



## Sección I. Disposiciones generales

### AYUNTAMIENTO DE EIVISSA

#### **10851** *Acuerdo Plenario de fecha 08.10.2018 de aprobación definitiva de la modificación puntual de determinados artículos de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de 1987*

El Ayuntamiento de Eivissa por acuerdo Plenario de fecha 8 de octubre de 2018, 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 presentada por el equipo redactor en fecha 25 de septiembre de 2018 (Registro de Entrada núm. 10177)».

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 Illes Balears, en el plazo de dos meses contadores desde el día siguiente de haber publicado este anuncio en el BOIB, de acuerdo con lo previsto en la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contenciosa administrativa.

«4.1 Se modifica la redacción de los siguientes artículos de las “NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGOU”.

#### **El Artículo 6.2.8 queda redactado del siguiente modo:**

“ 6.2.8 Construcciones permitidas por encima de la altura.

*Por encima de la altura máxima permitida se autorizan construcciones destinadas a petos hasta de 1,20m, caja de ascensores, escaleras, depósitos, trasteros, chimeneas y otras instalaciones de servicios exclusivos de la finca, con una altura que no podrá exceder de 3m por encima de la altura máxima de la edificación principal, inscrita por debajo de un plano de 45° trazado por la línea horizontal de altura máxima en cada fachada.*

*Quedan prohibidos los áticos por encima de la altura máxima fijada en la normas particulares de zona, excepto cuando se compute su superficie edificada dentro de la edificabilidad máxima correspondiente. En este supuesto se podrá construir una sola planta de ático retranqueado.*

*Los espacios libres de cubierta podrán destinarse a zonas de recreo/esparcimiento al aire libre de la comunidad o de uso privativo de las viviendas y se admitirán pequeñas construcciones que no superen 1,20m sobre la altura máxima y que estén inscritas o bien por debajo de un plano de 45° trazado desde la línea horizontal de altura máxima en cada fachada, o bien adosado al peto sin visión desde el exterior”.*

#### **El art. 7.1.4 queda redactado del siguiente modo:**

“ 7.1.4 Edificios fuera de ordenación.

*Quedan en situación de fuera de ordenación con la limitaciones que expresamente se indican, las construcciones, edificaciones, instalaciones y los usos siguientes:*

*a) Las edificaciones que de conformidad con el planeamiento vigente queden sujetas a expropiación, cesión obligatoria y gratuita o derribo. En estas edificaciones o instalaciones, no se podrán autorizar obras de consolidación, aumento de volumen ni modernización. No obstante, serán autorizables, excepcional y motivadamente, con renuncia expresa a su posible incremento del valor de expropiación, las reparaciones que exijan la salubridad pública, la seguridad y la higiene de las personas que residan u ocupen las edificaciones mencionadas.*

*b) Las edificaciones o construcciones ejecutadas sin licencia o con licencia anulada, aunque ya no se posible la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, aplicable en cada caso. En estas edificaciones o instalaciones no se podrá realizar ningún tipo de obra.*

*Además, en el caso que estas edificaciones se hayan ejecutado con posterioridad al 1 de marzo de 1987, tampoco se podrán obtener la contratación de servicios de suministro de energía eléctrica, gas, agua, saneamiento, teléfono telecomunicaciones o de naturaleza similar. Este régimen será aplicable mientras no se obtenga la legalización de las construcciones o edificaciones de acuerdo con la legislación y el planeamiento en vigor.*

*c) Las edificaciones o construcciones implantadas legalmente en las que se hayan ejecutado obras de ampliación y de reforma sin*





*contar con licencia o con licencia anulada. En estas edificaciones o instalaciones son autorizables, en todo caso, las obras de salubridad, seguridad, higiene, reparaciones, consolidaciones y también las reformas, siempre que no afecten a la parte de edificación o construcción realizada ilegalmente.*

*También se autorizarán las obras necesarias para el cumplimiento de las normas de prevención de incendios, instalaciones de infraestructuras propias de la edificación, instalaciones para el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación y la adaptación al reglamento de supresión de barreras arquitectónicas.*

*No obstante mientras no se obtenga la legalización de las construcciones o edificaciones, en la parte ilegal no se podrá hacer ningún tipo de obra.”*

**El art. 5.6.17 queda redactado del siguiente modo:**

**“ 5.6.17 USOS Y OBRAS PROVISIONALES**

*1.- De conformidad con lo dispuesto en el art 13.2.d del RDL 7/2015, Texto Refundido de la Ley del Suelo, y el art 128 de la Ley 12/2017 de Urbanismo de les Illes Balears, podrán admitirse usos, obras o instalaciones de carácter provisional que no estén prohibidas expresamente por el planeamiento urbanístico, ni puedan dificultar su gestión y ejecución y siempre que se justifique su necesidad, su interés general y su carácter no permanente. El Ayuntamiento, motivadamente, y sin derecho a indemnización, podrá acordar el cese de la actividad y la demolición de las obras o instalaciones. Para garantizar la reposición del suelo a su estado anterior se exigirá aval en cuantía suficiente. El promotor se comprometerá, mediante declaración jurada, al cumplimiento del cese o suspensión o demolición del uso, obras e instalaciones provisionalmente autorizadas.*

*2.- El carácter de provisionalidad deberá indicarse en la licencia y, en su caso, el plazo señalado para su caducidad, lo que se inscribirá en el Registro de la Propiedad por parte del promotor.*

*3.- A los efectos de determinar el carácter provisional de los usos, obras e instalaciones y su incidencia en la ejecución del planeamiento, habrán de ponderarse los siguientes aspectos:*

- a) La mayor o menor proximidad de la ejecución de las determinaciones del Plan atendiendo a su desarrollo previsible.*
- b) El carácter no permanente o desmontable de las instalaciones*
- c) Los costes de instalación y sus posibilidades de amortización en el tiempo.*
- d) La vocación de permanencia de los usos atendiendo a su naturaleza propia, u otras circunstancias análogas*
- e) Su incidencia o beneficio para el interés general*

*A los efectos anteriores, el promotor deberá presentar el proyecto con una memoria justificativa de sus características como obra provisional, indicando materiales a emplear, carácter desmontable, y su duración aproximada en el tiempo. “*

*4.-A los edificios fuera de ordenación, no se les puede otorgar licencias de obra provisionales.*

*5.-En suelo rústico no se podrán otorgar licencias de obra provisionales.*

*4.2 Se introducen los siguientes nuevos artículos a las “NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGOU”.*

**Art. 7.1.4.2**

**EDIFICIOS EXISTENTES Y EDIFICIOS EN SITUACIÓN DE INADECUACIÓN.**

*1.- Las construcciones y edificaciones implantadas legalmente de acuerdo con un planeamiento urbanístico derogado o substituido, y que no se ajusten a las determinaciones del presente Plan General, quedarán en **situación de inadecuación** siempre que se den todas y cada una de las siguientes condiciones:*

- a) No está previsto en el Plan General que han de ser objeto de expropiación, cesión obligatoria y gratuita o derribo.*
- b) Que no se encuentren fuera de ordenación.*
- c) Que no estén amparados por normas de protección específicas reguladas en otros artículos o normas.*

*2.- En los edificios existentes construidos al amparo de normativa anterior y siempre que no se encuentren en ninguno de los supuestos que prevé el artículo 7.1.4, podrán realizarse las obras reguladas a continuación para cada una de las siguientes situaciones de **inadecuación***

*Situación 1ª. Edificios cuya superficie exceda la permitida por las ordenanzas de cada zona en menos del 100%, aunque incumplan alguna o algunas de las restantes limitaciones de la ordenanza general en cada una de las zonas.*





En estos edificios se permiten los siguientes tipos de obras:

- a) Obras parciales y circunstanciales de consolidación, modernización, o mejora de sus condiciones estéticas higiénicas y funcionales.
- b) Reformas y cambios de uso, incluso totales, siempre que el nuevo uso previsto esté incluido en la relación de los permitidos en la zona.
- c) En casos debidamente justificados, obras de ampliación hasta un 10% de la superficie edificada actual, exceptuando sótanos, compensando la citada ampliación con la demolición de una superficie doble de la ampliada y la condición que esta ampliación no podrá aumentar la altura actual del edificio, la ocupación y las separaciones a linderos permitidas en la normativa vigente.
- d) Obras de adecuación del edificio en alguna de las situaciones de los apartados siguientes.

Situación 2ª. Edificios cuya superficie edificada no exceda la permitida por las ordenanzas de cada zona, aunque incumplan alguna o algunas de las restantes limitaciones de la ordenanza general en cada una de las zonas.

Se permiten las obras indicadas en el apartado correspondiente a la regulación de la situación 1ª, así como las de ampliación hasta el máximo de la superficie edificable permitida por la ordenanza general de cada zona. Se permitirán también las obras necesarias para adecuar el edificio a la situación siguiente:

Situación 3ª. Edificios que no incumplan ninguna limitación impuesta por las Normas de cada zona para los edificios de nueva planta. Las reformas y obras de ampliación se ajustarán a los límites impuestos por la mencionada ordenanza.

3 Todas las obras de ampliación y reforma se tendrán que realizar adecuándose a la tipología del edificio y a su correcta adecuación en el entorno, sin perjuicio de las condiciones especiales de protección aplicables a los edificios inventariados. En ningún caso las obras de ampliación podrán aumentar la altura, la ocupación, la separación a linderos permitidos por la normativa vigente.

4 En todo caso serán autorizables, las obras de higiene, seguridad, salubridad, reforma y consolidación, rehabilitación y modernización que tengan la finalidad de mejorar las condiciones estéticas y las condiciones funcionales vinculadas al cumplimiento de la normativa de prevención de incendios, instalación de infraestructuras comunes propias de la edificación, instalaciones para el cumplimiento del código técnico de la edificación y las de adaptación a la normativa vigente sobre supresión de barreras arquitectónicas.

5 Los usos legalmente implantados preexistentes se pueden mantener siempre que se adapten a los límites de molestia, nocividad, insalubridad y peligro que establezca para cada zona la reglamentación urbanística y la legislación sectorial de aplicación.”

#### Art. 7.1.4.3

#### EDIFICACIONES EN PARCELAS QUE INCUMPLEN REQUISITOS DE SUPERFICIE O PARCELA MÍNIMA

1 Cuando una parcela incumpla alguna de las condiciones de superficie o fachada mínimas, sus condiciones de edificabilidad serán las siguientes:

- a) Si la parcela procede de una parcelación legal anterior a la fecha de aprobación definitiva del Plan General de 1987, la parcela será edificable, siendo su edificabilidad la que determine las ordenanzas. A estos efectos, se tendrá que acreditar fehacientemente esta parcelación.
- b) Si la parcela se ha constituido como unidad independiente con posterioridad a la fecha de aprobación definitiva del Plan General de 1987, no será edificable mientras no se proceda a su regularización.

2. Cuando en parcelas existentes con dimensiones inferiores a las mínimas, definidas en el sub-apartado anterior a) se justifique la imposibilidad de edificar razonablemente con las separaciones a lindes establecidas en su zona de ordenanza, se podrá modificar de forma razonada la posición de la edificación, o se podrán disminuir estas separaciones siempre que se disminuya en igual proporción la altura máxima y total del edificio computadas en metros. Estos ajustes se tendrán que definir en un Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes.

3 En las parcelas de uso residencial definidas en el sub-apartado anterior a) con dimensiones inferiores a las mínimas, la aplicación del índice de intensidad de uso residencial establecido en la respectiva ordenanza permitirá siempre como mínimo una vivienda por parcela ”

4.3 Se introduce en el glosario la definición de cubierta

#### CUBIERTA

Elemento constructivo que protege la parte superior de las edificaciones, tiene uso privativo o comunitario y se sitúa por encima de la última planta piso y/o planta ático.



En el caso de edificios escalonados, también se consideran “planta Cubierta”, las terrazas situadas a nivel de planta piso y diseñadas como descubiertas en el proyecto, por debajo de las cuales existe edificación y cumplen la función de cubierta.

Eivissa, (Fecha de la firma: 18 de octubre de 2018

Joaquín Roca Mata)

