



L'Excm Ajuntament Ple en sessió ordinària celebrada el dia vint-i-nou de novembre de dos mil divuit, adoptà entre altres el següent acord:

«3.- Proposta d'acord per a l'aprovació de la modificació de diversos aspectes inclosos a la documentació de la revisió del Pla General d'ordenació urbana del municipi, aprovada provisionalment en data 9 d'abril de 2018. Expedient 10869/2017

Donat compte de la proposta d'acord del tenor literal següent:

PROPOSTA D'ACORD

Vist l'informe emès pels Serveis Tècnics municipals en data 19 de novembre de 2018, del tenor literal següent:

« ASSUMPTE: Escrit sobre millora de la redacció de determinats documents de la Revisió del PGOU, aprovada provisionalment.

Al llarg de la vigència de la Revisió del PGOU, aprovada provisionalment, s'han dut a terme reunions amb particulars que han posat damunt de la taula algunes apreciacions sobre determinades dades contingudes en la Revisió; en concret, la finalitat de la zona verda planificada davant l'immoble conegut com a "hotel Torre del Mar", així com diversos aspectes relatius a la fitxa urbanística 51 "Es Pou Sant" recollida a la memòria de gestió (cessió de carrer, aprofitament i alçada de l'edificació destinada a ús comercial).

Per part de la Regidora d'urbanisme es planteja la possibilitat de corregir les disfuncions plantejades pels interessats, la qual cosa a judici del tècnic que subscriu es té a bé informar:

Primer.- Respecte a la correcció de la fitxa de gestió "*51 Unidad de Actuación Es Pou Sant*".

A l'Acord d'aprovació inicial, la memòria de gestió contenia una fitxa anomenada "51 Unidad de actuación Manzana X" que va ser objecte de revisió durant la fase d'aprovació provisional, ajustant les superfícies en virtut de la comprovació de la base cartogràfica de la pròpia Revisió, resultat de la qual i dins del procediment adequat va donar lloc a un re-ajustament de l'aprofitament aplicable sobre la parcel·la neta resultant de la nova urbanització en 10.317m² construïbles, sota l'edificabilitat d'1m²/m², sense estar obligats a incrementar-la per la nova alineació del carrer Aubarca en la còmpleció de la urbanització. Així mateix, es va incloure en la fitxa un aspecte al·legat pels interessats, consistent en la diferenciació clara de poder edificar la meitat de l'aprofitament a un edifici exclusiu comercial, recuperant l'idea de la modificació puntual del polígon 10 tramesa en el seu moment i que afecta a aquesta parcel·la. La incorporació va suposar plantejar un edifici de 3 plantes i 10,00 metres d'alçada, quan a la fitxa aprovada inicialment es varen contemplar 3 plantes i 15,00m d'alçada.

Els interessats han manifestat aquesta observació als efectes de dur a terme un edifici comercial aïllat o adossat a altre, indicant que la reducció en 5 metres de l'alçada aprovada inicialment comporta un impediment físic i tècnic per desenvolupar l'ús assenyalat a locals, requisits tecnològics dels quals tenen una dependència directa amb l'alçada lliure de l'espai on es desenvolupen i la necessitat del seu condicionament.

Davant tal observació, a judici del tècnic que subscriu, es considera adient replantejar-se l'alçada dels 10,00m, atenent a la necessitat adequada d'alçada per a plantes destinades a usos



comercials entre 4,00 i 4,50m, i es proposa modificar l'alçada de la fitxa de gestió "Es Pou Sant" recullint, com a mínim, 13,50m;

Es a dir, allà on diu:

Nú m. sol ar	USOS lucrativos	zon a	Superfí cie m ²	Habitat ges núm.	Sostre edificable m ² c/m ² m ² c		Alçada pl m	
2	SERVEIS (5.1comercial)	VE	5.159		1,00	5.159	3	10,0 0

Ha de dir:

Nú m. sol ar	USOS lucrativos	zon a	Superfí cie m ²	Habitat ges núm.	Sostre edificable m ² c/m ² m ² c		Alçada pl m	
2	SERVEIS (5.1comercial)	VE	5.159		1,00	5.159	3	13,5 0

Segon.- Respecte a la correcció de la zona verda situada davant hotel Torre del Mar.

La Revisió del PGOU aprovada inicialment va proposar el reconeixemnt d'un espai inedificable localitzat entre l'hotel Torre del Mar i les pistes esportives situades al nord, resultat del qual és una superfície qualificada com a Espai Lliure que permet, a la vegada, incrementar la secció del camí d'accés al tram de platja "sa punta" situada davant l'hotel Sirenis.

Mantinguda unes reunions amb els tècnics representants de la propietat, s'exposà la finalitat de la Revisió del Pla i per part dels interessats es manifestà que la delimitació de la zona verda sembla poc justificada i que no reconeixia la realitat física de l'immoble ni de l'espai, produint inseguretat tècnica davant qualsevol actuació que volia dur a terme la propietat.

Davant aquesta situació, a judici del tècnic que subcriu es detecta una incongruència entre la finalitat i la realitat, quan la delimitació sud de la zona verda no coincideix amb cap element o construcció fàcilment recognoscible, i conseqüentment es pot admetre que hi hagi una lleugera i minsa alteració- no substancial- de la configuració de la zona verda, sense perdre superfície i finalitat, que sigui més coherent i raonable amb la realitat de l'edificació (hotel Torre del Mar) i mantingui el camí d'accés cap a la platja amb un increment de secció transversal. Atenent a l'anàlisi de la zona verda i l'espai a qualificar, la redelimitació es fonamenta en el reconeixement de la façana de l'hotel i part del tancament de la parcel·la a la zona del camí. Aquesta nova redelimitació té com a resultat la documentació gràfica que afecta al plànol O.3.5 d'ordenació urbana aprovat provisionalment.

A continuació s'introdueixen:

a) com a figura 1, extracte del plànol O.3.7 aprovat provisionalment, en concret la zona objecte d'anàlisi

b) com a figura 2, nova delimitació de la zona verda proposada, la superfície de la qual és lleugerament superior a l'aprovada provisionalment.



Ajuntament
d'Eivissa

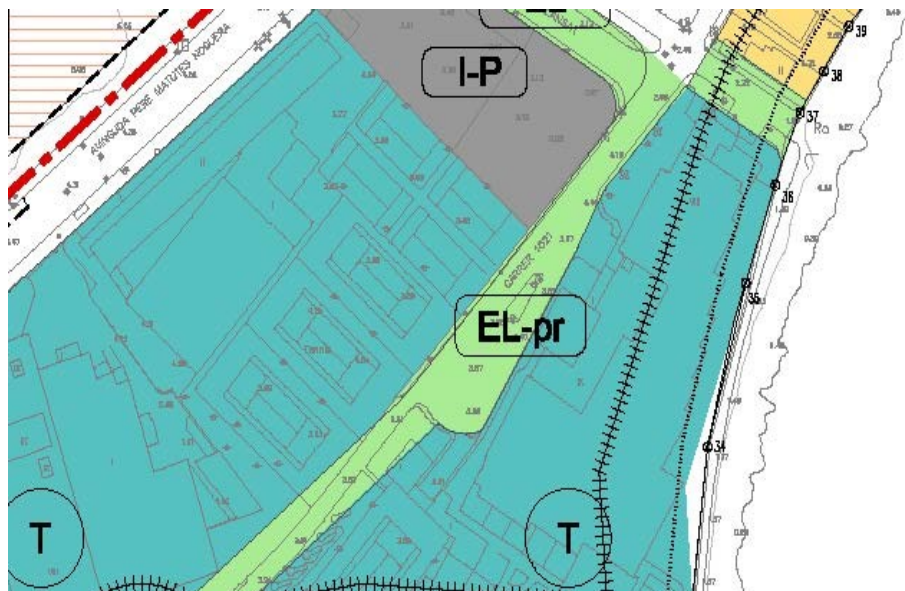


Figura 1.-

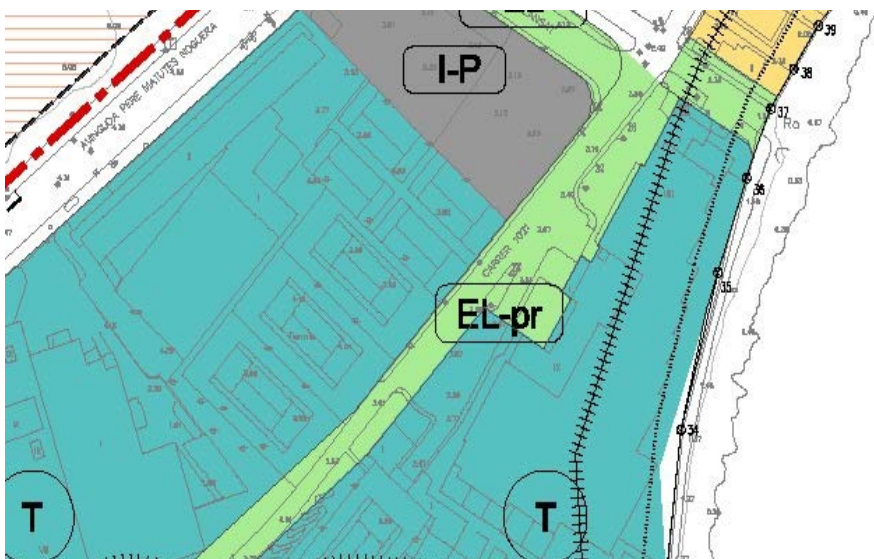


Figura 2.-



Tercer.- Respecte a l'article 148.3.e de les normes urbanístiques

Al marge dels dos punts anteriors, el tècnic que subscriu ha mantingut diverses reunions amb particulars on s'ha posat de manifest com s'ha d'interpretar aquest apartat e a les parcel·les que gaudeixen de dues façanes a vials, situades en cantonada, un d'ells amb amplada superior als 8m i l'altre inferior als 8m.

Atenent als dubtes d'interpretació que puguin sorgir per aplicació de l'aticle 148.3.e, i vist que es tracta d'un article en fase d'aprovació provisional amb tendència a ser aplicable definitivament, cal aclarir el criteri tècnic per aplicar-lo a les parcel·les en cantonada amb carrers d'amplades diferents. Després d'examinar la norma citada i atenent que el motiu principal d'aquesta redacció és paliar l'efecte de les alçades de les edificacions, es considera el més adequat, llevat que es vulgui promoure el contrari, que l'edificació a desenvolupar en aquestes parcel·les ha de complir les dues alçades indicades: per una banda, el front de la parcel·la que dona al carrer amb amplada superior a 8m pot arribar fins a 5 plantes (Pb+3+àtic) i el front de parcel·la que dona la carrer inferior a 8m pot arribar fins a 3 plantes (Pb+2+àtic); aleshores, l'edifici té el canvi d'alçada en la bisectriu de l'angle de la cantonada.

En resum, allà on diu:

"... e) Els edificis situats en solars o part de solars que donin front a carrers d'amplada igual o inferior a vuit metres (8,00m) no podran tenir una laççada superior a tres plantes. En tot cas, aquesta limitació no afectarà a la profunditat edificable corresponent a altres carrers no inclosos en el supòsit anterior..."

ha de dir:

"... e) Els edificis situats en solars o part de solars que donin front a carrers d'amplada igual o inferior a vuit metres (8,00m) no podran tenir una laççada superior a tres plantes. En tot cas, aquesta limitació no afectarà a la profunditat edificable corresponent a altres carrers no inclosos en el supòsit anterior.

A parcel·les en cantonada, donant façana amb dos o tres carrers l'amplada dels quals, d'un o varis, sigui inferior a 8m, l'edifici es projectarà amb un canvi d'alçada situat al llarg de la bisectriu de l'angle de la cantonada..."

En **conclusió**, es proposa aprovar les alteracions no substancials indicades anteriorment en la documentació de la Revisió, bé amb caràcter previ a l'aprovació definitiva de la CIOTUPHA (la qual cosa suposa donar trasllat urgent d'aquesta proposta al Cosnell Insular), o bé mitjançant la corresponent modificació puntual una vegada aprovat definitivament la Revisió.

El que s'informa als efectes oportuns, sense perjudici de qualsevol altre millor i fonamentat criteri tècnic “.

Vist l'informe jurídic de data 19 de novembre de 2018 del que se'n depreu la viabilitat de procedir a l'aprovació de les modificacions que consten a l'informe emès pels Serveis Tècnics.

Mitjançant la present, considerant-se convenient que les modificacions proposades s'introdueixin en el document remès al Consell Insular per a l'aprovació definitiva, de conformitat als informes citats anteriorment i de conformitat amb el que es disposa en els articles 22.2.c) i 47.2.11) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local, es proposa al Ple de la Corporació l'adopció dels següents **ACORDS**:



PRIMER.- Modificar el contingut de la fitxa de gestió « 51 Unitat d'actuació Es Pou Sant» del document de revisió del PGOU, aprovada provisionalment en data 9 d'abril de 2018, quedant redactada de la següent forma:

Allà on diu:

Nú m. sol ar	USOS lucrativos	zon a	Superfí cie m ²	Habitat ges núm.	Sostre edificable m ² c/m ² m ² c		Alçada pl m	
2	SERVEIS (5.1comercial)	VE	5.159		1,00	5.159	3	10,0 0

Ha de dir:

Nú m. sol ar	USOS lucrativos	zon a	Superfí cie m ²	Habitat ges núm.	Sostre edificable m ² c/m ² m ² c		Alçada pl m	
2	SERVEIS (5.1comercial)	VE	5.159		1,00	5.159	3	13,5 0

SEGON.- Modificar el plànol O.3.7 aprovat provisionalment en data 9 d'abril de 2018, en la forma prevista a l'annex 1.

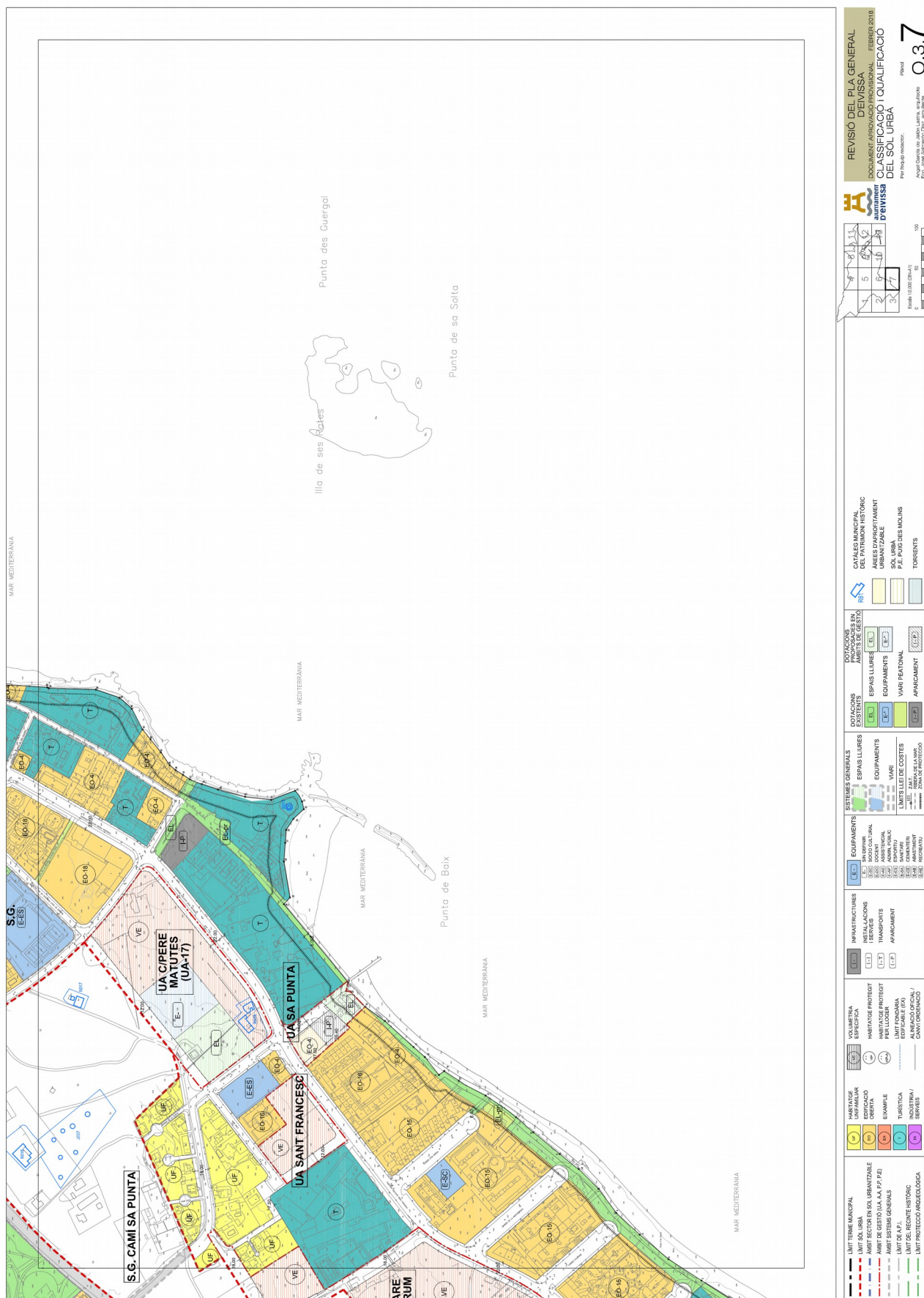
TERCER.- Modificar el contingut de l'artícle 148.3 e) de les normes urbanístiques del document de revisió del PGOU, aprovades provisionalment en data 9 d'abril de 2018 quedant redactat de la següent forma:

“... e) Els edificis situats en solars o part de solars que donin front a carrers d'amplada igual o inferior a vuit metres (8,00m) no podran tenir una alçada superior a tres plantes. En tot cas, aquesta limitació no afectarà a la profunditat edificable corresponent a altres carrers no inclosos en el supòsit anterior.

A parcel·les en cantonada, donant façana amb dos o tres carrers l'amplada dels quals, d'un o varis, sigui inferior a 8m, l'edifici es projectarà amb un canvi d'alçada situat al llarg de la bisectriu de l'angle de la cantonada...”

QUART- Remetre el present acord a la Comissió Balear de Medi Ambient i al Consell Insular d'Eivissa.

Eivissa
LA REGIDORA DELEGADA
(Document signat electronicament al marge)





**Ajuntament
d'Eivissa**

Annex 1