

## Sección I. Disposiciones generales

### AYUNTAMIENTO DE EIVISSA

#### **365514** *Acuerdo de Pleno de fecha 03.08.2021 de aprobación definitiva de la modificación puntual de determinados artículos de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de 1987*

Se hace público que por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Eivissa en sesión celebrada el 03.08.2021, se ha acordado lo siguiente:

“Aprobar definitivamente la modificación puntual de determinados artículos de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de 1987, según documentación redactada por los Servicios Técnicos Municipales de fecha 12 de mayo de 2021 que figura en el expediente.”

Contra el anterior acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, puede interponerse recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio en el BOIB, de conformidad a lo previsto en la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contenciosa administrativa.

#### **2.3.1 Modificación de la redacción de determinados artículos**

Como primer **objetivo** de este **primer eje de actuación**, se modifica la redacción de los siguientes artículos: 4.6.3; 6.2.1; 6.2.7; 6.2.9; 6.2.12; 6.2.33 apartado 3; 6.2.35 apartados 6, 7 y 9; 6.5.25; 6.5.31; 6.5.32 (10 artículos).

Respecto del artículo 4.6.3, se pretenden separar las solicitudes de demolición de las solicitudes de nueva edificación dentro del mismo acto administrativo.

La redacción « ... *Entonces, será necesario tramitar simultáneamente ambos proyectos, de demolición y nueva edificación, a los efectos del otorgamiento, así mismo simultáneo, si procede, de ambas autorizaciones* », ha ocasionado inconvenientes para la resolución de demoliciones urgentes o por motivos de seguridad, considerando prioritario ante la necesidad de demoler, la tramitación simultánea de un proyecto de edificación.

Los motivos por los cuales se incorporó tal redacción (evitar solares sin construir que pudieran convertirse en una mala imagen urbana) no se dan en la actualidad, precisamente dada la escasa actuación de grandes reformas urbanas y la constante actividad inmobiliaria que, junto a un mayor control urbanístico, impiden la acumulación de basura en los “posibles” solares derivados de demoliciones. Por lo tanto, se suprime el contenido final del único párrafo, estableciéndose:

#### **allá donde se cita:**

“... ”

#### *4.6.3 Demoliciones y proyectos de nueva edificación*

*No se podrán autorizar demoliciones de edificios que no estén acompañadas del compromiso de nueva edificación, excepto en aquellos supuestos en los cuales la demolición no comporte o pueda comportar ésta. Entonces, será necesario tramitar simultáneamente ambos proyectos, de demolición y nueva edificación, a los efectos del otorgamiento, así mismo simultáneo, si procede, de ambas autorizaciones.*

...»

queda redactado de la siguiente manera:

#### *4.6.3 Demoliciones y proyectos de nueva edificación*

*No podrán autorizarse demoliciones de edificios que no estén acompañadas del compromiso de nueva edificación, excepto en aquellos supuestos en los cuales la demolición no comporte o pueda comportar ésta.*

*\*\*La demolición total o parcial de las edificaciones en zona de servidumbre de protección de costas, estará sujeta a lo dispuesto en la DT 14ª.1.c) del RGC.*



Respecto del artículo 6.2.1 se pretende dar una nueva redacción del concepto «altura reguladora» y «la medición de la altura de la edificación respecto de la rasante del terreno», eliminando una parte del contenido actual, por no disponer de zonas con medición de la altura en función de la anchura de la calle dentro del municipio (apartados 2, 3 y 4) y, cambiando los otros apartados. En ningún caso se modifican las alturas de las distintas zonas de ordenanza. El resultado es:

**allá donde se cita:**

“... 6.2.1 *Altura de la edificación*

*1) Se establecen dos tipos de unidades por número de plantas y por distancia vertical. Cuando las ordenanzas de zona señalen ambos tipos tendrá que cumplirse lo más restrictivo. 2) En aquellas ordenanzas de zona en que las escalas de altura se señale en relación con el ancho de las calles, este ancho se medirá entre las alineaciones oficiales que correspondan a la parcela de que se trate y a la del otro lado de la calle.*

*3) El ancho se tomará en la perpendicular a la alineación de la parcela en el punto medio de la línea de fachada. No se estimará aumentado el ancho en la parte correspondiente a embocaduras de otras calles, sino que su latitud se limitará por la línea que enlace las alineaciones del otro lado de la calle. Tampoco se computará el aumento del ancho por los retranqueo, aunque éstos fueran obligatorios.*

*4) En las calles con declive la altura de la edificación se medirá en el punto medio de la fachada, si ésta no excede de 20 metros de longitud. Si sobrepasa esta dimensión, se medirá desde los 10 metros, tomados desde el punto más bajo, permitiéndose el escalonado correspondiente a partir de los 20 metros. En calles con pendiente igual o superior al 6% será obligatorio el escalonamiento en altura de los edificios cada 20 metros de distancia.*

...”

queda redactado de la siguiente manera:

#### **6.2.1 *Altura de la edificación.***

##### **1) *Altura máxima de un edificio.***

*La altura 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 la cara superior del pavimento 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 techo sea inclinado). Se podrá medir en metros o en número de plantas.*

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

*La altura real sobre el terreno o la acera dependerá de la adaptación vertical del edificio en el terreno, según se regula en las Normas.*

*En terrenos inclinados (pendiente >10%), el volumen resultante de la altura máxima del edificio tendrá que estar por debajo del plano paralelo al terreno natural, plano situado a la distancia equivalente a la altura máxima de ordenanza.*

##### **2) *Altura total de un edificio.***

*La altura total se medirá en cada punto, desde la cara superior del pavimento de menor cota de la planta baja, hasta el punto más alto de la cara superior de la cubierta, medidos en la misma vertical. La diferencia entre altura máxima y total tiene por objeto permitir la formación de cubiertas inclinadas. En el supuesto que este margen sea insuficiente para absorber la inclinación de cubierta deseada, esta tendrá que proyectarse de forma que la altura del edificio sea inferior a la máxima permitida.*

*3) En las calles con declive, la altura de la edificación se medirá en el punto medio de la línea de fachada, si ésta no excede de 20 m de longitud. Si sobrepasa esta dimensión, se medirá desde los 10 metros, contados desde el punto más bajo, permitiéndose el escalonamiento correspondiente a partir de los 20 metros. En calles con pendiente igual o superior al 6% será obligatorio el escalonamiento en altura del edificio cada 20 metros de distancia.*

*\*\*En la zona de protección de dominio público marítimo-terrestre, de acuerdo con el artículo 30 de la Ley de Costas, deberá evitarse la formación de pantallas arquitectónicas o la acumulación de volúmenes.*



Respecto del artículo 6.2.7, se pretende completar y mejorar la redacción del concepto de *altura en edificación abierta*, más coherente con el contenido nuevo del artículo 6.2.1, además de incluir los términos de adaptación del edificio al terreno, no presentes en la actual normativa. El resultado es:

**Allá donde se cita:**

“... 6.2.7 *Altura en edificación abierta.*

*La altura máxima tendrá que cumplirse en todas las fachadas y se medirá a partir de la cota del terreno definitivo resultante del proyecto de edificación, con el mismo criterio establecido en el apartado 4 del artículo 6.2.1.*

...» *Queda redactado de la siguiente manera:*

**6.2.7 Adaptación del edificio al terreno**

*1. En el tipo de ordenación según regulación de parcela, las diferencias de cota medidas verticalmente entre cualquier punto del borde exterior de la planta baja- medido desde el nivel del pavimento de la mencionada planta, ya sea en zona cerrada o en terrazas o porches- y el terreno natural será como máximo de un metro (1,00 m), en terrenos sensiblemente planos y, de un metro y cincuenta centímetros (1,50 m) en los terrenos restantes. En este último caso, si se construyen semisótanos, estos únicamente podrán tener aperturas de ventilación adosadas al forjado de la planta baja y de una altura máxima de cincuenta centímetros (0,50 m).*

*2. En el tipo de ordenación según alineación a vial, el pavimento de la planta baja se situará entre un metro (1,00m) por encima y cuarenta centímetros (0,40m) por debajo respecto del punto de referencia de la acera. A estos efectos, el punto de referencia será la cota del punto medio de la anchura de la fachada, tomada en tramos no superiores a 10,00 m. Tan solo se tendrá en cuenta la parte del perímetro de la planta baja alineada con el vial.*

*Excepcionalmente, se podrá situar el pavimento de la planta baja hasta una altura máxima de un metro y cincuenta centímetros (1,50 m) por encima del punto de referencia, en el tramo que corresponda al acceso de vehículos y siempre y cuando el ancho de este tramo no sea superior a seis metros (6,00 m) en los accesos de doble sentido y tres metros (3,00 m) en los de sentido único. En todo caso, la altura máxima del edificio se medirá desde el nivel más bajo del pavimento de la planta baja.*

*3. En el interior de las parcelas tan solo se permitirán los movimientos de tierras realizados con las finalidades de:*

- a) excavar el agujero donde se construirán los semisótanos, sótanos y aljibes (o cisternas); y*
- b) adaptar el edificio o las terrazas de un jardín al terreno natural.*

*4. Las adaptaciones del edificio al terreno natural se harán de forma que se eviten las grandes excavaciones y aportaciones de tierras. Por lo tanto, los desmontes y terraplenes que se tengan que realizar en cada obra serán de similar magnitud.*

*5. Cuando a causa de excavaciones anteriores a la aprobación del PGOU, terraplenes o a la existencia de edificaciones antiguas no sea posible conocer las cotas del terreno natural, se tomarán las de los planos municipales y, en caso de duda, éstas vendrán determinadas por el Ayuntamiento.*

Respecto del artículo 6.2.9 se pretende introducir una regulación de los paramentos al descubierto que actualmente están proliferando en las cubiertas transitables de los edificios. Con esta regulación se pretende impedir la construcción de elementos no regulados y, por otro lado, garantizar la privacidad de la terraza de una manera más ordenada y más acorde dentro del conjunto arquitectónico del edificio. El resultado es:

**Allá donde se cita:**

“... 6.2.9 *Paramentos al descubierto*

*Todos los paramentos de esta naturaleza, sean medianeras o no, tendrán que tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de la fachada.*

...”

Queda redactado de la siguiente manera:

**6.2.9 Paramentos al descubierto**



*1. Todos los paramentos de esta naturaleza, sean medianeras o no, se tendrán que tratar de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas. 2. A pesar de lo anterior, los paramentos entre terrazas de uso privado en planta cubierta, con el objetivo de impedir la visión directa sobre las terrazas del vecino, se permiten que éstos puedan elevarse macizos hasta una altura de un metro y veinte centímetros (1,20 m) y, por encima de éste con reja o vidrio, hasta una altura total del paramento de un metro y sesenta centímetros (1,60 m). Estos paramentos se tendrán que retirar del plano de fachada principal al menos cuatro metros (4,00 m), para no ser visibles desde la vía pública.*

Respecto del artículo 6.2.12 se pretende hacer énfasis en una redacción más precisa de las formas de computar la edificabilidad, para atender a las numerosas casuísticas de diseño arquitectónico. También se pretende distinguir entre suelo urbano y suelo rústico, en consonancia con aquello regulado por el Plan Territorial Insular. En ningún caso se modifican las edificabilidades de las distintas zonas de ordenanza. El resultado es:

**Allá donde se cita:**

“...

#### *6.2.12 Medición de la edificabilidad*

*1. En la medición de la edificabilidad tienen que incluirse también los cuerpos volados, el 100% de las terrazas cubiertas cerradas con obra de fábrica por tres lados y el 50% de las terrazas cubiertas cerradas con obra de fábrica por uno o dos de sus lados, así como los sótanos y semisótanos, cuando no estén destinados a aparcamientos o instalaciones para el servicio exclusivo del edificio, tales como calefacción, aires acondicionados, maquinaria de ascensores, cámaras de contadores y centros de transformación, etc. Cuando el paramento inferior del forjado de techo del semisótano se encuentre en alguno de sus puntos a una altura de 1,50 metros o más sobre la rasante de la acera o del terreno natural se incluirá en la medición de edificabilidad, cualquiera que sea el uso al que se destine.*

*2. En el cómputo de la superficie edificada por planta no se incluirán los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres y públicos, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos, las plantas bajas porticadas y porches cubiertos abiertos, excepto las porciones cerradas que hubiera, las edificaciones auxiliares, entre las cuales no se incluyen las terrazas mencionadas en el punto anterior, cerradas con materiales traslúcidos y construidas con estructura ligera desmontable, los elementos ornamentales en cubierta y la superficie bajo la cubierta si carece de posibilidades de uso o está destinada a depósito y otras instalaciones generales del edificio. Tampoco computarán las construcciones permitidas por encima de la altura máxima del edificio. Así mismo, tampoco consumirán edificabilidad, en edificación abierta, las plantas bajas diáfanas en la cuantía de superficie que reciba este tratamiento.*

...”

Queda redactado de la siguiente manera:

#### **6.2.12 Medición de la edificabilidad. Cómputo de superficies edificables.**

##### **1. Cómputo de ocupación**

**Es la superficie de la proyección vertical/ortogonal sobre un plano horizontal del área comprendida entre las líneas externas de todas las plantas, incluye sótanos o semisótanos, porches y cuerpos o elementos salientes. Se expresa en porcentaje respecto de la superficie de parcela.**

**Los porches fijos o terrazas cubiertas computan al 100% de su superficie. Las pérgolas fijas computan al 25% de su superficie.**

**Las piscinas y sus dependencias para las instalaciones no computan, siempre y cuando se consideran enterradas y estén en suelo urbano.**

##### **2. Cómputo de edificabilidad**

**a) La superficie de las plantas cerradas computará 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 esté abierto en más de un tercio (>1/3) de su longitud y computarán al cien por cien (100%) en caso contrario.**

**c) Los cenadores fijos y patios no cubiertos no computan.**

**d) Las piscinas y sus dependencias para instalaciones no computan, siempre y cuando se consideren enterradas y estén en suelo urbano.**

**e) No computarán las plantas sótano o semisótano, destinadas a aparcamiento de vehículos o servicios de infraestructura del edificio (calefacción, aires acondicionados, maquinaria de ascensor, aljibes o cisternas, dependencias de basura, de**



*contadores, centros de transformación, trasteros, servicios auxiliares).*

*3. Se entiende perímetro cerrado de balcones cubiertos cuando el paramento vertical de su perímetro supere el 1,20 m.*

*Se entiende perímetro cerrado de porches y terrazas cubiertas cuando el paramento vertical de su perímetro supere el 1,80 m.*

Respecto del artículo 6.2.33, apartado 3, relativo a la obligatoriedad de reserva de aparcamientos en edificación existente, se pretende flexibilizar el apartado tercero respecto a aquellas zonas reguladas por un Plan Especial de Reforma Interior, PEPRI y, recoger la obligatoriedad de dotación para las ampliaciones, sin incluir rehabilitaciones o reformas, dado que en este caso la dotación sería inviable. Por lo tanto, el apartado tercero del artículo se modifica en los siguientes términos:

**allá donde se cita:**

“ ...

*6.2.33 Aparcamientos obligatorios*

(...)

*3. Tampoco será obligatoria la instalación de aparcamientos en las obras de reforma de edificios existentes, y en las de ampliación cuando esta no exceda de un 25% sobre el ya construido*

...”

queda redactado de la siguiente manera:

### **6.2.33 Aparcamientos obligatorios**

...

*3. En obras de ampliación, cuando la superficie a ampliar sea superior al 50% de la existente en el momento de la entrada en vigor de esta modificación, será obligatoria la reserva de espacio destinado a aparcamiento en el propio solar de acuerdo con las condiciones del arte 6.5.15. El número de plazas de aparcamiento a reservar se referirá a la superficie que se amplíe. Se exceptúan del que dispone este apartado a las zonas del centro histórico reguladas por sus respectivos Planes Especiales de Protección y Reforma Interior (\*PEPRI).*

Respecto del artículo 6.2.35, apartados 6, 7 y 9, se pretende hacer una regulación sobre rótulos de los comercios más adecuada con la actual y diversa casuística que se presenta, reduciendo la altura libre en la cual se tiene que situar dada la composición arquitectónica y alturas de las edificaciones existentes.

Se regula también el espesor de las marquesinas para evitar configuraciones prismáticas inadecuadas del diseño urbano y del edificio.

Por último, también se limita la altura de evacuación de aguas, es decir, la instalación de elementos que sobresalgan del plano de fachada del edificio, como los aires acondicionados o similares y desagües (vertidos de aguas).

Por lo tanto, los apartados sexto, séptimo y noveno del artículo se modifican en los siguientes términos:

**Allá donde se cita:**

“ ...

*6.2.35 Condiciones estéticas*

...

*6. Anuncios y rótulos. En cada edificio solo podrá instalarse un anuncio o rótulo, luminoso o no, por fachada a partir de los 3,50 metros de altura sobre el pavimento de la acera, salvo que en el edificio esté ya prevista la decorosa situación, según el parecer de la corporación.*

*Queda expresamente prohibida la ubicación de anuncios o rótulos, cualquiera que sea su clase, adosados a barandillas o balcones.*

*Entre los 2,50 metros y 3,50 metros de altura sobre la rasante de la acera o de la calzada, si procede, queda libre la colocación de*







anuncios o rótulos, luminosos o no, y sus elementos de sujeción, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Que no sobresalga más de 0,15 metros del plano de fachada.
- b) No exceda su longitud, en dirección perpendicular a la fachada de 1,50 metros.
- c) Ni en su composición, forma o colores, puedan tener parecido o prestarse a confusión con señales de tráfico.

7. *Marquesinas.* Las marquesinas, tanto si son comerciales como decorativas podrán tener un vuelo máximo de 1,50 metros y no superior a un décimo del ancho de la vía pública, a partir de la alineación oficial de la calle. No podrán colocarse a una altura inferior a 2,50 metros sobre la rasante de la acera, medidos desde su plano inferior en el punto más desfavorable; su contorno tendrá que estar situado a una distancia superior a 80 centímetros de cualquier vertical trazada por el borde exterior del encintado de acera. No podrán sobresalir de la alineación en vías públicas sin acera.

...

9. *Instalaciones en fachadas.* Toda la instalación en un edificio de elementos para aire acondicionado, calefacción, refrigeración o de cualquier otra clase, no podrá sobresalir del paramento exterior de fachada y tendrá que situarse convenientemente para que no perjudique su composición y para que no resulten visibles, desde la vía pública, sus caras laterales.

Los desagües de estas instalaciones tendrán que ser conducidos al interior del edificio.

Se prohíbe expresamente que los aires acondicionados o extractoras de aire, evacuen a la vía pública a una altura inferior a tres metros sobre el nivel de la acera o calzada, excepto los casos excepcionales debidamente justificados y autorizados.

...”

Queda redactado de la siguiente manera:

#### 6.2.35 Condiciones estéticas

...

6. *Anuncios y Rótulos.* En cada edificio tan solo podrán instalarse por fachada, anuncios o rótulos, luminosos o no, en los límites del espacio interior de los huecos de planta baja o encima de los huecos de planta baja si la configuración de la fachada lo permite. Quedarán limitados por la anchura del local y siempre por encima de los 2,50 m de altura libre desde el pavimento de la acera,

Queda expresamente prohibida la configuración de anuncios o rótulos, cualquiera que sea su clase, adosados o colgados en barandillas o en balcones.

Los rótulos tienen que cumplir las siguientes condiciones:

- a) que no sobresalgan más de quince centímetros (0,15 m) del plano de fachada.
- b) No excede su altura en sesenta centímetros (0,60 m)
- c) Su composición, forma y color no tienen que tener parecido o prestarse a confusión con las señales de tráfico.

7. *Marquesinas.* Las marquesinas, como elementos arquitectónicos decorativos, no podrán tener un vuelo máximo de un metro y cincuenta centímetros (1,50 m) y no ser superior a un décimo de la anchura de la vía pública a partir de la alineación oficial de la calle y su grosor no podrá ser superior a veinticinco centímetros (0,25 m).

No podrán colocarse a una altura inferior a los dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m) sobre la rasante de la acera, medidos desde su plano inferior en el punto más desfavorable; su contorno tendrá que estar situado a una distancia superior a ochenta centímetros (0,80 m) de cualquier vertical trazada por el borde exterior del encintado de acera.

...

9. *Instalaciones en fachadas.* Toda la instalación en un edificio de elementos para aire acondicionado, calefacción, refrigeración o de cualquier otra clase, no podrá sobresalir del paramento exterior de fachada y tendrá que situarse convenientemente para que no perjudique su composición y para que no resulten visibles desde la vía pública sus caras laterales. Los desagües de estas instalaciones tendrán que ser conducidos por el interior del edificio.

Se prohíbe expresamente que los aires acondicionados o extractores de aire evacuen a la vía pública a una altura inferior a dos



*metros (2,00m) sobre el nivel de la acera o calzada, salvo los casos excepcionales debidamente justificados y autorizados.*

***\*\*De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley de Costas y el artículo 81 del RGC, queda prohibida la publicidad en zona de DPMT y zona de servidumbre de protección.***

Respecto del artículo 6.5.25 se ha detectado la necesidad de definir la modalidad de “comercio” de los servicios terciarios de acuerdo con la ley de actividades, sin alterar el régimen de usos. Esto permite unificar el criterio de definición de las actividades comerciales entre el planeamiento y la Ley, dando mayor seguridad técnica y jurídica.

Igualmente, se propone la prohibición del uso de establecimientos de ocio en la modalidad de salas de fiestas o discotecas, justificado por las consecuencias derivadas de la proliferación de los mencionados establecimientos que, si bien pueden tomar medidas de precaución acústicas en el diseño del local, no acaban de resolverse los problemas de ruido ambiental urbano que genera la concentración de personas, tanto en la entrada como en la salida, teniendo especial relevancia el in civismo (ruidos en el exterior, basura, etc.) directamente relacionado con estas actividades y que repercute en la convivencia vecinal. Se trata de actividades molestas e insalubres, potencialmente contaminantes por ruidos y vibraciones, por ello, su limitación redundará en la mejora ambiental respecto a la situación actual de la población y la movilidad. El derecho al descanso es fundamental, teniendo que apostar por un ocio nocturno más adecuado a su entorno y teniendo en cuenta la situación legal de las actividades existentes; así pues, ante la efectividad del control e inspección -en términos de contaminación acústica y lumínica- de las actividades existentes, se tiene que dar un paso adelante contrario a la proliferación e implantación de nuevos establecimientos de grandes aforos y apostar por el desarrollo de este ocio en modalidades de locales de dimensiones más reducidas, como bares, café-conciertos, etc... con sus limitaciones horarias, de aforo y acústicas. En este marco y vista la competencia de las administraciones locales atribuida por la Ley 1/2007, de 16 de marzo, contra la contaminación acústica de las Islas Baleares, esta modificación puntual supone dar una respuesta adecuada respecto a la contaminación acústica urbana, mejorando la calidad de vida de los residentes en un proceso de concienciación ambiental creciente.

Por último, hay que indicar que la definición "hospedaje" fue sustituida por "Uso turístico" mediante la aprobación definitiva de la Adaptación del PGOU a las DOT.

Esta propuesta afecta el apartado 2 del artículo 6.5.25, que queda redactado de la siguiente manera:

***Allá donde se cita:***

“...

6.5.25. *Definición y clases*

...

2. *A efectos de su detalle en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:*

*A) Uso turístico: corresponde a actividades destinadas a alojamiento ocasional y transitorio de transeúntes o turistas (hoteles, pensiones, apartamentos turísticos, etc...). Se considerarán incluidos en este uso los alojamientos de tiendas de campaña y auto caravanas formando agrupaciones.*

*B) Comercio: cuando el servicio terciario se destina a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a las y los particulares.*

*Al efecto de su detalle en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:*

*a) Local comercial: cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensión no superior a quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta en comercio alimentario y mil (1000) metros cuadrados en los no alimentarios.*

*b) Agrupación comercial: cuando en un mismo espacio se integran varias firmas comerciales con acceso e instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales.*

*c) Grandes superficies comerciales: cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y consigan dimensiones superiores a los quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta en el comercio alimentario y mil (1000) metros cuadrados en los no alimentarios.*

*C) Oficinas: cuando el servicio corresponde a las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a las y los particulares, sean estos de carácter público o privado. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina*



(industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio e independiente. Así mismo se incluyen oficinas de carácter público, como las de la Administración Central, Regional o Local y sus Organismos Autónomos, servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otras finalidades no lucrativas, despachos profesionales, y otros que presenten características adecuadas a la definición anterior.

Según el prestatario del servicio, se distinguirán:

- a) Servicios de la Administración: que son aquellos en los cuales el servicio es prestado por la Administración del Estado en todos sus niveles.
- b) Oficinas privadas, cuando es una entidad privada quien presta el servicio.
- c) Despachos profesionales domésticos: cuando el servicio es prestado por el titular en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas.
- d) Salas de reunión: cuando el servicio está destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en ocasiones, de espectáculos tales como café-conciertos, discotecas, salas de fiestas y bailes, clubes nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales donde se practiquen juegos de azar.

...”

Queda redactado de la siguiente manera:

#### 6.5.25. Definición y clases

...

2. Al efecto de su detalle en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:

A) **Uso turístico:** corresponde a actividades destinadas a alojamiento ocasional y transitorio de transeúntes o turistas (hoteles, pensiones, apartamentos turísticos, etc.). Se considerarán incluidos en este uso los alojamientos de tiendas de campaña y autocaravanas formando agrupaciones.

B) **Comercio:** cuando el servicio terciario se destina a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local o a prestar servicios a las y los particulares.

Al efecto de su detalle en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

a) **Local comercial:** cuando la actividad comercial, con cubrición o no, al exterior o interior de una edificación, se produce en un establecimiento independiente de otros, con una superficie construida no superior a 400 m<sup>2</sup>, incluida la superficie destinada a exposición, almacenaje y otras instalaciones o similares.

b) **Agrupación comercial:** cuando la actividad comercial, con cubrición o no, al exterior o interior de una edificación, se produce en un mismo espacio donde se integran varias firmas comerciales en varios locales y, cuentan con acceso e instalaciones comunes (galerías, centros y/o complejos comerciales). No tienen la consideración de gran establecimiento comercial.

c) **Grandes superficies comerciales:** cuando la actividad comercial, con cubrición o no, al exterior o interior de una edificación, se produce en un mismo espacio donde se integran varias firmas comerciales en varios locales y cuentan con acceso e instalaciones comunes (galerías, centros y/o complejos comerciales) y, se desarrollan en superficies igual o superior a 400 m<sup>2</sup> incluida la superficie destinada a exposición, almacenamiento y otras instalaciones o similares. Para actividades de venta y exposición de vehículos a motor, de maquinaria, de equipos industriales, de embarcaciones, de muebles de todo tipos, de material de construcción (incluidas cocinas y baños), la superficie anterior se establece en 1.500 m<sup>2</sup>.

C) **Oficinas:** cuando el servicio corresponde a las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros de información u otros, realizados básicamente a partir del uso y transmisión de información, bien a las empresas o a las y los particulares, sean estos de carácter público o privado. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio e independiente. Así mismo se incluyen oficinas de carácter público, como las de la Administración central, regional o local y sus organismos autónomos, servicio de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales y otros que presenten características adecuadas a la definición anterior.





*Según el prestatario del servicio, se distinguirán:*

- a) Servicios de la Administración: que son aquellos en los que el servicio es prestado por la Administración del Estado en todos sus niveles.*
- b) Oficinas privadas, cuando es una entidad privada quien presta el servicio.*
- c) Despachos profesionales domésticos: cuando el servicio es prestado por el titular en su propia vivienda utilizando alguna de sus dependencias.*
- d) Salas de reunión: cuando el servicio está destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas en ocasiones de espectáculos, tales como café-conciertos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales similares donde se practiquen juegos de azar. Queda prohibido en todo el municipio la implantación de nuevas discotecas o similares (salas y clubes de fiestas).*

Respecto del artículo 6.5.31, resulta contradictoria la redacción que se establece de los «Mercados de abastecimientos y centros de comercio básico» como uso global “Equipamiento”, con la definición del uso de «comercio» que hace el arte 6.5.25.

La redacción del uso «Mercados de abastecimientos y centros de comercio básico», tiene un sentido muy amplio que comporta una lectura conflictiva si se tiene en cuenta que la mayoría de los comercios implantados son considerados actividades lucrativas terciarias, puesto que no dejan de tener la virtud o características propias del uso “comercio”, ya sea en local, agrupación en galería o en grandes superficies, definidos en el arte 6.5.25.2.B. Así, en el momento de implantar una actividad terciaria de productos básicos para la población, resulta que nos encontramos, en relación con la regulación de usos, dos definiciones en las cuales pueden quedar enmarcadas este tipo de actividades. Por eso, es necesario distinguir la implantación o construcción de locales comerciales en sus distintas categorías: por un lado, como equipamiento, considerando la modalidad de lugares tradicionales de “mercados”, agrupados en un único espacio cerrado o abierto; y por otro lado, como uso terciario, los locales comerciales en sus distintas extensiones que no obedecen a la configuración propia del mercado tradicional. Consecuentemente, es necesario “perfilar” la definición del equipamiento “*mercado de abastecimientos y centros de comercio básico*”; primero, porque se trata de un uso de equipamiento y por tanto, de un uso con marcado carácter tradicional de lugares de venta de productos que constituyen el que tradicionalmente se identifica como “mercadillo” o “mercado” y, un determinado interés municipal de comercio al por menor; y segundo, porque en el momento en que se redactó el PGOU se hacía una diferencia entre esta modalidad y el resto de actividades lucrativas terciarias a pesar de ser también de productos básicos para la población.

Por eso, se estima adecuado mejorar la redacción del apartado 2 B del arte 6.5.31, dando la redacción siguiente:

**Allá donde se cita:**

“... 6.5.31. *Definición y clases*

...

*B) Servicios urbanos: cuando la dotación se destina a la provisión de alguno de los siguientes servicios:*

- a) Mercados de abastecimiento y centros de comercio básico: mediante los cuales proveen productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población.*

...”

Queda redactado de la siguiente manera:

**6.5.31. *Definición y clases***

...

***B) Servicios Urbanos: cuando la dotación se destina a la provisión de alguno de los siguientes servicios:***

- a) Mercados de abastecimientos: mediante el cual se proveen principalmente productos de alimentación frescos y de primera necesidad, de venta al detalle, en la modalidad tradicional de “mercado”.***

***En ningún caso se entenderá dentro de esta modalidad los comercios definidos en el artículo 6.5.25B.***

...”

Respecto del artículo 6.5.32, en relación con el uso de equipamientos, la modificación puntual pretende introducir un régimen de parámetros de la edificación que permita una flexibilidad en la composición volumétrica de los edificios públicos y privados, mejorando su



funcionalidad. Este régimen ha tenido buen resultado en los proyectos de equipamientos que se diseñaron durante la vigencia de la Revisión del PGOU de 2009, por ello se considera adecuado recuperar en el Plan General vigente esta capacidad de “modelar” de una manera más flexible la volumetría.

La actual redacción del artículo 6.5.32, apartado 4, permite obtener la composición volumétrica de los equipamientos teniendo en cuenta la zona de ordenanza donde se incluya la parcela; y en caso contrario, serían aplicables los parámetros de la zona de ordenanza no 6 y, subsidiariamente, aquello establecido en el artículo 7.2.3 sobre condiciones particulares de ordenación y edificación para todas las áreas remitidas a planeamiento posterior. Esta redacción resulta bastante enrevesada, en primer lugar, porque el artículo 7.2.3 no contiene todos los parámetros de la edificación para determinarlos en un proyecto de equipamiento – lo que lo hace incompleto- siendo además que no se otorgan licencias en parcelas situadas en unidades de actuación que no se hayan gestionado; y en segundo lugar, porque los proyectos de equipamientos aprobados se ejecutan en virtud de los parámetros de la zona aplicable directamente.

Por eso, el objetivo de modificar este apartado es simplificar la metodología que permita identificar cuáles son los parámetros de la edificación, aprovechamiento y parcelación que requieren los proyectos de equipamientos; consecuentemente, se pretende dar una redacción más sencilla.

No obstante, **no se pretende** que se convierta en un cambio sustancial ni estructural en la intensidad edificativa de los equipamientos; y por tanto, se mantiene, en todo caso, la edificabilidad contemplada en el propio Plan General (1,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).

Este cambio afecta en el apartado 4 del artículo 6.5.32, el cual queda de la siguiente manera:

**Allá donde se cita:**

“... ”

*6.5.32. Aplicación*

*... 4. Cuando la parcela con calificación de equipamiento no estuviera incluida en ninguna zona de normativa particular, ni regulado su aprovechamiento en la presente Sección, se entenderá sometida a las condiciones para obras de nueva edificación de la zona 6, "Urbana-Jardín en edificación intensiva" del suelo urbano y subsidiariamente a aquello establecido en el artículo 7.2.3. sobre condiciones particulares de ordenación y edificación para todas las áreas de suelo urbano remitidas a planeamiento posterior.*

...”

Queda redactado de la siguiente manera:

*6.5.32. Aplicación.*

*... 4. Las parcelas con calificación de equipamiento, para obras de nueva edificación estarán sometidas a las siguientes condiciones de parcelación y edificación:*

- *Parcela mínima: 400 m<sup>2</sup>*
- *Longitud mínima de fachada de parcela: 14,00 m*
- *Profundidad edificable: (\*)*
- *Altura reguladora: (\*)*
- *Altura de planta baja: (\*)*
- *Ocupación máxima: 100% de la parcela edificable.*
- *Retranqueos a fachada, laterales y fondo: (\*)*
- *Separación entre edificios dentro de una misma parcela: (\*)*
- *Vuelo máximo sobre dominio público: (\*)*
- *Tipología edificativa: libre*
- *Edificabilidad máxima: (\*)*
- *Intensidad de uso residencial: –*
- *Intensidad de uso turístico: –*
- *Uso característico: equipamiento.*

NOTAS (\*) Las condiciones de posición serán libres. La altura máxima será la mayor de las alturas reguladoras de la zona de ordenanza lucrativa circundante. La superficie edificable máxima será la que resulte de aplicar sobre la parcela los parámetros de edificación de la zona de ordenanza lucrativa circundante de mayor intensidad edificativa, con un mínimo absoluto de 1,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.



Se considera «circundante» tanto las parcelas colindantes como las separadas por viario o espacio libre público, ortogonal u oblicuamente a cualquiera de los umbrales de la parcela de equipamiento.

\*\*No se permite aumentar la altura reguladora de las edificaciones, con respecto al planeamiento vigente, en aquellas zonas donde el propio terreno vulnera las servidumbres aeronáuticas o donde existe riesgo de vulneración de las servidumbres aeronáuticas.

### 2.3.2. Introducción de artículos nuevos

Como segundo **objetivo** de este **primer eje de actuación**, la modificación propone la introducción de un conjunto de artículos en el capítulo 6.o de las actuales Normas Urbanísticas, en concreto en tres secciones: sección 2ª, sección 3ª y sección 5ª, como consecuencia de la carencia de regulación que, en relación con los temas planteados, carece la actual normativa.

En este sentido:

- en el capítulo 6.o Normas generales de diseño, calidad y uso, sección 2ª Normas técnicas de diseño y calidad de la edificación se introducen los siguientes artículos: 6.2.36, 6.2.37, 6.2.39.
- en el capítulo 6.o Normas generales de diseño, calidad y uso, sección 3ª Tipo de proyectos de edificación se introducen los siguientes artículos: 6.3.9, 6.3.10, 6.3.11, 6.3.12, 6.3.13 y 6.3.14.
- en el capítulo 6.o Normas generales de diseño, calidad y uso, sección 5ª condiciones generales de los usos se introduce una aclaración en el apartado A del artículo 6.5.28.

A continuación se redactan los nuevos artículos con una breve descripción de su justificación y finalidad.

Se introduce un nuevo artículo 6.2.36, cuyo motivo se justifica por la carencia de regulación del tratamiento del espacio libre de parcela, que redundaría en una mejora de las condiciones estéticas y ambientales del paisaje urbano.

Queda redactado de la siguiente manera:

**6.2.36. Separaciones o retranqueos. Tratamiento de espacio libre de parcela 1. A no ser que una ordenanza específica lo permita, las separaciones obligatorias de los edificios según las presentes normas regirán no tan solo por encima del punto de referencia -en ordenación según alineación a vial-, sino también por debajo de este e incluso por debajo del terreno natural. Mientras no se indique expresamente nada en contra, se medirá desde la alineación oficial hasta el borde de cualquier cuerpo o elemento de la edificación, incluidos voladizos, a excepción de los simples vuelos de acabado de aleros o cubiertas inclinadas de menos de cincuenta centímetros (0,50 m). Las separaciones indicadas en las ordenanzas de cada zona se considerarán como distancias mínimas.**

**2. En el espacio libre de parcela se permitirá la realización de terraplenes o terrazas terraplenadas con una cota no superior a 1,00 m sobre la del nivel del terreno natural. Excepcionalmente, si en la parcela colindante existieran terrazas terraplenadas, se podrá levantar el nivel del terraplén hasta la misma cota, siempre y cuando no supere 1,50 m sobre el nivel del terreno natural.**

**3. En los espacios de retranqueo no se permitirá realizar construcciones salvo "muros" y bancos que no sobrepasen la altura de la pared maciza de separación de medianera.**

**4. Los depósitos, piscinas y aljibes no se podrán ubicar en el espacio de retranqueo a no ser que sean completamente enterrados, quedando el espejo de agua a una distancia no inferior a dos metros (2,00 m) de los límites de parcela. Cuando los depósitos se instalen al aire libre se tendrán que proteger de vistas y su uso no podrá dar lugar en molestias objetivas para los vecinos.**

**5. Las bombonas, hogares de fuego (barbacoas), toldos fijos y las estructuras fijas, cenadores, etc., no se podrán ubicar en el espacio de retranqueo.**

**6. Los aparcamientos situados en sótanos podrán ubicarse en el espacio de retranqueo.**

**7. En el tipo de ordenación según regulación de parcela y en zonas de uso principal residencial, el tratamiento de los espacios libres privados de parcela será ajardinado y/o arbolado, al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie (incluida la piscina). Se entenderá que un espacio está arbolado cuando exista una densidad mínima de un árbol cada cuarenta (40) m<sup>2</sup>, incluido si el terreno está pavimentado.**

Se introduce un nuevo artículo 6.2.37, cuyo motivo se justifica por la carencia de regulación de los cierres definitivos de las parcelas, a todos los efectos, en suelo urbano. En la actual normativa, el artículo 6.2.27 regula el vallado para parcelas no edificadas con la intención de paliar la suciedad en estos "solares". Así mismo, el artículo 6.2.34 hace referencia al vallado en el momento de las obras. Tan solo existe alguna indicación en determinadas normativas sectoriales de Áreas de Planeamiento Incorporado (API), las cuales quedan desfasadas en





terminología y aplicación. Por eso, se tiene el objetivo de regular directamente todo el suelo urbano y urbanizable, a todos los efectos, para la ejecución de los vallados definitivos de parcelas, estén o no edificadas.

Los cierres en suelo rústico quedan regulados por la normativa sectorial (PTI, LEN, etc.)

Queda redactado de la siguiente manera:

#### **6.2.37 Cierre de parcelas urbanas**

##### **1. Los vallados de parcelas en suelo urbano podrán ser:**

*a) En las zonas reguladas por alineación de vial o espacio libre público: macizas y opacas, de altura no superior a dos metros (2,00 m), realizados con la tradicional piedra y mortero, o a base de piezas prefabricadas, marés o materiales cerámicos, siempre y cuando se ajusten en sus acabados a los criterios de armonización del Plan General, según su entorno.*

*b) En las restantes zonas de suelo urbano y de suelo urbanizable:*

*macizas, de altura no superior a un metro y veinte centímetros (1,20 m); por encima de estas se podrá colocar una valla de alambre, reja, celosía o de vidrio hasta una altura de dos metros (2,00 m).*

*Las alturas se considerarán en cada punto de la acera o del terreno, según el tipo de ordenación, no teniendo la condición de valla la parte que cumple la función de muro de contención.*

**2. Las obras de reparación, recrecido, ampliación, formación de chaflanes, etc., en muros existentes se realizarán con idénticos materiales y acabados a los de la valla original.**

**3. En zonas de Dominio Público, zonas de reserva o protección tendrán que cumplir con lo establecido en la legislación sectorial (Recursos Hídricos, Carreteras, Costas, etc.)**

**4. Esta regulación también será aplicable en las Áreas de Planeamiento Incorporado.**

Se introduce un nuevo artículo 6.2.38, cuyo motivo se fundamenta en la necesidad de adaptar la normativa urbanística al régimen establecido en el RDL 7/2015, de 30 de octubre, relativo a las actuaciones vinculadas con la accesibilidad universal que recoge el artículo 24, apartado 4. El objetivo es regular, en pro de la competencia habilitada en el párrafo segundo del apartado 4, aquellas actuaciones que supongan la instalación de elementos que garanticen la accesibilidad universal y, por motivos extraordinarios, tengan que incumplir parámetros urbanísticos de la edificación, esto no quiere decir que cualquier solución técnica tenga que ser aceptada, sino que bajo justificación técnica se aplique este régimen.

Queda redactado de la siguiente manera:

**6.2.38 Exención excepcional del cumplimiento de algunos parámetros en suelo urbano. 1. En aplicación del artículo 24.4 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, excepcionalmente, las construcciones, instalaciones o elementos que sean indispensables para garantizar la accesibilidad universal, cuando no resulte técnicamente o económicamente viable cualquiera otra solución que permita su implantación física dentro de los límites de forma y posición de la edificación regulados por estas Normas, no computarán como volumen edificable y, consecuentemente, no quedarán sujetos a los mencionados límites. A tal efecto se tiene que justificar plenamente y objetivamente esta imposibilidad, no dejando ninguna duda razonable.**

**2. En los supuestos anteriores será posible ocupar las superficies comunes de uso privativo (como vestíbulos, rellanos, sobrecubiertas, voladizos y porches) tanto si se sitúan en la rasante natural, como en el subsuelo o en el vuelo, siempre que quede asegurada su funcionalidad.**

**3. Cuando tampoco sea viable la solución del apartado anterior, será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público siempre que quede asegurada la funcionalidad y seguridad de los espacios públicos.**

**4. El que prevé el apartado primero de este artículo también es aplicable a los espacios que requieran la realización de obras que consigan reducir, al menos en un treinta por ciento (30%), la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio y, que consisten en alguna de las siguientes intervenciones:**

*a) La instalación de aislamiento térmico o fachadas ventiladas por el exterior del edificio, b) la instalación de dispositivos bioclimáticos situados adosados a las fachadas o cubiertas,*





*c) la realización de las obras y la implantación de las instalaciones necesarias para la centralización o dotación de instalaciones energéticas comunes y de captadores solares u otras fuentes de energía renovables, en las fachadas o cubiertas cuando consigan reducir el consumo anual de energía primaria no renovable del edificio, al menos, en un treinta por ciento (30%).*

*d) La realización de obras en zonas comunes o viviendas que consigan reducir, al menos en un treinta por ciento (30%), el consumo de agua en el conjunto del edificio. e) el cierre vidriado de las terrazas ya cubiertas con la intervención de la letra a)*

*5. La intervención mencionada en la letra e) del apartado anterior será posible cuando se haya demostrado objetivamente la inviabilidad de conseguir el objetivo de ahorro energético en las letras precedentes, y siempre y cuando se consigan las prestaciones en el plano de fachada.*

*6. La regulación descrita en este artículo será aplicable en los edificios existentes legalmente implantados y a aquellas viviendas (en bloque, hilera o aisladas) que no se encuentren en situación de fuera de ordenación.*

Se introduce un conjunto de nuevos artículos cuyo motivo principal es la carencia de regulación, en las actuales normas, del procedimiento y documentación para determinadas actuaciones. El objetivo es plantear una mínima regulación para garantizar una documentación técnica adecuada, así como una seguridad técnica en su análisis e inspección por parte del personal técnico; se incrementa, también, el control de actuaciones sometidas a licencias y que tienen que ser autorizadas por la corporación local. En este marco:

- a) se introduce el artículo 6.3.9 para requerir una documentación técnica en las solicitudes de licencia de segregaciones y agrupaciones, en suelo urbano, urbanizable y rústico.
- b) se introduce el artículo 6.3.10 para determinar la documentación en obras de urbanización, sin perjuicio de los informes sectoriales que requeriría la transformación de suelo,
- c) se introduce el artículo 6.3.11 para determinar la documentación relativa a los actos de movimientos de tierra,
- d) se introduce el artículo 6.3.12 para determinar la documentación relativa a la solicitud de cambio de uso,
- e) se introduce el artículo 6.3.13 para determinar la documentación relativa a la solicitud de licencia de grúas torre,
- f) se introduce el artículo 6.3.14 para determinar las obras auxiliares de una licencia de edificación, construcción o instalación.

En consecuencia, los artículos tienen la siguiente redacción:

**6.3.9 Documentación de la solicitud de licencia de parcelación, segregación y/o agrupación. 1. La solicitud de licencia de parcelación, cuyo resultado final implica la configuración de nuevas fincas, parcelas o solares, ya sea por una segregación, agrupación o ambas circunstancias, se acompañará, como mínimo, de los siguientes documentos:**

- a) Memoria en la cual haya referencia a las condiciones de parcelación que establezca el Plan General, se describa la finca a parcelar, se justifique jurídicamente y técnicamente la operación de parcelación y se describan las parcelas resultantes con expresión de su localización, superficie, identificación de lindes, etc.*
- b) certificados urbanísticos de las fincas si se hubieran expedido.*
- c) Certificado de dominio y estado de cargas de la finca o fincas objeto de parcelación, expedido por el Registro de la Propiedad correspondiente. Si la finca o fincas no estuvieran registradas se indicará esta circunstancia, se acompañará su descripción técnica con indicación de su naturaleza urbanística, su situación, porciones y extensión.*
- d) Plano de situación o emplazamiento a escala no inferior a 1:2000.*
- e) Planos topográficos de información, a escala 1:1000 o 1:500 en los cuales se sitúan las porciones de la finca y se representen los elementos naturales y constructivos existentes, así como las determinaciones vinculantes de planeamiento (clasificación y calificación).*
- f) Planos de la parcelación resultante, a escala 1:1000 o 1:500, donde se identifiquen claramente los límites de las fincas resultantes, y como mínimo con acotación de los límites e identificación de la superficie.*
- g) Como mínimo, dos fotografías actuales de la finca o fincas.*

**2. La licencia que autorice los actos de división o de segregación de parcelas en suelo rústico se regirá de acuerdo con la legislación específica.**

**6.3.10 Documentación de la solicitud de licencia de obras de urbanización 1. Con la solicitud de licencia de obras de urbanización se acompañarán los siguientes documentos:**

- a) Planos de situación a escala no inferior a 1:2.000 donde se determine la localización de la finca o fincas referidas en la licencia.*
- b) Consulta urbanística, si se hubiera expedido.*
- c) Copia del plano oficial acreditativo de haberse hecho la señalización de alineaciones y rasantes sobre el terreno.*







*d) Informe del Servicio de Extinción de Incendios y Salvamento.*

*2. Los conceptos a los cuales se tendrá que referir el proyecto técnico serán los siguientes, todo de acuerdo con la regulación específica correspondiente:*

- 1. Movimiento de tierras.*
- 2. Obras de fábrica.*
- 3. Pavimentaciones. Abastecimiento y distribución de agua potable, de riego y contra-incendios.*
- 4. Evacuación de aguas pluviales y alcantarillado.*
- 5. Red de energía eléctrica, alumbrado público y comunicaciones.*
- 6. Red de distribución de gas.*
- 7. Plantaciones de árboles y jardinería.*
- 8. Mobiliario urbano.*

*3. El proyecto técnico estará integrado, como mínimo, por los siguientes documentos:*

- a) Memoria descriptiva de las características de la obra o servicio, con detalle de los cálculos justificativos de las dimensiones y de los materiales que se proyecten, su disposición y condiciones.*
- b) Plano de situación de las obras e instalaciones con relación al conjunto urbano y con el Plano de Ordenación en el cual estén incluidas.*
- c) Plano topográfico a escala igual o superior a 1:1.000 con curvas de nivel y con equidistancia de un metro, donde se identifique la edificación y arbolado existentes. d) Plano de perfiles de los viales.*
- e) Planos acotados y detallados de las obras y servicios proyectados a escala no inferior a 1:1.000.*
- f) Presupuestos separados de las obras y de las instalaciones. Estos presupuestos se configurarán con mediciones, cuadro de precios y presupuestos generales de la contrata.*
- g) Pliegos de condiciones que regirán en la ejecución de las obras e instalaciones con indicación de la orden de ejecución, de los plazos de las diferentes etapas y del plazo total, en cumplimiento con el correspondiente Plan de ordenación.*

*6.3.11 Documentación de la solicitud de licencia para movimiento de tierras 1. Con la solicitud de licencia para movimiento de tierras, se acompañarán los siguientes documentos:*

- a) Plano de emplazamiento a escala 1:2.000.*
- b) Plano topográfico de la parcela o parcelas referidas en la solicitud, a escala no menor a 1:500, donde se indiquen las cotas de altimetría, la edificación y arbolado existente y la posición, en planta y altura, de las fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por el desmonte o terraplén.*
- c) Plano de los perfiles que se consideren necesarios para apreciar el volumen y características de la obra a realizar así como los detalles necesarios que indiquen las precauciones a tomar en relación con la propia obra, vía pública y fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por desmonte o terraplén.*
- d) Memoria técnica complementaria referida a la documentación prevista en los apartados anteriores, explicativa de las características, programa y coordinación de los trabajos a hacer, que precisará las fases o momentos donde es indispensable la presencia en la obra del personal técnico director.*
- e) Dos fotografías actuales de la parcela objeto de la solicitud de licencia.*
- f) Presupuesto.*

*2. El Ayuntamiento podrá exigir, además, un análisis geotécnico del terreno o solar o la copia del plano oficial acreditativo de haberse hecho, en su caso, la señalización de alineaciones y rasantes sobre el terreno.*

*3. El peticionario asumirá la obligación del hecho que las obras de excavación, desmonte u otros movimientos de tierras referidos en la licencia se ejecuten, en su caso, por una empresa constructora, y que, en el frente de las obras, haya personal técnico titulado que asuma expresamente la función de cuidar de la correcta ejecución de los trabajos, de acuerdo con los documentos presentados y con las órdenes de la dirección facultativa.*

*6.3.12 Contenido de la solicitud de licencia de cambio de uso*

*1. Con la solicitud de licencia para la modificación objetiva del uso de un edificio o local, siempre que esta no requiera de la realización de obras de ampliación o reforma, se acompañarán los siguientes documentos:*

- a) Memoria justificativa, detallada del nuevo uso, con indicación del hecho que se encuentre autorizado por el planeamiento vigente.*



b) Plano de situación a escala 1:500, donde se exprese claramente la situación de la finca con referencia a las vías públicas y particulares que limiten la totalidad de la manzana donde se sitúa. En este plano se indicará la orientación, las alineaciones y rasantes oficiales y el perímetro del patio central de manzana si es el caso, y se resaltarán si el edificio existente se ajusta o no a las alineaciones y rasantes.

c) Planos de plantas y fachadas con las secciones necesarias para su completa comprensión. d) Indicación de los canales de acceso de los servicios y de las conexiones de carácter obligatorio con las redes de distribución existentes y expresión de las potencias y canales establecidos, en el supuesto de que estos se modifiquen sustancialmente.

e) Certificación firmada por facultativo competente donde se indique que el edificio es apto para el uso propuesto, conforme a la normativa aplicable y con especial referencia al cumplimiento de las condiciones de habitabilidad (si es necesario), de estabilidad estructural y aislamiento térmico y acústico.

2. Cuando la solicitud de licencia para modificar objetivamente el uso de un edificio o local o inmueble, lleve aparejada obras de ampliación o reforma, se tendrán que cumplir, además, las prescripciones establecidas para este tipo de obras. Si en estos inmuebles existen elementos no autorizados (fuera de ordenación), se tendrá que contemplar en el proyecto o comunicación previa su eliminación o legalización según proceda.

3. En cualquier caso, el acceso y el ejercicio de la actividad se tramitará de acuerdo con la ley de actividades vigente en el momento de la solicitud.

4. Cuando la solicitud de licencia sea para un cambio de uso de local a vivienda, el inmueble, parcela o solar deberá de cumplir con el índice de intensidad de uso residencial. Las viviendas resultantes deberán cumplir con el Decreto de habitabilidad y normas técnicas de la edificación.

6.3.13 Documentación a presentar con la solicitud de licencia para grúa torre 1. Para la solicitud de licencia de grúas torre se tiene que presentar la siguiente documentación:

a) Proyecto técnico de instalación de grúa torre, firmado por personal técnico facultativo competente, visado por el colegio profesional correspondiendo (si así lo exige el RD de visado obligatorio) con plano de ubicación de la grúa en la obra, grafiando las áreas de barrido del brazo y del contrapeso, teniendo que graficar además los tendidos eléctricos existentes en el solar de la obra y en sus proximidades.

b) Póliza de seguro con cobertura de daños no inferiores a 300.000 euros, cifra que estará en función de los daños máximos previsibles que, en caso de cualquier tipo de accidente, pueda producir la grúa. Se tendrá que acreditar mediante aportación en la memoria (si procede) cálculos justificativos suscritos por personal técnico competente. La citada póliza de seguro, si no se aporta su cobertura de daños, tendrá que ser ilimitada y cubrir cualquier clase de daños que pueda producir la grúa.

c) Certificación suscrita por personal técnico facultativo director de las obras o por cualquier otro técnico facultativo competente, expresiva del hecho que la grúa se montara bajo su dirección.

d) Compromiso de la persona solicitante de presentar la documentación final que certifique la seguridad y el buen estado de la grúa instalada.

2. La licencia para la instalación y uso de grúas se podrá solicitar y obtenerse conjuntamente con la de obras con la condición que la persona solicitante se comprometa a presentar la documentación siguiente y a no ocasionar graves trastornos al uso del espacio público o la seguridad del entorno. En caso contrario, el Ayuntamiento podrá denegar la licencia para la grúa. Documentación:

a) Certificación suscrita por personal técnico facultativo competente y visado por el colegio oficial correspondiendo (si así lo exige el RD de visado obligatorio), expresiva de:

- Que la totalidad de los elementos estructurales, mecánicos, cables, poleas, ganchos y los otros elementos que integran la grúa, se encuentren en buenas condiciones de trabajo.

- Que la totalidad de los materiales que integran la grúa son aptas y están en buenas condiciones para su montaje y funcionamiento hasta la fecha de su desmontaje. - Plazo que identifique el tiempo de estancia de la grúa en la obra. - Descripción del tipo de grúa, marca y datos de sus características técnicas, como son la potencia, altura de la torre, longitud del brazo o pluma, longitud del contrapeso, carga que soporta la grúa, las diferentes posiciones del brazo de contrapeso, carga que soporta la grúa en las diferentes posiciones del brazo, etc.

b) Certificación de la casa instaladora de la grúa acreditativa del hecho que esta se encuentra en perfecto estado de montaje y funcionamiento.

6.3.14 Obras auxiliares de la construcción



1. Se considerarán incluidas en la correspondiente licencia de obra mayor o comunicaciones previas, todas aquellas obras, instalaciones o montajes de maquinaria que, permitidas por las presentes ordenanzas, sean necesarias para el desarrollo de la obra, siempre que su alcance y situación hayan sido descritos en la documentación del proyecto de la obra principal. Forman parte de estas: - El establecimiento de cierres o barreras de protección.

- La construcción de casetas provisionales de obra.
- La ejecución de catas, pozos o sondeo.
- Los apuntalamientos y apoyos de partes de la obra.
- Las tareas necesarias de movimiento de tierras.
- La colocación de andamios e instalaciones de seguridad.
- La colocación y el uso de ascensores, noria y otros aparatos elevadores de materiales.
- Los recalces de cimentación de edificios vecinos que la dirección facultativa crea necesarios para su estabilidad.
- La colocación de puestos para conectar conducciones.

2. Se podrá solicitar licencia o comunicación previa, para las obras señaladas con independencia de la obra principal, ajustándose a la tramitación prevista para la concesión de licencias o comunicaciones previas, según proceda.

Por último, se añade una aclaración en el apartado A, punto 3, del artículo 6.5.28 para evitar la confusión de considerar como uso industrial a aquellas dependencias destinadas a almacenamiento, previstas dentro de los propios locales comerciales con uso principal de venta al por menor. De acuerdo con las definiciones de las normas urbanísticas actuales, los almacenes se enmarcan en el uso industrial, a pesar de que se encuentren formando parte de otro uso general /principal. Por eso, se pretende recoger que una actividad urbanística comercial pueda incluir dependencias destinadas a almacén, siempre que su superficie no predomine sobre la superficie del uso principal.

Queda redactado de la siguiente manera:

#### 6.5.28 Condiciones del comercio

##### A) Dimensiones:

... 3. En caso de almacenes vinculados a locales de venta al por menor/comercio al por menor, los mencionados almacenes no tendrán la consideración de uso industrial, siempre que su superficie construida sea inferior al 20% de la superficie de venta del local y tenga acceso desde el interior del propio local.

....

#### 2.3.3 Modificación en la terminología (glosario)

Como tercer **objetivo** de este **primer eje de actuación**, la modificación propone mejorar la redacción de la terminología y definiciones que aparecen en el glosario de las actuales Normas Urbanísticas, motivado por la carencia de precisión que tienen algunas definiciones actuales ante el conjunto de casuísticas recogidas en los diferentes expedientes de licencia o comunicación previa.

La finalidad es “actualizar” el glosario para conseguir una aplicación, técnicamente más segura durante la tramitación de las solicitudes de licencia de obras o comunicaciones previas. Se pretende evitar, además, la disparidad de interpretaciones que se producen entre el personal técnico redactor y el personal técnico municipal en la hora de aplicar este “glosario” conjuntamente con las “normas o artículos”.

Para conseguir este objetivo, se actúa sobre unas definiciones, modificándolas, y se incorporan de nuevas:

- definiciones modificadas: ático, planta baja, planta semisótano, planta sótano, volumen de edificación; - definiciones nuevas: altura máxima o reguladora, altura total de las edificaciones, espacio libre, espacio libre de parcela, lavadero, fachada, índice de intensidad de uso residencial/turístico, pérgola, medianera, terreno plano/inclinado, terreno natural A continuación se redactan las definiciones indicadas anteriormente:

**ÁTICO:** Se considera ático la planta superior de un edificio retirada respecto a la alineación de fachada del edificio un mínimo de cuatro metros (4,00 m). La azotea o terraza que se produce en el espacio de retroceso será libre y no podrá ser ocupada ni atravesada por elementos constructivos, quitado los alféizares, escaleras privadas (libres de cierres) o barandillas. En ningún caso se permitirán cenadores, porches o similares.

**PLANTA BAJA:** Es la planta inmediata superior a la planta semisótano o sótano más elevado. En caso de no existir ninguna planta sótano, se considera como planta baja la inferior de las construidas o proyectadas. El plano «suelo» o «pavimento» inferior de la mencionada planta puede tener una o varias cotas de nivel. En el tipo de ordenación según alineación a vial o



espacio libre público la planta baja para cada parcela es aquella cuyo pavimento está situado a 1,00 m por encima y 0,40 m por debajo del punto de referencia. En el tipo de ordenación según regulación de parcela, las diferencias de cotas medidas verticalmente entre cualquier punto de la acera exterior de la planta baja –medido desde el nivel del pavimento, ya sea en zona cerrada o en terrazas o porches– y el terreno natural será como máximo de 1,00 m en terrenos sensiblemente planos (de pendiente media inferior o igual al 10%), y de 1,50 m en los terrenos restantes.

**SEMISÓTANO:** Planta que sobresale menos de 1,00 m de la cota del terreno natural, medido en cualquier punto de su contorno, entre el terreno y la cara superior del pavimento de la planta inmediata superior; o 1,50 m en caso de terrenos sensiblemente inclinados (de pendiente media superior al 10%). También se considera semisótano la mencionada planta aunque en una longitud máxima de seis metros de su perímetro sobresalga más de un metro del terreno y en esta longitud se sitúe el acceso o accesos desde el exterior al semisótano, con las condiciones de edificación que fija la ordenanza correspondiente.

**SÓTANO:** Planta cuyos paramentos verticales de cierre quedan totalmente por debajo del terreno natural. También se considera sótano la mencionada planta aunque en una longitud máxima de seis metros de su perímetro sobresalga más de un metro del terreno y en esta longitud se sitúe el acceso o accesos desde el exterior al sótano, con las condiciones de edificación que fija la ordenanza correspondiente.

**VOLUMEN DE LA EDIFICACIÓN:** Es el resultado de multiplicar la superficie edificada por la altura máxima del edificio o de cada planta, incluyendo el grosor de los forjados, expresado en metros cúbicos. Cuando no se especifique inequívocamente o cuando un Plan contenga exclusivamente la determinación de altura máxima en número de plantas, el volumen de edificación será el resultado de multiplicar el número de plantas por tres coma dos metros (3,20 m).

**ALTURA MÁXIMA o REGULADORA:** Es la mayor altura de edificación permitida por las presentes normas en cada zona o área.

**ALTURA TOTAL DE LAS EDIFICACIONES:** La altura total se medirá, en cada punto, desde la cara superior del nivel más bajo del pavimento de la planta baja, hasta la cara superior de la cubierta, medidos en una misma vertical. La diferencia entre la altura máxima y la total tiene como objeto permitir la formación de cubiertas inclinadas.

**ESPACIO LIBRE:** Porción no edificable de terreno, de acuerdo con la ordenación establecida por el Plan General.

**ESPACIO LIBRE PARCELA:** Porción de un solar no ocupado por la edificación, construcción o instalación, generalmente no edificable, excepto en las zonas donde se autorice.

**LAVADERO:** Espacio cubierto y ventilado destinado a tender y/o lavar la ropa. Su interior no es visible desde el exterior y tiene que tener una ventilación natural con una superficie no inferior al 50% de su superficie útil.

**FACHADA:** composición constructiva de cada una de las paredes o paramentos verticales o inclinados que delimiten un edificio, excluidas las medianeras.

**ÍNDICE DE INTENSIDAD DE USO RESIDENCIAL/TURÍSTICO:** Para cada calificación o zona de ordenanza de las contempladas en el PGOU de Ibiza, se determina un índice de intensidad de uso residencial de viviendas por metro cuadrado de solar (1 viv/m<sup>2</sup> solar), equivalente a un índice de intensidad de uso turístico de una plaza por metro cuadrado de solar (1 plaza/m<sup>2</sup> solar). Será el cociente resultante de dividir la superficie de cada solar/parcela por el índice fijado para cada calificación o zona de ordenanza.

**PÉRGOLA:** entramado calado de barras repartidas uniformemente o irregularmente que cubren una terraza o tierra o suelo en general. La relación entre la superficie de los huecos y la de los elementos constructivos, medida en proyección vertical sobre un plano horizontal, tiene que ser superior a cinco (5). Los elementos sustentadores tienen que ser barras ligeras de mínimo sección.

**MEDIANERA:** Plano o superficie vertical que separa dos parcelas o fincas.

**TERRENO PLANO / INCLINADO:** Se entenderá que un terreno natural es plano cuando la línea recta imaginaria que una los dos puntos de máxima pendiente, situados en la proyección del perímetro del edificio, tenga una pendiente inferior al 10% respecto a un plano horizontal. En el resto de casos se entenderá que el terreno es inclinado.





**TERRENO NATURAL:** *Configuración del terreno en el momento de la fecha de aprobación del PGOU1987.*

Eivissa, documento firmado electrónicamente (12 de agosto de 2021)

**El secretario acctal.**

Juan Orihuela Romero

