

Sección I. Disposiciones generales

AYUNTAMIENTO DE EIVISSA

1810

Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Eivissa de fecha 24.02.2022 de aprobación definitiva de la modificación puntual de las Ordenanzas del Plan Parcial del Polígono 32

Se hace público que por acuerdo del Pleno de la Corporación en sesión ordinaria de fecha 24.02.2022 se ha adoptado entre otros, el siguiente, el siguiente **ACUERDO**:

Con fecha 30 de noviembre de 2020 se aprobó inicialmente la documentación relativa a la modificación puntual de las Ordenanzas del Plan Parcial del Polígono 32, y se sometió a información pública durante el plazo de 30 días, mediante anuncio en el Boib de fecha 3 de diciembre de 2020, anuncio en el Periódico de Ibiza y Formentera de 3 de diciembre de 2020, anuncio en el Diario de Ibiza de 4 de diciembre de 2020 y en la sede electrónica del Ayuntamiento.

Durante el período de información pública se recibieron los informe sectoriales y las alegaciones que obran en el expediente, las cuales fueron objeto de informe por parte del redactor de la modificación puntual en fecha 17 de mayo de 2021, y por parte del Secretario General en fecha 4 de octubre de 2021, proponiendo su desestimación.

Con fecha 23 de diciembre de 2021, el Consell Insular de Eivissa emitió el informe preceptivo previsto en el artículo 55.6 de la Ley 12/2017 de 29 de diciembre, de Urbanisme de las Illes Balears,

Con fecha 26 de enero de 2022 y 9 de febrero de 2022, se emiten los informes del arquitecto municipal y Secretaria General favorables a la aprobación definitiva de la modificación puntual.

A la vista de lo anterior, mediante el presente, y en virtud de lo previsto en los artículos 53 y 54 de la Ley 12/2017 de Urbanismo de las Illes Balears, se propone al Pleno de la Corporación, la adopción de los siguientes **ACUERDOS**:

PRIMERO- Desestimar las alegaciones presentadas durante el período de información pública, de conformidad al informe emitido por el redactor de la modificación puntual en fecha 17 de mayo de 2021 y por Secretaria General en fecha 4 de octubre de 2021, los cuales se encuentran en el expediente y se consideran parte integrante del presente acuerdo.

SEGUNDO- Aprobar definitivamente la documentación relativa a la modificación puntual de las Ordenanzas del Plan Parcial del Polígono 32, según documentación redactada por el equipo redactor que se adjunta como anexo.

TERCERO- Publicar el presente acuerdo, junto con el contenido de las ordenanzas del plan parcial aprobadas, en el Boletín Oficial de las Illes Balears, al efecto de lo establecido en el artículo 65.1 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears, y en la sede electrónica del Ayuntamiento de Eivissa.

CUARTO- Notificar los anteriores acuerdos a los interesados, y remitir un ejemplar diligenciado de la modificación puntual aprobada al Archivo de Urbanismo de las Illes Balears y al Consell Insular d'Eivissa.

Contra este acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, se puede interponer recurso contencioso administrativo ante la Sala Contenciosa-Administrativa del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares, en el plazo de dos meses contadores desde el día siguiente de haber publicado este anuncio al BOIB, de acuerdo con lo previsto en la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contenciosa administrativa.

Eivissa, documento firmado electrónicamente al margen (9 de marzo de 2022)

El secretario acctal.,
Joaquim Roca Mata



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 CIUDADJARDÍN, las ordenanzas del cual quedan reguladas con las siguientes normas:

CAPÍTULO I
ZONA CIUDAD-JARDÍN

Artículo 1.

Condiciones de aprovechamiento / parámetros urbanísticos

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

NOTAS:

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

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

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

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

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



Artículo 2.**Condiciones de uso**

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

Artículo 3.**Composiciones estéticas e integración paisajística**

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

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

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

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

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

Computará dentro de estas alturas la parte del muro estructural de contención de tierras.

3.6. La pavimentación de los espacios libres que se destinen a aparcamiento al aire libre deberá de permitir la plantación de vegetación y, en la medida de lo posible, el drenaje natural del agua de la lluvia, mediante tratamiento del suelo con baldosas o similares. Los elementos *artificiales complementarios destinados a proyectar sombra sobre los vehículos deberán* realizarse con materiales ligeros y mediante cubrición vegetal y, siempre, con licencia.

3.7. Tratamiento del espacio libre de edificaciones:

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

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

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

c) Las adaptaciones del edificio al terreno natural se harán de tal forma que se eviten las grandes excavaciones o aportaciones de tierras. en este sentido, los márgenes o terrazas a realizar en el terreno en cada proyecto, serán de magnitudes similares. Cuando se realicen márgenes o terrazas o pavimentaciones, el desnivel, entre las correspondientes plataformas y el terreno natural o el modificado y aprobado en la licencia una vez acabada la obra, no podrá ser superior en ningún caso a un 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 15m³.

CAPÍTULO II

ZONA VERDE PÚBLICA

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

Artículo 4.

Condiciones de aprovechamiento / parámetros urbanísticos

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

CAPÍTULO III

NORMAS GENERALES

Artículo 5.

Otras consideraciones de orden técnico

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

Normas y ordenanzas generales

CONDICIONES HIGIÉNICAS MÍNIMAS

CAPÍTULO IV

GENERALIDADES

Artículo 6.

Objeto

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

Artículo 7.

Correspondencia

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

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

Artículo 8.

Edificios no destinados a vivienda

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

Artículo 9.

Dimensiones mínimas, distribución de la vivienda

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

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

Ordenanzas generales y de seguridad

PROCEDIMIENTO

CAPÍTULO V
LICENCIA DE OBRAS – PROCEDIMIENTO

Artículo 10.

Otorgamiento de licencias

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 145148 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo en las Illes Balears (LUIB, i de las normas particulares del PGOU de Eivissa.

CAPÍTULO VI
ALINEACIONES Y RASANTES

Artículo 11.

Alineaciones y rasantes

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

CAPÍTULO VII
CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS

Artículo 12.

Composiciones estéticas y uso

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

Artículo 13.

Cómputo de superficie ocupada

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

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

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

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

Artículo 14.

Cómputo de volumen máximo

El volumen máximo admitido por el conjunto edificado en una parcela viene limitado por el parámetro de edificabilidad (m²/m²), con un máximo de 1.500m³. El volumen de las edificaciones es el resultado de multiplicar la superficie edificada por la altura máxima del edificio o de cada planta, incluyendo el grueso de los forjados, expresado en m³. Se medirá desde la cara superior 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 sedestinan 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 la cara superior del forjado 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 (pend > 10%), el volumen resultante de la altura máxima de la edificación deberá estar por debajo del plano paralelo al terreno natural, plano situado a la distancia equivalente a la altura máxima.

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

3. El piso de la planta baja no podrá situarse a una altura superior a las cantidades siguientes:

Con carácter general, un metro (1,00m) en terrenos con pendientes inferiores al veinte por ciento (20%) de inclinación; y un metro y cincuenta centímetros (1,50m) en terrenos con pendiente superior al veinte por ciento (20%). Este porcentaje se calculará sobre la pendiente máxima referida al terreno ocupado por la proyección de cada edificio y terraza adyacente.

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



Artículo 16.

Cómputo superficie edificable

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

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

1. Computarán como superficie edificable:

- a) La superficie de las plantas cerradas computarán al cien por cien (100%).
- b) Los porches fijos, balcones cubiertos y terrazas cubiertas computan al cincuenta por ciento (50%) de su superficie, cuando su perímetro sea abierto en más de 1/3 de su longitud; y computarán al cien por ciento (100%) en caso contrario.
- c) Las pérgolas fijas computan al diez por ciento (10%) de su superficie.
- d) Todas las edificaciones anejas, terrazas, piscinas, etc, que superen la altura de 1,50m sobre el terreno natural en su punto más desfavorable.

2. No computan:

- a) Las planta sótano o semisótano destinadas a aparcamiento de vehículos o servicios de infraestructura del edificio (calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensor, aljibes o cisternas, dependencias de basuras, de contadores, centro de transformación, trasteros, servicios auxiliares).
- b) Los aljibes, depósitos o similares siempre que estén enterrados.
- c) Los garajes situados en los retranqueos siempre que queden constituidos según artículo 3.6.
- d) Los locales para los cubos de basura, la superficie de los cuales ha de ser inferior a 1m² por vivienda. en caso contrario, tiene que contabilizar como superficie construida le exceso de la superficie destinada a esta finalidad.
- e) Los armarios o habitáculos destinados a acoger cámaras de calderas, de instalaciones, que tengan que ejecutarse sobre la base de la legislación vigente, siempre que su altura libre no supere los dos metros y veinte centímetros (2,20m).

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

Artículo 17.

Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

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

- a) Un cuerpo de remate por caja de escalera que podrá comprender una o diversas dependencias: caja de escalera que no supere la altura de la barandilla y/o peto de protección, maquinaria de aire acondicionado, recinto de control de telecomunicaciones, grupo de presión, depósitos acumuladores de agua caliente, etc... Dicho cuerpo no podrá tener más de 20m² de superficie construida (10m² si solo hay caja de escalera).
- b) Las barandillas o petos de protección, siempre que no superen una altura de un metro y veinte centímetros (1,20m) sobre el último forjado del edificio.

2. Los conductos de chimenea, antenas, pararrayos, etc, no superarán la altura estrictamente necesaria, sin detrimento de las 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 18.

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

Artículo 19.

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 20.

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 21.

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 22.

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 delega la sociedad urbanizadora.

CAPÍTULO IX CONCLUSIÓN DE LAS OBRAS

Artículo 23.

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 24.

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

CAPÍTULO X CONSERVACIÓN DE EDIFICIOS

Artículo 26.

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 27.

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

Artículo 28.

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 la 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.

CAPÍTULO XI SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

La totalidad del ámbito de la Modificación Puntual se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Ibiza. En el plano que se adjunta como Anexo IV representa las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres que afectan al ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea, salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada significativamente la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/72, en su actual redacción.

Según el artículo 10 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas en su actual redacción, en los terrenos afectados se podrá prohibir, limitar o condicionar actividades a desarrollar.

Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculden para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:

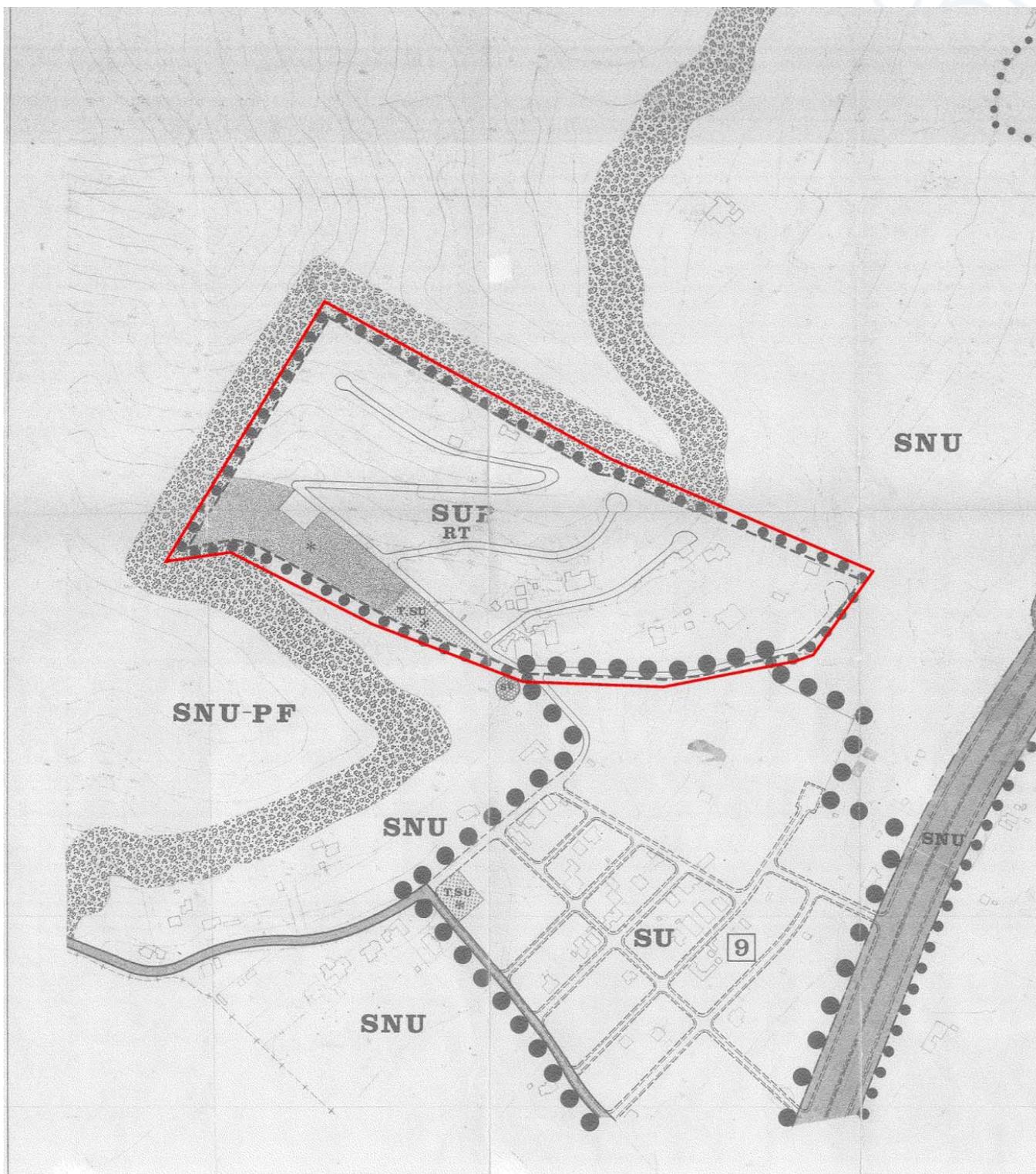
- a) Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias.
- b) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.
- c) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.
- d) Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.
- e) Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.
- f) Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.
- g) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.

En relación con las construcciones e instalaciones existentes no se admiten nuevos elementos ni modificaciones de las mismas que supongan un aumento de altura, en aquellas zonas en las que el terreno vulnera o existe riesgo de vulneración de las servidumbres aeronáuticas.

Las construcciones e instalaciones existentes, así como cualquier otra que pudiera vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas, deberán contar con autorización de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), y en caso contrario se deberá solicitar la correspondiente autorización a dicha Agencia para su regularización. En caso de que sea necesario, junto a la solicitud de autorización, se podrá presentar un estudio aeronáutico de seguridad que acredite, a juicio de la AESA, que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de aeronaves, de conformidad con las excepciones contempladas en el Decreto 584/72, en su actual redacción.



ANEXO I ÁMBITO AFECTADO POR LA MODIFICACIÓN PUNTUAL



<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2022/36/1107099>



ANEXO II
ORDENANZAS ACTUALES DEL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL POLÍGON 32

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



**ANEXO III
PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE ORDENANZAS**

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

NOTAS:

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

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

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

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

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

ANEXO IV PLANO DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS SEÑALIZACIÓN DEL ÁMBITO DEL POLÍGONO 32

FIRMADO

FIRMADO POR: FERNANDEZ-BUEGAS PONSÓ, ALVARO JOSE A. FECHA: 20/04/2021 09:48 PM
FIRMADO POR: HEZEMA CABALLERO, RAUL. DIRECTOR GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL. A FECHA: 30/04/2021 09:48 AM
TOTAL (INCLUIDO EL USUARIO) : 2
Código Seguro de Verificación: WJ0M2D533AC62R7E4D7573
VERIFICAR EN: <https://sede.cajabaleares.gob.es>

PRESTADO
POR:
INSTITUTO
DE TRANSPORTES AERONÁUTICOS
Y AERONÁUTICA CIVIL

