

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA ORDENANZA DEL PLAN PARCIAL DEL
POLÍGONO 32, "ca n'Escandell".**

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

Redactor: Bartomeu Nicolau Mayol.
Arquitecto COAIB 12.830-9

Colaborador: Francisco José Salmerón Díaz.
Arquitecto

FECHA: OCTUBRE 2020

APROB INICIAL JGL 30NOV2020
Número: 2020-0001 Data: 02/12/2020



ÍNDICE

1. MEMORIA INFORMATIVA

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

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

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

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

4. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN

5. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

6. INFORME Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

7. RESUMEN EJECUTIVO DEL PLANEAMIENTO



1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. ANTECEDENTES

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

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



FOTOGRAFIA 1 (calle sa Noguera nº 7)



FOTOGRAFIA 2 (calle Si Noguera nº 23)





FOTOGRAFIA 3 (calle sa Noguera nº 30)



FOTOGRAFIA 4 (calle sa Fruitera nº 7)

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

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



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

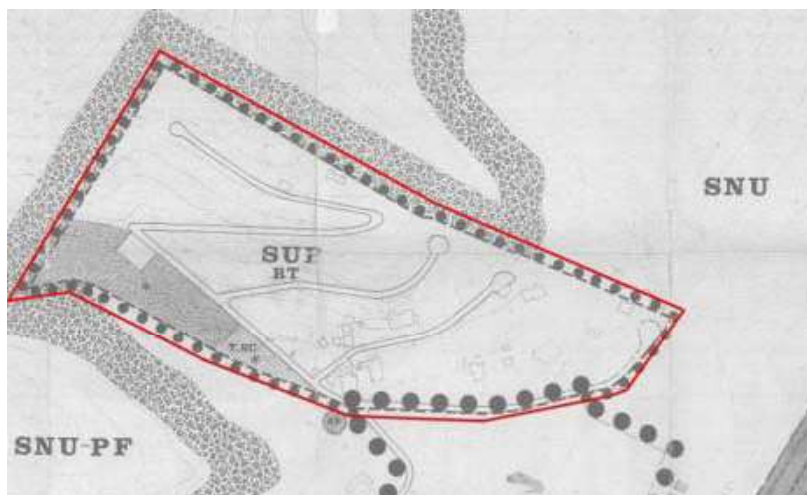
En el estudio se han incluido las parcelas que es este momento tienen licencia y, de éstas, las que la tienen suspendida por modificación del proyecto inicial por estar afectadas por la suspensión. El resultado es el siguiente:

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

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

1.2. OBJETO Y ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

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



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



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

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



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

1.3.- NORMATIVA DE APLICACIÓN.

- De carácter autonómico:

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

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

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

- De carácter ambiental, autonómico i estatal:

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

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

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

- De carácter insular.

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

- De carácter municipal:



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

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1. DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

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

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

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

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



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



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



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





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

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

2.2.-ACREDITACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO

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

“Artículo 3. Finalidades y atribuciones de la actividad urbanística.

1. Las políticas públicas relativas a la regulación, la ordenación, la ocupación, la transformación y el uso del suelo tendrán como finalidad común la utilización de este recurso de acuerdo con el interés general y según el principio de desarrollo sostenible, sin perjuicio de los objetivos específicos que les atribuyan las leyes.

2. En virtud del principio de desarrollo sostenible, las políticas a que se refiere el apartado anterior deberán propiciar el uso racional de los recursos naturales y armonizar los requerimientos de la



economía, la ocupación, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades, la salud y la seguridad de las personas, y la protección del medio ambiente; asimismo, contribuirán en particular a:

a) Materializar un desarrollo sostenible y cohesionado de las ciudades y del territorio municipal, racionalizando las previsiones de la capacidad de población y priorizando la compleción, la conservación, la reconversión y la reutilización o la mejora de los suelos ya transformados y degradados, así como la compactación urbana y la rehabilitación, en vez de nuevas transformaciones de suelo, la dispersión de la urbanización y la construcción fuera del tejido urbano. En este sentido, se evitará la creación de nuevos núcleos de población y se preservarán del desarrollo urbanístico los espacios más valiosos y las zonas de riesgo.

b) Asumir y concretar los objetivos y principios establecidos en la Carta Europea de Ordenación del Territorio.

c) La eficacia de las medidas de conservación y mejora de la naturaleza, la flora y la fauna y de la protección del patrimonio cultural y del paisaje.

d) Proteger, de manera adecuada a su carácter, el medio rural y la preservación de los valores del suelo innecesario o no idóneo para atender a las necesidades de transformación urbanística.

e) Llevar a cabo la prevención adecuada de riesgos y peligros para la seguridad y la salud públicas y la eliminación efectiva de las perturbaciones de ambas.

f) Trabajar para la prevención y la minimización, en la mayor medida posible, de la contaminación del aire, el agua, el suelo y el subsuelo.

g) Vincular los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales, teniendo en cuenta la capacidad de crecimiento insular limitada, la escasez de recursos hídricos y la limitación del suelo fértil.

h) Subordinar los usos del suelo y de las construcciones, sea cual sea su titularidad, al interés general que define la presente ley y, por derivación, a la planificación urbanística.

i) Delimitar el contenido del derecho de propiedad del suelo y los usos y las formas de aprovechamiento, de acuerdo con su función social y de utilidad pública.

j) Evitar la especulación del suelo y garantizar la disponibilidad de suelo para usos urbanísticos, una previsión de dotaciones y equipamientos urbanos adecuada y el acceso a una vivienda digna. El suelo vinculado a uso residencial estará al servicio de la efectividad del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, un domicilio libre de inmisiones contaminantes y en un entorno seguro, saludable y universalmente accesible. Asimismo, favorecerá la cohesión social, mediante la regulación del uso del suelo de forma que se fomente la convivencia equilibrada de grupos sociales, usos y actividades.

k) Reconocer y garantizar una distribución justa de beneficios y las cargas que deriven del planeamiento urbanístico entre los que intervengan en la actividad de transformación y edificación del suelo, en proporción a sus aportaciones.

l) Asegurar y hacer efectiva una participación adecuada de la comunidad en las plusvalías que genere la acción urbanística de los organismos públicos y, en su caso, de los particulares, en los términos que establecen la presente ley y la legislación estatal que sea aplicable.



m) Atender al principio de accesibilidad universal y fomentar la movilidad sostenible en general, mediante la reducción de necesidades de movilidad, favoreciendo la movilidad eléctrica y no motorizada, así como la implantación de sistemas de transporte público colectivo.

n) Tener en cuenta en el desarrollo de los núcleos poblacionales la perspectiva de género.

o) Valorar las funciones agrarias, ganaderas, forestales, territoriales, ecológicas y paisajísticas de las áreas rurales.

p) Considerar los efectos paisajísticos en toda actuación urbanística.

q) La protección patrimonial, con la reutilización de los inmuebles y espacios de los centros históricos y del patrimonio cultural como estrategia fundamental en la rehabilitación de estos elementos y el mantenimiento de la estructura urbana.

r) Promover la eficiencia energética en la elección de los emplazamientos y la ordenación, así como favorecer el autoconsumo energético y la implantación de energías renovables.

3. Los poderes públicos promoverán las condiciones a fin de que los derechos y deberes de la ciudadanía establecidos en los artículos siguientes sean reales y efectivos, adoptando las medidas de ordenación territorial y urbanística que procedan para asegurar un resultado equilibrado, que favorezcan o contengan, en su caso, los procesos de ocupación y transformación del suelo.

El suelo vinculado a un uso residencial para la ordenación territorial y urbanística estará al servicio de la efectividad del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, en los términos que disponga la legislación en la materia..."

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

"Artículo 68. Normas de aplicación directa.

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

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

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

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

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



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

2.3. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA APLICABLE

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

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

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

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

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

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

3.1. FINALIDAD DE LA MODIFICACIÓN

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

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

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



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

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

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

3.2. JUSTIFICACIONES DE LA FINALIDAD DE LA MODIFICACIÓN

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

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

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

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

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



respecto al proyecto de compensación aprobado en el año 2011 y si atendemos que la superficie lucrativa resultante asciende a 60.765m². Consecuentemente, es coherente incrementar el frente mínimo de parcela a dominio público para tener la condición de solar, en la línea de las revisiones anteriores: 20,00m. El resultado es mantener una parcela que impida un gran número de segregaciones, optando por 1.500m².

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

b.1. El actual plan parcial permite una intensidad de una vivienda por cada 300m² de solar (impuesto por la norma de capacidad de población aprobada en el año 2007), lo que se traduce que el 69,35% puedan admitir más de una vivienda sin necesidad de segregar. Eso supone más usuarios que se traduce en más consumo de recursos y más impacto en la movilidad y construcción de garajes. Por ello, **mantener la intensidad residencial de una vivienda por parcela provoca un menor impacto en todos los aspectos**. Se considera adecuado proponer una vivienda por parcela, medida que ha sido aceptada por la Junta de compensación en su momento.

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

b.2. Limitación de la construcción de anejos. Esta medida permite que determinadas superficies de parcelas no queden sobreedificadas, sobre todo cuando la superficie del suelo es más reducida. Para evitar la aparición de diversos volúmenes en la mayoría de parcelas y habiendo aceptado que todas las de la compensación son edificables, **se considera idóneo que por debajo de la mínima exigida (1.500m²) se desarrolle el uso residencial en un único volumen**. Esta medida afecta al 87,1% de las parcelas derivadas de la compensación, lo que se traduce en una reducción importante del impacto de las edificaciones.

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



Por otro lado, debe entenderse que las terrazas y piscinas son edificaciones con un uso anejo al uso residencial que necesita de elementos constructivos, estructurales e instalaciones de todo tipo, etc., que las hacen parte importante de la edificación principal de la vivienda. Por tanto, con toda lógica, estas construcciones deberían estar incluidas en la norma de ocupación, edificabilidad y alturas de forma similar que la edificación principal, con la finalidad de tener un control sobre el impacto paisajístico. La propuesta de la normativa de la modificación puntual es la de supeditar la superficie de las terrazas a una ocupación porcentual al tamaño de la parcela. Este porcentaje debe incluir el uso de piscina, la cual tendría como máximo un volumen de 35m³.

La propuesta de ocupación de las terrazas sería del 15% en parcelas inferiores a 1.000m², y 20% en las parcelas superiores a 1.000m². La altura máxima donde se podrán situar las terrazas sobre el terreno será de 1,50m en el punto más desfavorable. todas las terrazas y piscinas que sobresalgan en altura del terreno natural, contabilizarán como volumen y edificabilidad construibles de la parcela.

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

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

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

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





FOTOGRAFIA 8 (calle Fruitera nº 15)

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

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

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

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



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

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

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

