



## Secció I. Disposicions generals

### AJUNTAMENT D'EIVISSA

**1810**

*Acord de Ple de l'Ajuntament d'Eivissa de data 24.02.2022 d'aprovació definitiva de la modificació puntual de les Ordenances del Pla Parcial del Polígon 32*

Es fa públic que per acord del Ple de la Corporació en sessió ordinària de data 24.02.2022 s'ha adoptat, entre d'altres, el següent **ACORD**:

Amb data 30 de novembre de 2020 es va aprovar inicialment la documentació relativa a la modificació puntual de les Ordenances del Pla Parcial del Polígon 32, i es va sotmetre a informació pública durant el termini de 30 dies, mitjançant anunci al Boib de data 3 de desembre de 2020, anunci al Periódico de Ibiza y Formentera de 3 de desembre de 2020, anunci al Diario de Ibiza de 4 de desembre de 2020 i a la seu electrònica de l'Ajuntament.

Durant el període d'informació pública es va rebre els informes sectorials i les al·legacions que obren a l'expedient, les quals varen ser objecte d'informe per part del redactor de la modificació puntual en data 17 de maig de 2021, i per part del Secretari General en data 4 d'octubre de 2021, proposant la seva desestimació.

Amb data 23 de desembre de 2021, el Consell Insular d'Eivissa va emetre l' informe preceptiu previst a l'article 55.6 de la Llei 12/2017 de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears,

Amb data 26 de gener de 2022 i 9 de febrer de 2022, s'emeten els informes de l'arquitecte municipal i Secretaria General favorables a l'aprovació definitiva de la modificació puntual.

A la vista de lo anterior, mitjançant el present, i en virtut del previst als articles 53 i 54 de la Llei 12/2017 d'urbanisme de les Illes Balears, es proposa al Ple de la Corporació, l'adopció dels següents **ACORDS**:

**PRIMER-** Desestimar les al·legacions presentades durant el període d'informació pública, de conformitat a l'informe emès per redactor de la modificació puntual en data 17 de maig de 2021 i per Secretaria General en data 4 d'octubre de 2021, els quals es troben a l'expedient i es consideren part integrant del present acord.

**SEGON-** Aprovar definitivament la documentació relativa a la modificació puntual de les Ordenances del Pla Parcial del Polígon 32, segons documentació redactada per l'equip redactor que s'adjunta com a annex.

**TERCER-** Publicar el present acord, junt amb el contingut de les ordenances del pla parcial aprovades, al Butlletí Oficial de les Illes Balears, a l'efecte de l'establert a l'article 65.1 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, i a la seu electrònica de l'Ajuntament d'Eivissa.

**QUART-** Notificar els anteriors acords als interessats, i remetre un exemplar diligenciat de la modificació puntual aprovada a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears i al Consell Insular d'Eivissa.

Contra aquest acord, que posa fi a la via administrativa, s'hi pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa-Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears, en el termini de dos mesos comptadors des de l'endemà d'haver-ne publicat aquest anunci al BOIB, d'acord amb el previst a la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

Eivissa, document signat electrònicament al marge (9 de març de 2022)

**El secretari acetal,**  
Joaquim Roca Mata



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

**CONDICIONS I ESTÈTIQUES DE LES CONSTRUCCIONS I ELEMENTS NATURALS**

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

**CAPÍTOL I**  
**ZONA CIUTATJARDÍ**

**Article 1.**

**Condicions d'aprofitament / paràmetres urbanístics**

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

**NOTES:**

a. Es consideren edificables les parcel·les derivades del projecte de compensació. Poden agrupar-se per sota de la superfície mínima exigida, però en cap cas, segregar o dividir per sota dels 1.500 m<sup>2</sup>. Es permetrà la redistribució de superfície entre parcel·les col·lindants (sense augment del número de finques o parcel·les), i sempre que cada parcel·la resultant disposi d'una superfície mínima de 400m<sup>2</sup>.

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

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

d. Si s'executa annex com a garatge, es podrà col·locar dins de la reculada sempre que tinguin menys de 6,00 m d'amplada i 40 m<sup>2</sup>. Aquest annex no computarà dins del 20% d'ocupació ni edificabilitat, malgrat no estigui soterrat o semisoterrat i sempre que es dissenyin segons art 3.6

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

## Article 2.

### Condicions d'ús

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

## Article 3.

### Composicions estètiques i integració paisatgística

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

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

**3.3.** La superfície del conjunt de terrasses cobertes o descobertes projectades no superarà el 15% de la superfície de les parcel·les menors a 1.000 m<sup>2</sup>i, 20% a les majors a 1.000 m<sup>2</sup>. Aquesta superfície d'ocupació inclourà les piscines, amb un volum màxim de 35 M<sup>3</sup>.

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

**3.5.** Els tancaments/murs de separació a llinars o en contacte amb la via pública, poden tenir una altura màxima en la seva part massissa d'un metre vint centímetres (1,20 m) comptat en tots els punts del terreny, i es poden completar fins a una alçada d'un metre i seixanta centímetres (1,60 m) en cas de contenció de terres. Es podrà incrementar l'alçada fins als 2,00 m amb tancaments diàfans del tipus reixeta metàl·lica o de cobertura vegetal. Computarà dins d'aquestes alçades la part de mur estructural de contenció de terres.

**3.6.** La pavimentació dels espais lliures que es destinin a aparcaments a l'aire lliure haurà de permetre la plantació d'arbratge i en la mesura que sigui possible el drenatge natural de l'aigua de pluja, per mitjà de tractament del sòl amb llambordes o semblants. Els elements artificials complementaris destinats a projectar ombra sobre els vehicles hauran de realitzar-se amb materials lleugers i per mitjà de cobriment vegetal i, sempre, amb llicència.

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

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

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

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

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

Els marges o terrasses consecutius, hauran de guardar entre si una distància mínima de cinc metres (5 m)

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

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

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

**3.10.** Tot projecte d'edificació haurà de comptar amb un aljub destinat a la recollida d'aigües pluvials per a usos no potables. La dimensió mínima serà de 15m<sup>3</sup>.

## **CAPÍTOL II**

### **ZONA VERDA PÚBLICA**

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

#### **Article 4.**

##### **Condicions d'aprofitament / paràmetres urbanístics**

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

## **CAPÍTOL III**

### **NORMES GENERALS**

#### **Article 5.**

##### **Altres consideracions d'ordre tècnic**

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

##### **Normes i ordenances generals**

#### **CONDICIONS HIGIÈNIQUES MÍNIMES**

## **CAPÍTOL IV**

### **GENERALITATS**

#### **Article 6.**

##### **Objecte**

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

#### **Article 7.**

##### **Correspondència**

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

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

**Article 8.**

**Edificis no destinats a habitatge**

No existeixen usos a les edificacions diferents a l'ús HABITATGE.

**Article 9.**

**Dimensions mínimes, distribució de l'habitatge**

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

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

**Ordenances generals i de seguretat**

**PROCEDIMENT**

**CAPÍTOL V**  
**LLICÈNCIA D'OBRES – PROCEDIMENT**

**Article 10.**

**Atorgament de llicències**

Totes les obres que s'hagin d'efectuar en la zona, sigui per iniciativa de persona física o jurídica, de dret privat o públic, s'haurà d'ajustar necessàriament a aquestes ordenances, a la legislació vigent sobre urbanisme i a les normes que successivament pugui dictar l'Ajuntament o la superioritat competent a través dels seus diferents organismes, EN PARTICULAR EL CAPÍTOL II,

ARTICLES 145158 DE LA Llei 12/2017, de 29 de desembre d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB), I DE LES NORMES PARTICULARS DEL PGOU D'EIVISSA.

**CAPÍTOL VI**  
**ALINEACIONS I RASANTS**

**Article 11.**

**Alineacions i rasants**

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

**CAPÍTOL VII**  
**CONDICIONS DELS EDIFICIS**

**Article 12.**

**Composicions estètiques i ús**

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

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

#### **Article 13.**

##### **Còmput de superfície ocupada**

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

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

- a) Els aljubs d'aigua potable, aigües pluvials i altres, sempre que no estiguin soterrats.
- b) Els voladissos i balconades que no es considerin ràfecs, cornises i/o alerons.
- c) Les construccions o instal·lacions complementàries o auxiliars de l'ús principal (pistes esportives i semblants).
- d) Els patis interiors de l'edificació pavimentats i tancats en els seus quatre costats i siguin inferiors a 9 m<sup>2</sup>.

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

#### **Article 14.**

##### **Còmput de volum màxim**

El volum màxim admès per al conjunt edificat a un parcel·la ve limitat pel paràmetre de l'edificabilitat (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>), amb un màxim de 1.500 m<sup>3</sup>. El volum de les edificacions és el resultat de multiplicar la superfície edificada per l'alçada màxima de l'edifici o de cada planta, incloent el gruix dels forjats, expressat en m<sup>3</sup>. Es mesurarà des de la cara superior del forjat de la planta baixa, la cara exterior dels paraments verticals de tancament de façana i la cara exterior del parament horitzontal de coberta.

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

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

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

#### **Article 15.**

##### **Còmput d'alçades**

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

L'alçada reguladora màx. dels edificis serà en tot cas igual o inferior a l'altura màxima permesa. A tal efecte, l'altura màxima representarà, en cada punt, la diferència vertical de cota entre la cara superior del forjat de la planta baixa i la cara inferior del forjat de l'última planta (o la trobada de la coberta amb el pla de la façana quan el sostre sigui inclinat). Es podrà mesurar en metres o en nombre de plantes.

Als efectes de còmput del nombre de plantes es considerarà que cada planta podrà tenir desnivells de menys d'un metre (1 m) sense que deixi de considerarse com a una sola planta.

En terrenys inclinats (pend >10%), el volum resultant de l'altura màxima de l'edifici haurà d'estar per sota del pla paral·lel al terreny natural, pla situat a la distància equivalent a l'altura màxima.

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

3. El pis de la planta baixa no podrà situarse a una alçada superior a les quantitats següents:

Amb caràcter general, un metre (1,00 m) en terrenys amb pendents inferiors al vint per cent (20%) d'inclinació i un metre i cinquanta centímetres (1,50 m) en terrenys amb pendents superiors al vint per cent (20%). Aquest percentatge es calcularà sobre el pendent màxim referit al terreny ocupat per la projecció de cada edifici i terrasses adjacents.

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

#### **Article 16.**

##### **Còmput superfície edificable**

La superfície edificable és la superfície en projecció horitzontal, inclosos tancaments, de les plantes d'edificació tancades i porxos, computada en la forma determinada en les normes urbanístiques. Es mesura en m<sup>2</sup> construïts o construïbles i mai podrà ser superior a l'edificabilitat.

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

##### 1. Computaran com a superfície edificable:

- a) La superfície de les plantes tancades computarà al cent per cent (100 %).
- b) Els porxos fixos, balcons coberts i terrasses cobertes computen al cinquanta per cent (50%) de la seva superfície, quan el seu perímetre sigui obert en més d'un terç (>1/3) de la seva longitud i computaran al cent per cent (100%) en cas contrari.
- c) Les pèrgoles fixes computen al 10% de la seva superfície.
- d) Totes les edificacions annexes, terrasses, piscines, etc; que superin l'alçada de 1,50 mts sobre el terreny natural al seu punt més desfavorable.

##### 2. No computen:

- a) Les plantes soterrani o semisoterrani, destinades a aparcament de vehicles o serveis d'infraestructura de l'edifici (calefacció, condicionament d'aire, maquinària d'ascensor, aljubs o cisternes, dependències d'escombraries, de comptadors, centres de transformació, trasters, serveis auxiliars.
- b) Els aljubs, dipòsits o similars sempre que estiguin soterrats.
- c) els garatges situats a les reculades sempre que quedin constituïts segons art 3.6.
- d) Els locals per als poals de fems, la superfície dels quals ha de ser inferior a un (1 ) metre quadrat per habitatge. En cas contrari, ha de comptabilitzar com a superfície construïda l'excés de la superfície destinada a aquesta finalitat.
- e) Els armaris o habitacles destinats a acollir cambres de calderes, d'instal·lacions, que hagin de ferse sobre la base de la legislació vigent, sempre que la seva altura lliure interior no superi els doscents vint centímetres (2,20 metres).

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

#### **Article 17.**

##### **Construccions permeses per damunt de l'alçada màxima.**

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

- a) Un cos de remat per caixa d'escala que podrà comprendre una o diverses dependències: caixa d'escala que no superin l'alçada de les baranes i/o pitets de protecció, maquinària d'aire condicionat, recinte de control de telecomunicació, grups de pressió, dipòsits acumuladors d'aigua calenta, etc. El dit cos de remat no podrà tenir més de vint metres quadrats (20 m<sup>2</sup>) de superfície construïda (10 m<sup>2</sup> si només hi ha caixa d'escala)
- b) Les baranes i pitets de protecció, sempre que no superin una alçada d'un metre i vint centímetres (1,20 m) sobre el darrer forjat de l'edifici.

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

3. Per damunt de l'alçada reguladora queden prohibides les pèrgoles i la resta d'elements ornamentals fixos, i no es permeten així mateix altres superfícies cobertes (porxos, adossaments a caixa d'escala, etc.), excepte l'assenyalada en l'apartat 1.a), encara que es trobin obertes per tota la seva perifèria.

## **CAPÍTOL VIII** **EXECUCIÓ DE LES OBRES**

#### **Article 18.**

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



**Article 19.**

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

**Article 20.**

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

**Article 21.**

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

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

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

**Article 22.**

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

## **CAPÍTOL IX** **CONCLUSIÓ DE LES OBRES**

**Article 23.**

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

**Article 24.**

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

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

**Article 25.**

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

## **CAPÍTOL X** **CONSERVACIÓ D'EDIFICIS**

**Article 26.**

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

**Article 27.**

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

**Article 28.**

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

**CAPÍTOL XI**  
**SERVITUDS AERONÀUTIQUES**

La totalitat de l'àmbit de la Modificació Puntual es troba inclosa dins les Servituds Aeronàutiques corresponents a l'Aeroport d'Eivissa. En el plànol que s'adjunta com Annex IV representa les línies de nivell de les superfícies limitadores de les Servituds que afecten a l'àmbit, les quals determinen les altures (respecte al nivell del mar) que han de sobrepassar cap construcció (inclosos tots els seus elements com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, remats decoratius, etc.), modificacions del terreny o objecte fixa (postos, antenes, aerogeneradors incloses ses pales, cartells, etc.), així com el gàlib de viari o via fèrria, llevat que quedi acreditat, a judici de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), que no es compromet la seguretat ni queda afectada significativament la regularitat de les operacions de les aeronaus, d'acord amb les excepcions contemplades en el Decret 584/72, en la seva redacció actual.

Segons l'article 10 del Decret 584/72 de servituds aeronàutiques en la seva actual redacció, als terrenys n' afectats es podrà prohibir, limitar o condicionar activitats a desenvolupar. Aquest règim s'estendrà als usos del sòl que facultin la implantació o exercici de les esmentades activitats, i abastarà, entre d'altres:

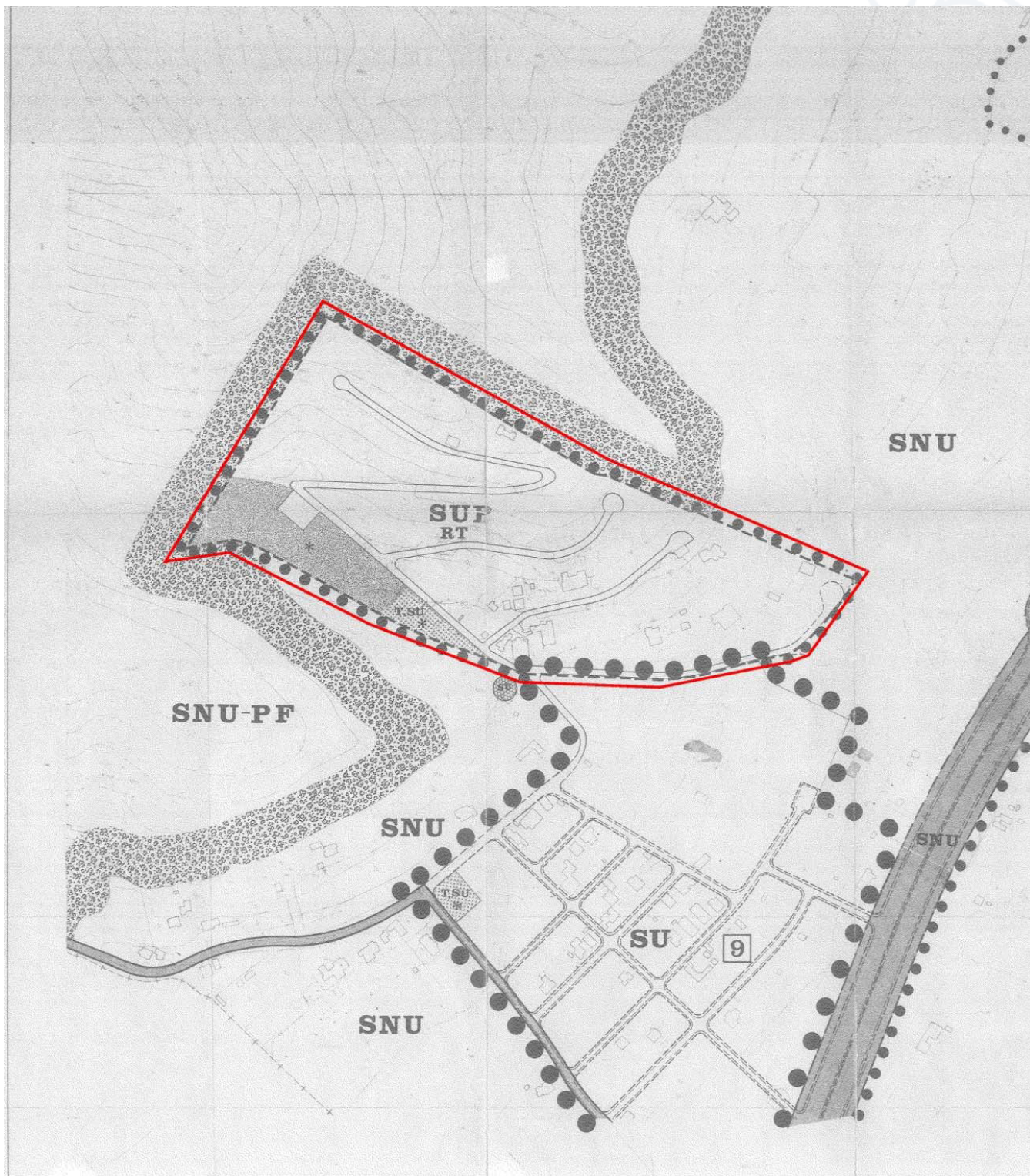
- a) Les activitats que suposin o portin associada la construcció d'obstacles que puguin induir turbulències.
- b) L'ús de llums, inclosos projectors o emissors làser que puguin crear perills o induir a confusió o error.
- c) Les activitats que impliquin l'ús de superfícies grans i molt reflectants que donin lloc a enlluernament.
- d) Les actuacions que puguin estimular l'activitat de la fauna a l'entorn de la zona de moviments de l'aeròdrom.
- e) Les activitats que donin lloc a la implantació o funcionament de fonts de radiació no visible o la presència d'objectes fixos o mòbils que puguin interferir el funcionament dels sistemes de comunicació, navegació i vigilància aeronàutiques o afectarlos negativament.
- f) Les activitats que facilitin o portin associada la implantació o funcionament d'instal·lacions que produeixin fum, boira o qualsevol altre fenomen que suposi un risc per a les aeronaus.
- g) L'ús de mitjans de propulsió o sustentació aeris per a la realització d'activitats esportives, o de qualsevol altre caràcter.

En relació amb les construccions i instal·lacions existents, no s'admetran nous elements ni modificacions que suposin un augment d'alçada, a aquelles zones on el terreny vulnera o hi ha risc de vulneració de les servituds.

Les construccions i instal·lacions existents, així com qualsevol altre que pogués vulnerar les servituds aeronàutiques, haurà de comptar amb autorització de l'Agència estatal de Seguretat Aèria (AESA), i en cas contrari s'haurà de sol·licitar la corresponent autorització per a la seva regularització. Si n'és el cas, conjuntament amb la sol·licitud d'autorització, es podrà presentar un estudi aeronàutic de seguretat que acrediti, a judici de l'entitat AESA, que no es compromet la seguretat ni queda afectada de mode significatiu la regularitat de les operacions d'aeronaus, de conformitat amb les excepcions contemplades en el Decret 584/72, en la seva actual redacció.



ANNEX I  
ÀMBIT AFECTAT PER LA MODIFICACIÓ PUNTUAL



<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2022/36/1107100>



**ANNEX II****ORDENANÇES ACTUALS DE L'ÀMBIT DEL PLA PARCIAL DEL POLÍGON 32**

<b>PARÀMETRES DE L'EDIFICACIÓN-PLÍGON 32 "EIVISSA NOVA"</b>			
		<b>Segons PGOU1987 Pla Parcial 1978</b>	
		<b>Unitat</b>	<b>Dades</b>
<b>Parcel·lació</b>	Superfície	m2	300
	Front	m	10
<b>Forma i posició</b>	Alçada reguladora	Pl	Pb+2
		m	11
	Ocupació	%	30%
	Reculades façanes	M	3
	Reculades partions	m	3
	Espai entre edificis	m	6
	Vol màx damunt domini públic	m	---
	Tipologia edificatoria	Aïllat	
<b>Aprofitament</b>	Edificabilitat màx	m 2c/m2	0.66
	Grandària màx per habitatge (incl. Annexes)	m 2/	---
	Intensitat residencial	m 2/habitatge	300
	Ús característic	Unifamiliar	



ANNEX III  
PROPOSTA DE MODIFICACIÓ D'ORDENANCES

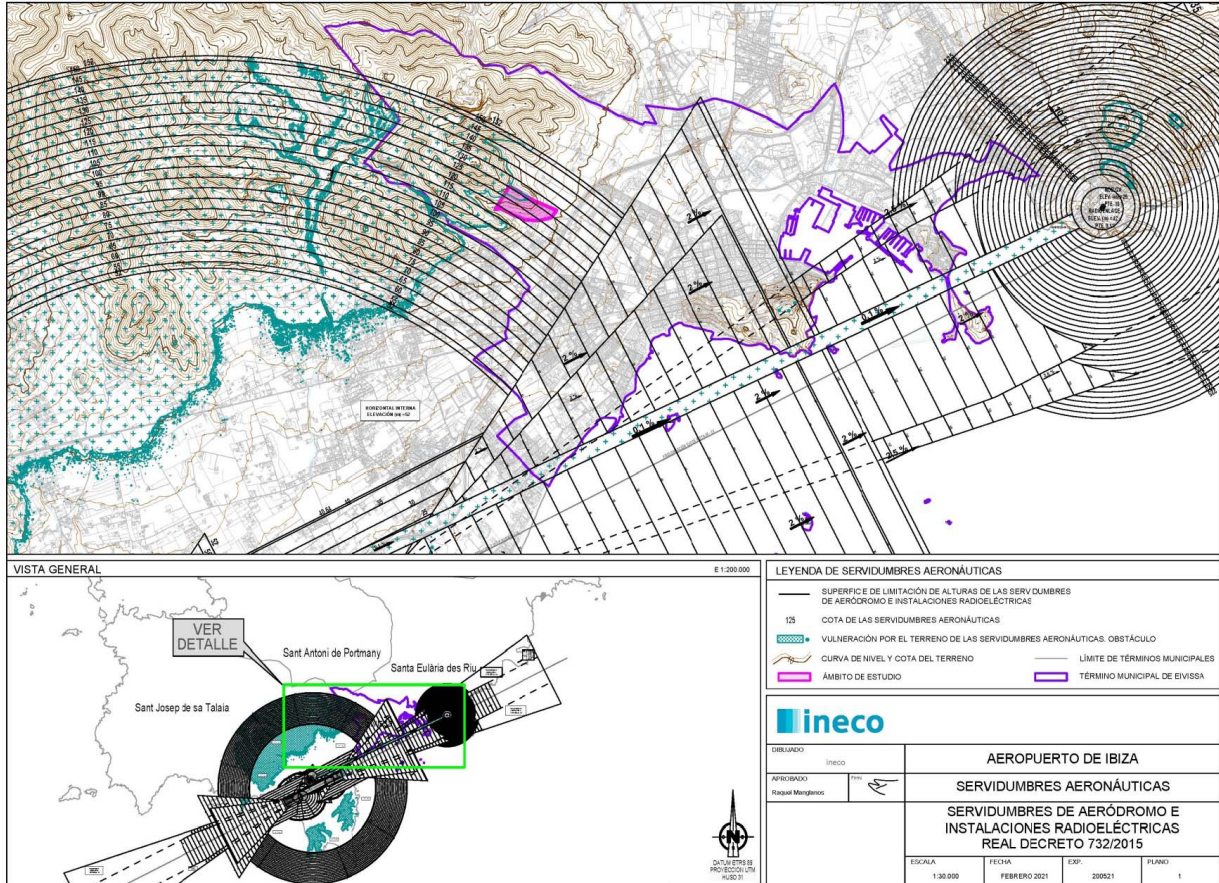
QUADRE PARÀMETRES REGULADORS			
		unitat	Polígon 32 - dades
Parcel·lació	Superfície	m <sup>2</sup>	1.500 (a)
	Front	m	20,00
Forma i posició	Alçada reguladora	nº	Pb+1
		m	6,50m(b)
	Ocupació	%	20 (c) (d)
	Reculades façanes	m	4,00 (d)
	Reculades partions	m	3,00 (d)
	Espai entre habitatge	m	----- (e)
	Vol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

**NOTES:**

- Es consideren edificables les parcel·les derivades del projecte de compensació. Poden agrupar-se per sota de la superfície mínima exigida, però en cap cas, segregar o dividir per sota dels 1.500 m<sup>2</sup>. Es permetrà la redistribució de superfície entre parcel·les col·lindants (sense augment del número de finques o parcel·les), i sempre que cada parcel·la resultant disposi d'una superfície mínima de 400m<sup>2</sup>.
- Mesurada en el punt més desfavorable del paviment de planta baixa. La cota de la planta baixa no supera la cota del terreny natural en més de 1.50 m.
- Ocupació i sup. construïble de l'edificació, incl. annexos. Els soterranis o semisoterranis podran ocupar el mateix percentatge, no computant-se si es destinen a garatge i instal·lacions de l'edifici.
- Si s'executa annex com a garatge, es podrà col·locar dins de la reculada sempre que tinguin menys de 6,00 m d'amplada i 40 m<sup>2</sup>. Aquest annex no computarà dins del 20% d'ocupació ni edificabilitat, malgrat no estigui soterrat o semisoterrat i sempre que es dissenyin segons art 3.6
- No es poden executar annexos a parcel·les inferiors a la mínima exigida, llevat del destinat a garatge.

### ANEXO IV

### PLÀNOL DE SERVITUDS AERONÀUTIQUES - SENYALITZACIÓ DE L'ÀMBIT DEL POLÍGON 32



FIRMADO

FIRMADO por: FERNANDEZ RILEGAS POMBO, ALVARO JOSE. A fecha: 29/04/2021 03:48 PM  
 FIRMADO por: MEDINA CABALLERO, DAVAL. DIRECTOR GENERAL DE ANIMACION CIVIL. A fecha: 30/04/2021 09:48 AM  
 Verificación en https://rode.mtma.gob.es

MINISTERIO DE TRANSPORTES Y POLÍTICA AUTÓNOMA

<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2022/36/1107100>

