convertirse en segunda vivienda. Para conseguirlo, hace falta replantearse diversos aspectos de la normativa vigente:

b.1. El actual plan parcial permite una intensidad de una vivienda por cada 300m<sup>2</sup> de solar (impuesto por la norma de capacidad de población aprobada en el año 2007), lo que se traduce que el 69,35% puedan admitir más de una vivienda sin necesidad de segregar. Eso supone más usuarios que se traduce en más consumo de recursos y más impacto en la movilidad y construcción de garajes. Por ello, **mantener la intensidad residencial de una vivienda por parcela provoca un menor impacto en todos los aspectos**. Se considera adecuado proponer una vivienda por parcela, medida que ha sido aceptada por la Junta de compensación en su momento.

Consecuentemente, **el uso característico es el residencial unifamiliar aislado**.

b.2. Limitación de la construcción de anejos. Esta medida permite que determinadas superficies de parcelas no queden sobreedificadas, sobre todo cuando la superficie del suelo es más reducida. Para evitar la aparición de diversos volúmenes en la mayoría de parcelas y habiendo aceptado que todas las de la compensación son edificables, **se considera idóneo que por debajo de la mínima exigida (1.500m<sup>2</sup>) se desarrolle el uso residencial en un único volumen**. Esta medida afecta al 87,1% de las parcelas derivadas de la compensación, lo que se traduce en una reducción importante del impacto de las edificaciones.

b.3. Reducción de la superficie de las terrazas y piscinas. Uno de los aspectos a paliar y atenuar es la construcción de muros de contención de terrazas, sin dejar de permitir la mínima dimensión para disfrutar de un espacio al exterior, propio de las edificaciones aisladas unifamiliares. Las dimensiones que pueden adquirir estas terrazas se enfatiza si se incluyen una multiplicidad de usos y funcionalidades, entre otras, la construcción de piscinas, siendo éstas las que más condicionan las dimensiones. Por ello, se considera adecuado en el marco de la reducción del impacto volumétrico sobre el terreno natural, poner la atención en estos elementos. A priori, las terrazas exteriores en la mayoría de las parcelas inclinadas generan un movimiento de tierras sustancial, sobre todo, cuando se pretende proyectar en el mismo nivel que el volumen cerrado. La limitación de este movimiento de tierras (equilibrio entre desmontes y terraplenes) hace que se priorice, en parcelas con fuerte pendiente como es el caso de la mayoría de las parcelas del polígono, terrazas más reducidas sin provocar mayor impacto de construcciones e iluminación, lo que debe garantizar la certeza de que no se realizarán movimientos de tierra finales que amaguen la construcción de muros de contención más altos que la altura permitida. Consecuentemente, se trata de concebir el espacio libre de edificación como tal, implantando terrazas de reducidas superficies para el uso y disfrute privado, incluyendo las piscinas en el porcentaje de ocupación de las terrazas y, por lo tanto, al diseño de éstas.



Por otro lado, debe entenderse que las terrazas y piscinas son edificaciones con un uso anejo al uso residencial que necesita de elementos constructivos, estructurales e instalaciones de todo tipo, etc., que las hacen parte importante de la edificación principal de la vivienda. Por tanto, con toda lógica, estas construcciones deberían estar incluidas en la norma de ocupación, edificabilidad y alturas de forma similar que la edificación principal, con la finalidad de tener un control sobre el impacto paisajístico. La propuesta de la normativa de la modificación puntual es la de supeditar la superficie de las terrazas a una ocupación porcentual al tamaño de la parcela. Este porcentaje debe incluir el uso de piscina, la cual tendría como máximo un volumen de 35m<sup>3</sup>.

La propuesta de ocupación de las terrazas sería del 15% en parcelas inferiores a 1.000m<sup>2</sup>, y 20% en las parcelas superiores a 1.000m<sup>2</sup>. La altura máxima donde se podrán situar las terrazas sobre el terreno será de 1,50m en el punto más desfavorable. todas las terrazas y piscinas que sobresalgan en altura del terreno natural, contabilizarán como volumen y edificabilidad construibles de la parcela.

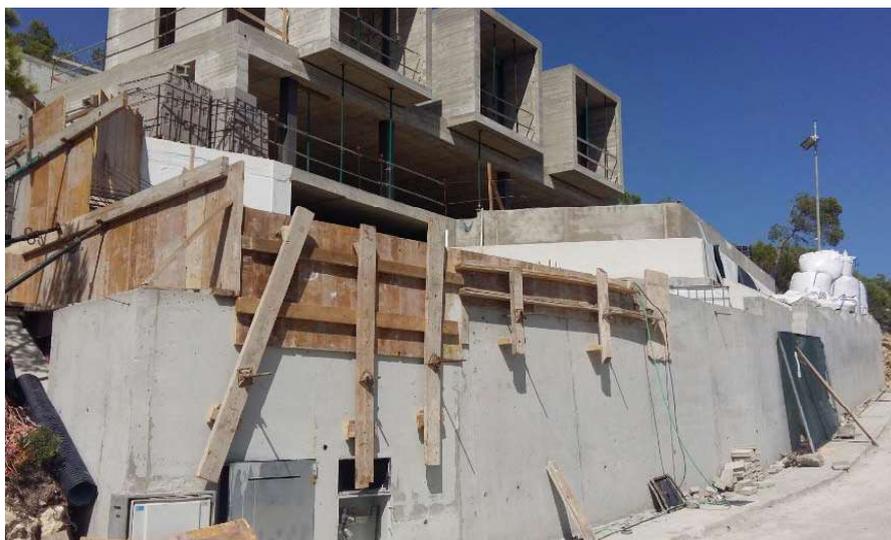
En conclusión, con la finalidad de minimizar excavaciones, movimientos de tierras, mantener la vegetación original, de eliminar al máximo el impacto visual por las fuertes pendientes, de reducir la contaminación lumínica, de concienciar y promover un uso sostenible del agua como recurso de primera necesidad, se entiende razonable tomar una medida "proporcionada" frente a las fuertes pendientes que caracteriza la mayoría del ámbito y su visibilidad. Esta limitación debe traducirse, evidentemente, en la necesidad de reformar las terrazas y piscinas existentes cuando sean objeto de reforma.

c) Introducción de nuevas directrices. Completar la integración del edificio en el terreno, formas de computar, medidas de mejora ambiental de las edificaciones, etc..:

c.1. **Limitar las intervenciones sobre el terreno natural.** Para conseguir este objetivo, una de las principales propuestas es eliminar la posibilidad de hacer movimientos de tierras y excavaciones en los retranqueos, es decir, dejar exentos de edificación i construcción e instalación los retranqueos de la parcela, a pesar de que, por configuración física de las parcelas, todavía se mantiene la posibilidad de hacer el garaje en el retranqueo del lindero principal ( a fachada) en contacto con el vial.

Asimismo, también hace falta limitar los cerramientos que, a fecha de hoy y como resultado de las licencias otorgadas, son indeseables, pues aparecen muros de contención de hasta dos metros de hormigón armado (ejemplo: parcela del final de la calle sa Fruitera).





FOTOGRAFIA 8 ( calle Fruitera nº 15)

c.2. **Regular la forma de computar los elementos contruidos.** La normativa del plan parcial adolece de regulación en la forma de computar los parámetros urbanísticos. Se considera adecuado que, a los efectos de hacer coincidir el aprovechamiento urbanístico y el diseño de las viviendas, se clarifique qué elementos que componen la edificación/construcción/instalación computen a loes efectos de edificabilidad y ocupación. Ello permite paliar los efectos de terrazas, pérgolas y otros elementos siempre que se incluyan en el cómputo de los parámetros.

c.3. **Limitar el impacto volumétrico por efectos de la contaminación lumínica del edificio.** Uno de los aspectos preocupantes es la proliferación de edificios con una iluminación excesiva de fachada, balcones, terrazas, etc. que provoca un efecto negativo con su entorno urbano, además de una contaminación lumínica impropia de la zona. Son actuaciones que, a pesar de que la norma regula la estética de las edificaciones en consonancia con su entorno, no acaban de ser reguladas específicamente, facilitando su instalación. El Polígono 32 es un ámbito alejado del núcleo urbano y rodeado de suelo rústico, protegido y común, prácticamente en todo su perímetro, lo que hace necesario proponer medidas con una cierta sensibilidad territorial y paisajística con el entorno natural donde se enmarca. Consecuentemente, enfatizar las edificaciones, construcciones y/o instalaciones con medios lumínicos tiene un efecto contrario al que se pretende en esta modificación. Por ello, hace falta prohibirla iluminación lineal de las edificaciones, tanto en fachada como en otros elementos.

c.4. **Obligación de utilizar agua de lluvia.** La falta de regulación específica en las normas del plan general, añadida a la necesidad de paliar el consumo de agua desalada para usos no potables, hace necesario obligar que cada edificación contenga un depósito para aguas de lluvia y sean reutilizables para riego u otros usos, lo que se traduce en un consumo respetuoso con el medio ambiente, ya que se reduce el uso de agua suministrada. Es una medida perfectamente asumible por la mayoría de normativas urbanísticas.

A continuación se reproduce un cuadro comparativo de los parámetros de la edificación a los efectos de comparar oso cambios entre las dos normativas (la actual y la propuesta):



		Según PGOU1987 Plan Parcial	SEGÚN MODIFICACIÓN PUNTUAL
Parcelación	Superficie	300m <sup>2</sup>	1.500m <sup>2</sup>
	Frente	10,00m	20,00m
Forma y posición	Altura reguladora	Pb+2	Pb+1
		11,00m	6,50m
	Ocupación	30%	20%
	Separación fachada	3,00m	4,00m
	Separación a linderos	3,00m	3,00m
	Espacio entre vivienda y anejos	6,00m	-----
	Vol. máx. sobre dominio público	-----	0,00m
	Tipología edificativa	Aislada	Aislada
Aprovechamiento	Edificabilidad máx. (incl. anejos)	0.65m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> de solar	0,30m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	Vuelo máx. por vivienda (incl. anejos)	2m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	1.500,00m <sup>3</sup>
	Intensidad residencial	1 vivienda / 300m <sup>2</sup> solar	1 vivienda / solar
	Uso característico	Unifamiliar	Unifamiliar

A continuación, se reproducen las **normas propuestas**, teniendo en cuenta:

- una nueva numeración de la normativa que permite establecer una lista de artículos consecutivos;
- dejar sin efectos capítulos que no aportan información técnica relevante o bien han quedado derogados por normativa sobrevenida;
- modificar contenido de normativa (sustituir, incorporar nuevos criterios de aplicación, etc.)



## 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
<b>Parcelación</b>	Superficie	m <sup>2</sup>	1.500 (a)
	Frente	m	20,00
<b>Forma y posición</b>	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
<b>Aprovechamiento</b>	Tipología de la edificación		Aislada
	Edificabilidad máx. (incl. anejos)	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,30 (c) (d) (e)
	Vol. máx. vivienda (incl. anejos)	m <sup>3</sup>	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 1.500m<sup>2</sup>. 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 400m<sup>2</sup>.

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 40m<sup>2</sup>. 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 1.000m<sup>2</sup>, 20% a las mayores de 1.000m<sup>2</sup>. Esta superficie de ocupación incluirá las piscinas, con un volumen máx. de 35m<sup>3</sup>.

**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 metros 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 15m<sup>3</sup>.

## **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 2,00m<sup>2</sup>.
- 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 9m<sup>2</sup>.

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 (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>), con un máximo de 1.500m<sup>3</sup>. 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 m<sup>3</sup>. 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  $\text{m}^2$  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 1m<sup>2</sup> 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 20m<sup>2</sup> de superficie construida (10m<sup>2</sup> 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



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 licencias) 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 1.500m<sup>2</sup> frente la actual requisito de 300m<sup>2</sup>. 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-



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

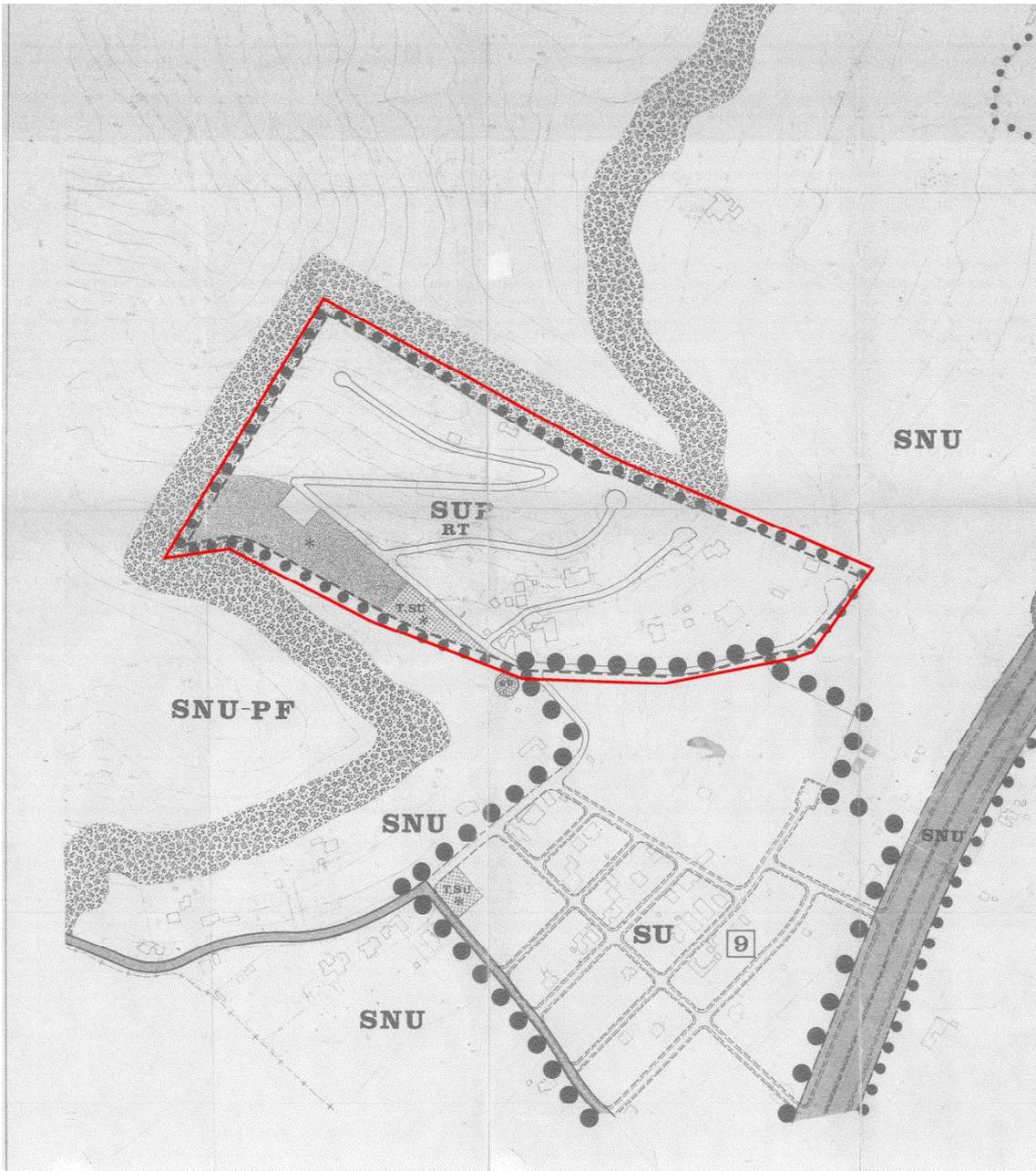
NICOLAU MAYOL  
BARTOLOME -  
42956513B

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



# ANEJO I

## ÁMBITO AFECTADO POR LA MODIFICACIÓN PUNTUAL



## ANNEX II

### ORDENANZAS ACTUALES DEL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL POLÍGON 32

<b>PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN - POLÍGON 32 "EIVISSA NOVA"</b>			
		<i>Según PGOU1987 Plan parcial 1978</i>	
		<b>unidad</b>	<b>datos</b>
<b>Parcelación</b>	Superficie	m <sup>2</sup>	300
	Frente	m	10
<b>Forma Y Posición</b>	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
<b>Aprovechamiento</b>	Edificabilidad máx.	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,66
	Tamaño máx. por vivienda (incl. anejos)	m <sup>2</sup>	----
	Intensidad residencial	m <sup>2</sup> / vivienda	300
	Uso característico		Unifamiliar



## ANEJO III

### PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE ORDENANZAS

CUADRO PARÁMETROS REGULADORES			
		unidad	<i>Polígono 32 - datos</i>
<b>Parcelación</b>	Superficie	m <sup>2</sup>	1.500 (a)
	Frente	m	20,00
<b>Forma y posición</b>	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
<b>Aprovechamiento</b>	Edificabilidad máx. (incl. anejos)	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,30 (c) (d) (e)
	Tamaño máx. vivienda (incl. anejos)	m <sup>3</sup>	1.500(e)
	Intensidad residencial		1 vivienda/solar
	Uso característico		Unifamiliar

