

Document amb diligència  
d'aprovació definitiva



**MODIFICADO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL  
SECTOR 4 DEL PGOU 1987 MUNICIPAL DE IBIZA  
T.M. D'EIVISSA**

por encargo de Ajuntament d'Eivissa  
Septiembre 2017

Diligència: Per fer constar que forma part de la  
*Modificació Puntual del Pla Parcial del Sector 4 del*  
PGOU 1987, aprovada definitivament pel Ple de  
l'Ajuntament en sessió de data 28.09.2017.  
Eivissa, 29 de setembre de 2017  
EL SECRETARI ACCTAL.,  
Jaquim Roca Mata



**MIXIS**  
ARQUITECTOS

David Calvo Cubero & Luis Quesada Salcedo  
Mixis arquitectos S.L.P. Paseo Vara de Rey 15 3ªA 07800 Ibiza Tel. 971 303 274 info@mixisarquitectos.com

## SUMARIO DEL DOCUMENTO DE MODIFICADO MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 4 DEL PGOU 1987 MUNICIPAL DE IBIZA

Diligència: Per fer constar que forma part de la Modificació Puntual del Pla Parcial del Sector 4 del PGOU 1987, aprovada definitivament pel Ple de l'Ajuntament en sessió de data 28.09.2017.

Eivissa, 29 de setembre de 2017

EL SECRETARI ACCTAL.,

Joaquim Roca Mata

<b>I. MEMORIA</b> .....	<b>3</b>
<b>1 Introducció</b> .....	<b>3</b>
<b>2 Memòria informativa</b> .....	<b>4</b>
2.1 Antecedents .....	4
2.2 Objecte de la modificació .....	5
2.3 Estructura de la propietat .....	5
2.4 Objectius, criteris i marc Normatiu .....	5
<b>3 Memòria justificativa</b> .....	<b>7</b>
3.1 Justificació de la conveniència i oportunitat de formulació de la proposta .....	7
3.2 Estudi de alternatives .....	7
<b>4 Memòria descriptiva de la modificació</b> .....	<b>11</b>
4.1 Proposta de modificació .....	11
4.2 Cuadros de Superfícies.....	12
4.3 Cuadro de número de plazas de aparcamiento en el Sector .....	13
4.4 Definición de los usos previstos en el ámbito de la modificación.....	13
4.5 Modificación de las ordenanzas del Plan Parcial .....	13
<b>5 Tramitació de la modificació</b> .....	<b>14</b>
5.1 Estudi econòmic i financer i programa de actuació .....	14
5.2 Memòria de sostenibilitat econòmica .....	14
5.3 Evaluación ambiental estratégica .....	14
<b>II. PLANOS</b> .....	<b>17</b>

# I. MEMORIA

## 1 Introducción

El presente Modificado de la Modificación puntual del Plan Parcial del Sector 4 del PGOU Municipal de Ibiza ya presentada y tramitada, se redacta a instancia del Ayuntamiento de Ibiza a raíz de las alegaciones presentadas en contra de la propuesta y a las cuales se dio respuesta técnica en documento ya presentado. Tiene el fin de rectificar la propuesta de Modificación presentada, debido a que se estudió con más detalle la capacidad de aparcamiento del sector para la justificación del cumplimiento del cómputo de plazas mínimas, y se constató que no se puede considerar la calle *Cas Dominguets* y la calle de *l'Alcalde de Bartolomeu de Rosselló Sala* dentro del Sector que nos ocupa y por lo tanto no se pueden contabilizar las plazas de aparcamiento existentes de la calle en el cómputo general del ámbito. Esto es debido a que dicha calle corresponde a distintos sectores del PGOU. Como consecuencia de ello se propone conservar parte del aparcamiento VL1, para cumplir con el mínimo de plazas exigible, y por lo tanto sólo se propone cambio de calificación en 2.059 m<sup>2</sup> de la actual parcela calificada como VL-1 a nueva calificación de Equipamiento de Interés Público y Social.

Por lo tanto se rectifica la documentación en este sentido. Este nuevo cálculo y propuesta de modificación quedan desarrollados a continuación, señalándose al detalle la nueva propuesta de modificación con el cómputo de la totalidad de las plazas y su localización en cada una de las calles y bolsas de aparcamiento, así como el nuevo cuadro de superficies resultante.

No obstante señalar que urbanísticamente el sector es actualmente suelo urbano consolidado y que los parámetros urbanísticos que se consideran en base al Plan Parcial son orientativos y referenciales para medir el alcance de la modificación.

Nota: Indicar que respecto a la memoria original de Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 4 del PGOU 1987 municipal de Ibiza, la presente memoria en concepto de Modificado sólo desarrolla los apartados que se modifican y sustituyen a los anteriores. Se consideran entonces válidos los apartados que en ésta no aparecen y si en la original.

Diligència: Per fer constar que forma part de la Modificació Puntual del Pla Parcial del Sector 4 del PGOU 1987, aprovada definitivament pel Ple de l'Ajuntament en sessió de data 28.09.2017.

Eivissa, 29 de setembre de 2017

EL SECRETARI ACCTAL.,  
Joaquim Roca Mata

## 2 Memoria informativa

### 2.1 Antecedentes

a) El vigente PGOU de Ibiza determinó suelo programado urbanizable en distintas áreas del municipio que se han ido desarrollando a través de Planes Parciales. La modificación puntual objeto del presente documento se centra en uno de ellos, denominado como Sector 4 situado en la actual zona urbana de marcado uso industrial conocida como Polígono de Es Gorg, desarrollado a través de proyecto de Reparcelación y de Plan Parcial siguiendo las condiciones particulares que marcan las Ordenanzas a través de las fichas recogidas en la Normativa.

Condiciones particulares del Sector afectado por la modificación según Normativa:

#### 4. Sector nº 4:

- a) Cuatrienio al que pertenece..... I cuatrienio
- b) Uso global principal..... industrial
- c) Tipología de la edificación  
Edificación aislada industrial M5.
- d) Uso global excluyente..... residencial  
Solo será compatible en la cuantía en que se permite en las condiciones particulares de la Zona 11 del Suelo Urbano.
- e) Usos compatibles..... los restantes
- f) Intensidad de uso lucrativo..... 0,65 m2/m2
- g) Altura máxima de la edificación sobre rasante 4 plantas.
- h) Aprovechamiento Medio del Sector..... 0,416 U.A./m2  
Medido sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales.
- i) Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable  
Programado del Cuatrienio correspondiente incluidos los sistemas generales pertenecientes al mismo..... 0,41 U.A./m2

b) El Sector 4 tiene Plan Parcial que fue aprobado definitivamente mediante Sesión de la Comisión Insular de Urbanismo (CIU) del Consell Insular de fecha 17 de Septiembre de 1990

c) En relación a la propuesta de Modificación puntual del Sector 4 los antecedentes que lo motivan son los siguientes:

Con fecha de 8 de octubre de 2015 el Ayuntamiento recibe escrito del Consell Insular d'Eivissa en relación con el *Consell d'Alcaldes* celebrado el pasado 22 de febrero de 2012 donde se aprobó la construcción de un Centro de baja exigencia dirigido a la atención y la integración de personas en situación de exclusión social.

El Ayuntamiento de Ibiza tiene intención de resolver la situación manifiesta por el *Consell d'Alcaldes*, atendiendo que el Centro Asistencial mencionado, denominado en su momento Centro de Baja Exigencia, fue un proyecto anteriormente desarrollado por los Servicios Técnicos del *Consell*. Hay que recordar la "Memoria de necesidad de un centro integral de atención a la inclusión social y cesión de uso de un solar adecuado para su construcción" firmada por la Concejalía de bienestar social en fecha 12 de marzo de 2010, parte del contenido de la cual solicita el inicio de los procedimientos y trámites necesarios para ceder el uso del solar destinado a la construcción del centro mencionado.

El solar elegido fue una parcela situada en la calle Pare Joan Manxarell. Mediante Decreto de alcaldía de fecha 4 de mayo de 2010 se aprobó la segregación de la parcela, a los efectos de que se facilitara al *Consell* Insular de Ibiza su uso para la ejecución del Centro de Baja Exigencia. En esta línea, hay que indicar que el

Diligència: Per fer constar que forma part de la Modificació Puntual del Pla Parcial del Sector 4 del PGOU 1987, aprovada definitivament pel Ple de l'Ajuntament en sessió de data 28.09.2017.

Eivissa, 29 de setembre de 2017

EL SECRETARI ACCTAL.,

Joaquim Roca Mata

**MIXIS**  
ARQUITECTOS

Ayuntamiento de Ibiza y el *Consell* Insular firmaron un Acuerdo en virtud del cual el propietario de la parcela segregada (Ayuntamiento de Ibiza) cede el derecho de superficie y uso por el tiempo establecido (cincuenta años). Las características de la cesión quedaron definidas a las cláusulas del Acuerdo. El Acuerdo fue aprobado por el Pleno Municipal en Sesión Ordinaria de fecha 27 de octubre de 2010.

Estos dos procedimientos se hicieron sobre la base urbanística definida por el Plan General de Ordenación Urbana aprobado en 2009. No obstante, la decisión del Tribunal Supremo de anular el PGOU 2009, supuso una situación urbanística incompatible con los procedimientos que se llevaron a cabo por la Corporación Local, afectando de forma directa a la posibilidad de ejecutar el Centro de Baja Exigencia, y volviendo a la vigencia el Plan General aprobado en 1987. A fecha de hoy, este PGOU 1987 vuelve a la situación urbanística generada por la ordenación urbana del Plan Parcial del Sector 4 donde se encuentra la parcela, siendo todo ella calificada como VL (uso característico de aparcamiento). De aquí el objeto de la propuesta de Modificación del Sector que se desarrollará en el presente documento.

## 2.2 Objeto de la modificación

El presente documento tiene por objeto iniciar la tramitación del expediente de modificación del Plan Parcial del Sector 4. Con el fin de:

- Cambiar de calificación una parcela, que se aprobó su segregación con fecha 4 de mayo de 2010, con uso de aparcamiento de interés municipal, adjudicada al Ayuntamiento de Ibiza en concepto de propietario, según previsión del Plan Parcial aprobado, a uso de Equipamiento Dotacional de bienestar social.

La parcela en cuestión tiene tres mil cuatrocientos noventa y cinco metros cuadrados (3.495m<sup>2</sup>). Linda: Norte, con parcela 6-13-22 y calle D (actualmente C/ Pare Josep Marxarell); Sur, con parcela VL1 (remanente de parcela matriz) Destinada a zona de aparcamientos, de dominio y uso público.; Este, con calle D (actualmente C/ Pare Josep Marxarell) y parcela 23; y Oeste, con parcela PL de cesión.

## 2.3 Estructura de la propiedad

La parcela afectada por la modificación pertenece íntegramente al Ayuntamiento de Ibiza según Plan Parcial que fue aprobado definitivamente mediante Sesión de la Comisión Insular de Urbanismo (CIU) del Consell Insular de fecha 17 de Septiembre de 1990.

## 2.4 Objetivos, criterios y marco Normativo

Así, y vistos los antecedentes y circunstancias objeto de la modificación que nos ocupa, se concluye que el objetivo principal de ésta es resolver la problemática en lo que respecta a:

- Dotar de un espacio a la ciudad de Ibiza para la construcción de un Centro Social dirigido a la atención y la integración de personas en situación de exclusión social, asunto pendiente con el que se comprometió la Concejalía de Bienestar Social desde el 12 de marzo de 2010 cuando se contemplaba a través de la redacción del documento "Memoria de necesidad de un centro integral de atención a la inclusión social y cesión de uso de un solar adecuado para su construcción", y el Acuerdo con el Consell Insular en virtud del cual el propietario de la parcela segregada (Ayuntamiento de Ibiza) cedía el derecho de superficie para la dotación. Estos dos procedimientos se hicieron sobre la base urbanística definida por el Plan General de Ordenación Urbana aprobado en 2009. No obstante, la decisión del Tribunal Supremo de anular el PGOU 2009, supuso afectar de forma directa a la posibilidad de ejecutar el Centro de Baja Exigencia, y volver a la vigencia el Plano General aprobado en 1987. A fecha de hoy, este PGOU 1987 vuelve a la situación urbanística generada por la ordenación urbana del Plan Parcial del Sector 4 donde se encuentra la parcela,

siendo todo ella calificada como VL (uso característico de aparcamiento). Surge así la idea de convertir dicha parcela de propiedad municipal a uso de Equipamiento Dotacional de bienestar social.

Se tomará como criterio para la justificación de la propuesta la conveniencia y oportunidad de su formalización en el momento actual y el cumplimiento con la normativa vigente y en especial con la siguiente:

De carácter estatal:

- RDL 1346/1976, de 9 de abril, Texto refundido Ley Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- RDL 7/2015, de 30 de octubre, por la cual se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

De carácter autonómico:

- Ley 7/2012, de 13 de junio, de medidas urgentes para la ordenación urbanística sostenible.
- Ley 2/2014 de 25 de marzo de Ordenación y Uso de Suelo y Ordenación Urbana (LOUS).
- 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 y estatal:

- Ley 11/2006 de 14 de septiembre, de evaluaciones de impacto ambiental y evaluaciones ambientales estratégicas en las Illes Balears.
- Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.
- Circular del Conseller de Medio Ambiente, Agricultura y Pesca sobre tramitación de las evaluaciones ambientales (BOIB Nº 172 de 21 noviembre 2015).

De carácter insular:

- Plan Territorial Insular d'Eivissa i Formentera aprobado definitivamente por el pleno del Consejo Insular de Ibiza y Formentera el 21 de marzo de 2005.

De carácter municipal:

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



Diligència: Per fer constar que forma part de la Modificació Puntual del Pla Parcial del Sector 4 del PGOU 1987, aprovada definitivament pel Ple de l'Ajuntament en sessió de data 28.09.2017.  
Eivissa, 29 de setembre de 2017  
EL SECRETARI ACCTAL.,  
Joaquim Roca Mata



Diligència: Per fer constar que forma part de la Modificació Puntual del Pla Parcial del Sector 4 del PGOU 1987, aprovada definitivament pel Ple de l'Ajuntament en sessió de data 28.09.2017.  
Eivissa, 29 de setembre de 2017  
EL SECRETARI ACCTAL.,  
Joaquim Roca Mata

**MIXIS**  
ARQUITECTOS

### 3 Memoria justificativa

#### 3.1 Justificación de la conveniencia y oportunidad de formulación de la propuesta

En relación a la propuesta de Modificación puntual del Sector 4 la justificación de la conveniencia y oportunidad de formularla resulta por las razones siguientes:

- 1.- La parcela objeto de modificación de cambio de calificación es propiedad del Ayuntamiento
- 2.- Urgencia y necesidad de implantar el nuevo equipamiento, dirigido a la atención y la integración de personas en situación de exclusión social, en la parcela que nos ocupa, toda ella calificada actualmente como VL (uso característico de aparcamiento) y que se propone convertir a uso de Equipamiento Dotacional de bienestar social, cumpliendo en este caso el PGOU 1987 y no el PGOU 2009 que ha quedado derogado, y a través del cual iba a iniciarse antes la misma tramitación de propuesta de modificación. Ya que por otro lado activar de nuevo dicha gestión a la espera del futuro PGOU significaría no solucionar el problema a corto plazo. Además, teniendo en cuenta que están ya realizados dos procedimientos muy valiosos a través del compromiso de ceder un solar por parte de la Concejalía de Bienestar Social desde el 12 de marzo de 2010 y de estar firmado el Acuerdo con el Consell Insular en virtud del cual el propietario de la parcela segregada (Ayuntamiento de Ibiza) cedía el derecho de superficie para la dotación, es conveniente aprovechar la oportunidad del momento de finalizar la gestión definitivamente y conseguir la parcela para la construcción del nuevo centro social tan necesario para el municipio.
- 3.- Buena Logística. Ubicación idónea respecto a otras alternativas menos favorables dada la accesibilidad peatonal con el centro urbano y poder al mismo tiempo potenciar la conveniencia de insertar el centro social en un ámbito urbano de producción industrial y de servicios para poder desarrollar programas de inserción social.
- 4.- El cambio de calificación de Aparcamiento a Equipamiento no va en detrimento de empeorar la dotación de aparcamiento en el sector puesto que existe sobredimensionamiento de la infraestructura del aparcamiento actual. En estos momentos la superficie de aparcamiento en vial cumple de más el servicio exigido por las ordenanzas (50% de 1 plaza cada 100m<sup>2</sup> const). Se ha estudiado detalladamente y se refleja la justificación y su cumplimiento antes y después de la modificación propuesta en cuadro donde se señalan las bolsas de aparcamiento existentes así como las plazas de aparcamientos anejas a los viales.
- 5.- Cumplimiento Normativa. No se altera ni contradice otros Instrumentos de rango urbanístico.

#### 3.2 Estudio de alternativas

A las tres alternativas de propuesta original se añade una cuarta debido a lo ya justificado en el apartado de Introducción, que tomando como criterio mantener el mismo número de plazas de aparcamiento que se exigía en el Plan Parcial (no obstante señalar que urbanísticamente el sector es actualmente suelo urbano consolidado y que los parámetros urbanísticos que se consideran en base al Plan Parcial son orientativos y referenciales para medir el alcance de la modificación) y no pudiendo considerar la Calle Cas Dominguets del Sector que nos ocupa, se opta por mantener parte del aparcamiento VL1 y por lo tanto proponer sólo una superficie de 2.059 m<sup>2</sup> para el cambio a la nueva calificación de Equipamiento de Servicios. Por lo tanto finalmente esta alternativa 4 se convierte en la que definitivamente se presenta  
Recordar que la alternativa 0 resulta el estado actual, significaría la no actuación, la alternativa 1 resultaría actuar en otro emplazamiento, la alternativa 2 se proponía el cambio de calificación en la totalidad de la parcela y finalmente la alternativa 3 es la propuesta que presentamos.

Diligència: Per fer constar que forma part de la Modificació Puntual del Pla Parcial del Sector 4 del PGOU 1987, aprovada definitivament pel Ple de l'Ajuntament en sessió de data 28.09.2017.

Eivissa, 29 de setembre de 2017

EL SECRETARI ACCTAL.,

Joaquim Roca Mata

**MIXIS**  
ARQUITECTOS

#### Alternativa 0

##### **Fortalezas:**

- No aumento de densidad edificatoria.
- Cumplimiento Normativa. No se altera ni contradice otros Instrumentos de rango territorial y urbanístico.
- Nula incidencia económica de gasto para la administración municipal.

##### **Debilidades:**

- No se aprovecha la oportunidad de disponer parcelas propias del Ayuntamiento el Sector y resolver la necesidad.
- Desarrollo económico y medioambiental de corto alcance.
- No se resuelve la necesidad de servicio social que proporcionaría el nuevo equipamiento urbano en el Sector 4.
- Desarrollo social de corto alcance.
- No se aprovecha el sobredimensionamiento del número de plazas de aparcamiento del sector 4 para dotar en las parcelas de aparcamiento otros usos en forma de Equipamientos necesarios en el municipio
- No se aprovecha la ubicación idónea de la parcela del Sector 4 en relación a la accesibilidad peatonal con el centro urbano y poder al mismo tiempo potenciar la integración social del nuevo centro a través de la conveniencia de insertar el centro social en un ámbito urbano de producción industrial y de servicios para poder desarrollar programas de inserción social.
- No aprovechamiento del suelo urbano y sus infraestructuras urbanas existentes

#### Alternativa 1

##### **Fortalezas:**

- Desarrollo económico y medioambiental de alto alcance.
- Se resuelve la necesidad de servicio social que proporcionaría el nuevo equipamiento urbano en el Sector 4
- Desarrollo social de corto alcance.
- Desarrollo social de alto alcance.
- Cumplimiento Normativa. No se altera ni contradice otros Instrumentos de rango territorial y urbanístico.
- Aprovechamiento del suelo urbano y sus infraestructuras urbanas existentes.
- Nula incidencia económica de gasto para la administración municipal.
- La actuación en suelo urbano consolidado supone un incremento de edificabilidad escasa que es soportado sobradamente desde el punto de vista técnico por la dotación de infraestructuras urbanas básicas existentes de saneamiento, abastecimiento de agua, electricidad y alumbrado. Los métodos de cálculo que se aplican en el diseño de esta clase de infraestructuras, a través de coeficientes de mayoración y de simultaneidad, están ideados para esta clase de aumento y oscilaciones proporcionales que se puedan dar.

##### **Debilidades:**

- No se aprovecha la oportunidad de disponer parcelas propias del Ayto en el Sector
- No se resuelve la necesidad existente a corto plazo.
- No se aprovecha la oportunidad de estar ya realizados los procedimientos de compromiso de ceder un solar por parte de la Concejalía de Bienestar Social y de estar firmado el Acuerdo con el Consell Insular en virtud del cual el propietario de la parcela segregada (Ayuntamiento de Ibiza) cedía el derecho de superficie para la dotación.

Diligència. Per fer constar que forma part de la  
Modificació Puntual del Pla Parcial del Sector 4 del  
PGOU 1987, aprovada definitivament pel Ple de  
l'Ajuntament en sessió de data 28.09.2017.  
Eivissa, 29 de setembre de 2017  
EL SECRETARI ACCTAL:  
Joaquim Roca Mata

**MIXIS**  
ARQUITECTOS

- No se aprovecha el sobredimensionamiento del número de plazas de aparcamiento del sector 4 para dotar en las parcelas de aparcamiento otros usos en forma de Equipamientos necesarios en el municipio.
- No se aprovecha la ubicación idónea de la parcela del Sector 4 en relación a la accesibilidad peatonal con el centro urbano y poder al mismo tiempo potenciar la integración social del nuevo centro a través de la conveniencia de insertar el centro social en un ámbito urbano de producción industrial y de servicios para poder desarrollar programas de inserción social.
- Aumento de densidad edificatoria.

### Alternativa 2

#### **Fortalezas:**

- Desarrollo económico y medioambiental de alto alcance.
- Se resuelve la necesidad de servicio social que proporcionaría el nuevo equipamiento urbano en el Sector 4.
- Desarrollo social de alto alcance.
- Cumplimiento Normativa. No se altera ni contradice otros Instrumentos de rango territorial y urbanístico.
- Aprovechamiento del suelo urbano y sus infraestructuras urbanas existentes.
- Aprovechamiento de la oportunidad de disponer parcelas propias del Ayto en el Sector.
- Se resuelven las necesidades existentes a corto plazo.
- Aprovechamiento de la oportunidad de estar ya realizados los procedimientos de compromiso de ceder un solar por parte de la Concejalía de Bienestar Social y de estar firmado el Acuerdo con el Consell Insular en virtud del cual el propietario de la parcela segregada (Ayuntamiento de Ibiza) cedía el derecho de superficie para la dotación.
- Aprovechamiento del sobredimensionamiento del número de plazas de aparcamiento del sector 4 para dotar en las parcelas de aparcamiento otros usos en forma de Equipamientos necesarios en el municipio.
- Se aprovecha la ubicación idónea de la parcela del Sector 4 en relación a la accesibilidad peatonal con el centro urbano y poder al mismo tiempo potenciar la integración social del nuevo centro a través de la conveniencia de insertar el centro social en un ámbito urbano de producción industrial y de servicios para poder desarrollar programas de inserción social.
- Nula incidencia económica de gasto para la administración municipal.
- La actuación en suelo urbano consolidado supone un incremento proporcional de edificabilidad de 2,65% en sector 4 que es soportado sobradamente desde el punto de vista técnico por la dotación de infraestructuras urbanas básicas existentes de saneamiento, abastecimiento de agua, electricidad y alumbrado. Los métodos de cálculo que se aplican en el diseño de esta clase de infraestructuras, a través de coeficientes de mayoración y de simultaneidad, están ideados para esta clase de aumento y oscilaciones proporcionales que se puedan dar.

#### **Debilidades:**

- Aumento de densidad edificatoria.

### Alternativa 3

#### **Fortalezas:**

- Desarrollo económico y medioambiental de alto alcance.
- Se resuelve la necesidad de servicio social que proporcionaría el nuevo equipamiento urbano en el Sector 4.
- Desarrollo social de alto alcance.

- Cumplimiento Normativa. No se altera ni contradice otros Instrumentos de rango territorial y urbanístico.
- Aprovechamiento del suelo urbano y sus infraestructuras urbanas existentes.
- Aprovechamiento de la oportunidad de disponer parcelas propias del Ayto en el Sector.
- Se resuelven las necesidades existentes a corto plazo.
- Aprovechamiento de la oportunidad de estar ya realizados los procedimientos de compromiso de ceder un solar por parte de la Concejalía de Bienestar Social y de estar firmado el Acuerdo con el Consell Insular en virtud del cual el propietario de la parcela segregada (Ayuntamiento de Ibiza) cedía el derecho de superficie para la dotación.
- Aprovechamiento del sobredimensionamiento del número de plazas de aparcamiento del sector 4 para dotar en las parcelas de aparcamiento otros usos en forma de Equipamientos necesarios en el municipio.
- Se aprovecha la ubicación idónea de la parcela del Sector 4 en relación a la accesibilidad peatonal con el centro urbano y poder al mismo tiempo potenciar la integración social del nuevo centro a través de la conveniencia de insertar el centro social en un ámbito urbano de producción industrial y de servicios para poder desarrollar programas de inserción social.
- Nula incidencia económica de gasto para la administración municipal.
- La actuación en suelo urbano consolidado supone un incremento proporcional de edificabilidad de 1,62% en sector 4 que es soportado sobradamente desde el punto de vista técnico por la dotación de infraestructuras urbanas básicas existentes de saneamiento, abastecimiento de agua, electricidad y alumbrado. Los métodos de cálculo que se aplican en el diseño de esta clase de infraestructuras, a través de coeficientes de mayoración y de simultaneidad, están ideados para esta clase de aumento y oscilaciones proporcionales que se puedan dar.

**Debilidades:**

- Ligeramente aumento de densidad edificatoria.



Diligència: Per fer constar que forma part de la Modificació Puntual del Pla Parcial del Sector 4 del PGOU 1987, aprovada definitivament pel Ple de l'Ajuntament en sessió de data 28.09.2017.

Eivissa, 29 de setembre de 2017

EL SECRETARI ACCTAL.,

Joaquim Roca Mata

## 4 Memoria descriptiva de la modificación

### 4.1 Propuesta de modificación

La propuesta de modificación puntual objeto del presente documento se sigue centrando en el cambio de calificación de uso de una parcela perteneciente al Ayuntamiento situada en el Sector 4 del Polígono de Es Gorg, zona urbana ya consolidada con uso principal industrial. Pero sólo en parte de ésta.

La nueva modificación en el Sector 4 consistirá exactamente en cambiar de calificación 2.059 m<sup>2</sup> de una parcela con uso de Aparcamiento de interés municipal, adjudicada al Ayuntamiento de Eivissa en concepto de propietario, según previsión del Plan Parcial aprobado, a uso de Equipamiento de clase de Servicio urbano.

La parcela en cuestión tiene tres mil cuatrocientos noventa y cinco metros cuadrados (3.494m<sup>2</sup>). Linda: Norte, con parcela 6-13-22 y calle D (actualmente C/ Pare Josep Marxarell); Sur, con parcela VL1 (remanente de parcela matriz) destinada a zona de aparcamientos, de dominio y uso público.; Este, con calle D (actualmente C/ Pare Josep Marxarell) y parcela 23; y Oeste, con parcela PL de cesión.

Se describe gráficamente en plano P1



## 4.2 Cuadros de Superficies

El cuadro de superficies del Plan Parcial del Sector 4 vigente queda de la siguiente manera con el Modificado de la modificación propuesta.

### CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES Y USOS EN S-4 SEGÚN PGOU 87

#### ESTADO ACTUAL

	Superficie Total del Sector	123.632 m <sup>2</sup>
	Uso Global Industrial	86.097 m <sup>2</sup>
VP-2	Sistema Gral. Viario – Aparcamiento – VP-2	5.395 m <sup>2</sup>
PU-4	Sistema Gral. Parque-Urbano PU-4	35.140 m <sup>2</sup>
	Aprovechamiento Lucrativo 86.097 x 0'65 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	55.963 m <sup>2</sup>
PL	Espacios Libres Públicos 126.632 x 10%	12.663 m <sup>2</sup>
EL	Interés Público y Social 126.632 x 4%	5.065 m <sup>2</sup>
VL-1	Aparcamientos (156 plazas)	5.040 m <sup>2</sup>
VL-2	Aparcamientos (24 plazas)	308 m <sup>2</sup>
	Red Viaria Plan Parcial (283 plazas apar. anejas a vial)	7.799 m <sup>2</sup>
	Servicios (Estaciones Transformadas)	159 m <sup>2</sup>
	Parcelas de Uso Industrial Resultantes	55.063 m <sup>2</sup>

#### PROPUESTA

	Superficie Total del Sector	126.632 m <sup>2</sup>
	Uso Global Industrial	86.097 m <sup>2</sup>
VP-2	Sistema Gral. Viario – Aparcamiento – VP-2	5.395 m <sup>2</sup>
PU-4	Sistema Gral. Parque-Urbano PU-4	35.140 m <sup>2</sup>
	Aprovechamiento Lucrativo 86.097 x 0'65 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	55.963 m <sup>2</sup>
PL	Espacios Libres Públicos 126.632 x 10%	12.663 m <sup>2</sup>
EL	Interés Público y Social 126.632 x 5,62%	7.124 m <sup>2</sup>
VL-1	Aparcamientos (156 plazas)	2.981 m <sup>2</sup>
VL-2	Aparcamientos (24 plazas)	308 m <sup>2</sup>
	Red Viaria Plan Parcial (158 plazas apar. anejas a vial)	7.799 m <sup>2</sup>
	Servicios (Estaciones Transformadas)	159 m <sup>2</sup>
	Parcelas de Uso Industrial Resultantes	55.063 m <sup>2</sup>



Diligència: Per fer constar que forma part de la Modificació Puntual del Pla Parcial del Sector 4 del PGOU 1987, aprovada definitivament pel Ple de l'Ajuntament en sessió de data 28.09.2017.  
Emissa, 29 de setembre de 2017  
EL SECRETARI ACCTAL.,  
Joaquim Roca Mata

Diligència: Per fer constar que forma part de la Modificació Puntual del Pla Parcial del Sector 4 del PGOU 1987, aprovada definitivament pel Ple de l'Ajuntament en sessió de data 28.09.2017.

Eivissa, 29 de setembre de 2017

EL SECRETARI ACCTAL.,

Joaquim Rocà Mata

**mixis**  
ARQUITECTOS

#### 4.3 Cuadro de número de plazas de aparcamiento en el Sector

El cuadro de superficies de plazas de aparcamiento del Plan Parcial del Sector 4 vigente queda de la siguiente manera con la modificación propuesta.

#### CUADRO RESUMEN DE NÚMERO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO EN S-4

##### ESTADO ACTUAL

VL-1 Bolsa de Aparcamiento	5.040 m <sup>2</sup>	256 plazas
VL-2 Bolsa de Aparcamiento	308 m <sup>2</sup>	24 plazas
C/ de Marc Benet Arabi	(en línea) 13.20 ml	6 plazas
C/ del Pare Josep Manxarell	(en línea) 389 ml	86 plazas
C/ del Metge Jaume Serra	(en batería) 56 ml	21 plazas
C/ del Metge Domingo Nicolau Balansat	(en batería) 56 ml	21 plazas

**TOTAL APARCAMIENTO 414 plazas**

Plazas de aparcamiento mínimas según PGOU 87 (1ud / 100m<sup>2</sup> const.) 280 plazas  
Plazas de aparcamiento Existentes 414 plazas  
(Excedente de plazas de aparcamiento 134 plazas)

##### PROPUESTA

VL-1 Bolsa de Aparcamiento	2.981 m <sup>2</sup>	156 plazas
VL-2 Bolsa de Aparcamiento	308 m <sup>2</sup>	24 plazas
C/ de Marc Benet Arabi	(en línea) 13.20 ml	6 plazas
C/ del Pare Josep Manxarell	(en línea) 389 ml	86 plazas
C/ del Metge Jaume Serra	(en batería) 56 ml	21 plazas
C/ del Metge Domingo Nicolau Balansat	(en batería) 56 ml	21 plazas

**TOTAL APARCAMIENTO 314 plazas**

Plazas de aparcamiento mínimas exigidas según PGOU 87 280 plazas (50% de 1ud / 100m<sup>2</sup> const.)  
(Excedente de plazas de aparcamiento 34 plazas)

#### 4.4 Definición de los usos previstos en el ámbito de la modificación

Los nuevos usos previstos en el ámbito de la modificación resultan, conforme el PGOU 1987:

- Uso de Equipamiento de clase Dotacional de bienestar social.

#### 4.5 Modificación de las ordenanzas del Plan Parcial

No queda modificado ningún parámetro de las ordenanzas del Plan Parcial del Sector.

## 5 Tramitación de la modificación

La tramitación y aprobación definitiva de la Modificación puntual del Plan Parcial que nos ocupa seguirá las fases y plazos regidos por la Ley 2/2014 de 25 de marzo de Ordenación y Uso de Suelo y Ordenación Urbana (LOUS).

### 5.1 Estudio económico y financiero y programa de actuación

El ámbito y objeto de la modificación puntual del planeamiento vigente no afectan a su Estudio Económico y Financiero del planeamiento.

### 5.2 Memoria de sostenibilidad económica

El artículo 34 de la Ley 2/2014 de 25 de marzo de Ordenación y Uso de Suelo (LOUS), establece que la documentación de los instrumentos de ordenación tiene que incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica en el cual se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos.

La presente modificación del planeamiento no supone la implantación de un nuevo ámbito de actuación urbanística por el que no es necesaria la elaboración de una memoria o informe de sostenibilidad económica que estudie y analice el coste público del mantenimiento y conservación de las infraestructuras y servicios.

Además añadir que el nuevo equipamiento que se implantaría, el Equipamiento Dotacional de bienestar social en la parcela del Sector 4, será una inversión sufragada por el Consell Insular. No suponiendo ningún gasto económico al Ayto. del Municipio de Eivissa.

### 5.3 Evaluación ambiental estratégica

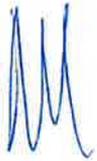
Se adjunta copia del Informe redactado por parte de la comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares en que se señala que la modificación puntual se excluye del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.

Diligencia: Per fer constar que forma part de la Modificació Puntual del Pla Parcial del Sector 4 del PGOU 1987, aprovada definitivament pel Ple de l'Ajuntament en sessió de data 28.09.2017.  
Eivissa, 29 de setembre de 2017  
EL SECRETARI ACCTAL.,  
Joaquim Roca Mata

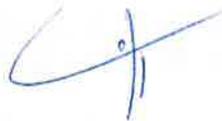


Por tanto, dado que la modificación puntual objeto del presente documento, tal y como se ha justificado convenientemente en puntos anteriores, consiste en el *reajuste por razones funcionales* del cambio de calificación de zona de infraestructuras a zona de equipamientos, afectando a terrenos clasificados como suelo urbano consolidado, se considera que quedan excluida del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada al no tener efectos significativos en el medio ambiente, a falta de obtener el correspondiente acuerdo de exoneración del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada de la Comisión de Medio Ambiente de las Illes Balears, de forma previa a su aprobación inicial.

Ibiza, Septiembre de 2017  
Mixis Arquitectos S.L.P.



David Calvo Cubero  
Arquitecto



Luis Quesada Salcedo  
Arquitecto



Diligència. Per fer constar que forma part de la  
Modificació Puntual del Pla Parcial del Sector 4 del  
PGOU 1987, aprovada definitivament pel Ple de  
l'Ajuntament en sessió de data 28.09.2017.  
Eivissa, 29 de setembre de 2017  
EL SECRETARI ACCTAL.,  
Joaquim Roca Mata

**Copia del Informe redactado por parte de la comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares en que se señala que la modificación puntual se excluye del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.**

---

Diligència: Per fer constar que forma part de la  
Modificació Puntual del Pla Parcial del Sector 4 del  
PGOU 1987, aprovada definitivament pel Ple de  
l'Ajuntament en sessió de data 28.09.2017.

Eivissa, 29 de setembre de 2017

EL SECRETARI ACCIDENTAL

Joaquim Ross Mata





**Govern  
de les Illes Balears**

Comissió de Medi Ambient

Ajuntament d'Eivissa  
Sr. Batle  
Plaça Espanya, 1  
07800 Eivissa

AJUNTAMENT DEIVISSA  
REGISTRE ENTRADA  
2016-E-RC-15032  
14/06/2016 11:15



Exp.: **80C/2016 AIA**  
Document: ofici  
Emissor: CMAIB/JCS/rh

**Assumpte: modificació puntual del Pla Parcial del Sector 4 del PGOU d'Eivissa**

En relació amb l'assumpte a dalt esmentat, us inform que, d'acord a l'informe tècnic que s'adjunta, la modificació puntual s'exclou del procediment d'Avaluació Ambiental Estratègica, ja que es troba inclòs dins del punt 4.d de l'annex III de la Llei 11/2006, de 14 de setembre, d'Avaluacions d'Impacte Ambiental i Avaluacions Ambientals Estratègiques a les Illes Balears i, per tant, no es preveu que tingui efectes significatius en el medi ambient.

Palma, 2 de juny de 2016

~~El president de la CMAIB~~

Antoni Alorda Vilarrubias

Diligència: Per fer constar que forma part de la *Modificació Puntual del Pla Parcial del Sector 4 del PGOU 1987*, aprovada definitivament pel Ple de l'Ajuntament en sessió de data 28.09.2017.

Eivissa, 29 de setembre de 2017

EL SECRETARI ACCTAL.,  
Joaquim Roca Mata



RECEIVED  
FEDERAL BUREAU OF INVESTIGATION  
U.S. DEPARTMENT OF JUSTICE  
MAY 15 1964  
WASHINGTON, D.C.





**Informe tècnic de la Modificació Puntual del Pla Parcial del sector 4 del PGOU 1987 de Eivissa relativa al canvi d'ús característic d'aparcament municipal (VL) a ús d'Equipament Dotacional de benestar social d'una parcel·la de 3.495 m2 situada a la zona urbana coneguda com a Polígon d'Es Gorg a la Ciutat de Eivissa.**

**Antecedents**

El 16 de maig de 2016 va entrar en el registre de la comissió de Medi Ambient de les Illes Balears, ofici de l'Ajuntament de Eivissa demanant l'exoneració a l'òrgan ambiental, en relació a la modificació puntual del Pla Parcial del sector 4 del PGOU 1987 de Eivissa relativa al canvi d'ús característic d'aparcament municipal (VL) a ús d'Equipament Dotacional de benestar social d'una parcel·la de 3.495 m2 situada a la zona urbana coneguda com a Polígon d'Es Gorg a la Ciutat de Eivissa, segons la llei 21/2013, de 9 de desembre, d'Avaluació Ambiental.

**Descripció de la modificació puntual**

La Modificació Puntual del Pla Parcial del sector 4 del PGOU 1987 de Eivissa, té per objecte el canvi de qualificació d'ús d'una parcel·la, que es va aprovar la seva segregació amb data 4 de maig de 2010, amb ús d'aparcament d'interès municipal, adjudicada a l'Ajuntament d'Eivissa en concepte de propietari, segons previsió del Pla Parcial aprovat, a ús d'Equipament Dotacional de benestar social. La parcel·la té tres mil quatre-cents noranta cinc metres quadrats (3.495m2), limita: Nord, amb parcel·la 6-13-22 i carrer Pare Josep Marxarell; Sud, amb parcel·la VL1 (romanent de parcel·la matriu) destinada a zona d'aparcaments, de domini i ús públic; Est, amb carrer Pare Josep Marxarell; i Oest, amb parcel·la PI de cessió. El canvi de qualificació d'Aparcament a Equipament no va en detriment d'empitjorar la dotació d'aparcament en el sector donat que existeix sobredimensionat la infraestructura de superfície de l'aparcament actual que compleix de més el servei exigint per les ordenances (50% de 1 plaça cada 100 m2 const.)

**Consideracions tècniques**

1. D'acord amb el punt 3.b de la Circular del conseller de Medi Ambient, Agricultura i Pesca, de data 4 de novembre de 2015, sobre tramitació de les Avaluacions Ambientals: "Els plans o programes subjectes a Avaluació Ambiental Estratègica Simplificada són els de l'article 6.2 de la Llei 21/2013. Això no obstant, s'entendran vigents les previsions dels apartats 4 i 5 del grup I de l'annex III de la llei 11/2006".



Diligència: Per fer constar que forma part de la Modificació Puntual del Pla Parcial del Sector 4 del PGOU 1987, aprovada definitivament pel Ple de l'Ajuntament en sessió de data 28.09.2017.

Eivissa, 29 de setembre de 2017

EL SECRETARI ACCTAL.,

Joaquim Roca Mata



Revisada la documentació presentada annexa a la modificació puntual del Pla Parcial del sector 4 del PGOU 1987 de Eivissa i segons l'article 30 de la Llei 21/2013 com a òrgan ambiental, no cal demanar consultes a cap Administració.

2. Un cop analitzat el punt 4 del grup 1 de l'annex III de la Llei 11/2006 de 14 de setembre, d'Avaluació d'Impacte ambiental i Avaluació Ambiental Estratègica a les Illes Balears: *"En tot cas, es considera que no tenen efectes significatius en el medi ambient i, per tant no se subjecten als procediments d'avaluació ambiental estratègica, les modificacions menors de plans d'aquest grup que tinguin com a objecte exclusiu alguna de les finalitats expressades a continuació:*
  - a) *Disminució de coeficients d'edificabilitat o de percentatges d'ocupació de les edificacions.*
  - b) *Disminució de l'alçària màxima de les edificacions.*
  - c) *Canvi d'usos plurifamiliars a unifamiliars.*
  - d) *Augment de la superfície, o reajustament per raons funcionals, de zones d'equipament, espais lliures públics o infraestructures, sempre que aquest canvi de qualificació o classificació no afecti a terrenys classificats com a sòl rústic.*
  - e) *Augment de la superfície de la parcel·la mínima per poder construir o implantar un ús urbanístic.*
  - f) *Canvis de la classificació de sòl urbà, urbanitzable o apte per a la urbanització amb la finalitat de reconvertir-los en sòl rústic.*
  - g) *Implementació o extensió de mesures de protecció del medi ambient, del sòl rústic o dels béns integrats del patrimoni històric, incloent-hi les modificacions dels catàlegs de protecció del patrimoni històric, dels plans rectors d'ús i gestió.*
  - h) *Establiment o modificació dels índexs d'ús turístic o residencial sempre que suposin disminució de la capacitat de població.*
  - i) *Modificació de delimitació de l'àmbit de polígons o unitats d'actuació i canvi de sistema d'actuació*
3. D'acord a les característiques de la modificació, es tracta d'un reajustament de zones d'equipament, per tant estaria inclòs al punt 4.d de l'annex III.

## Conclusions

Per tot l'anterior, i atès que

1. La modificació puntual del Pla Parcial del sector 4 del PGOU 1987 de Eivissa, té per objecte el canvi de qualificació d'ús d'una parcel·la, que es va aprovar la seva segregació amb data 4 de maig de 2010, amb ús d'aparcament d'interès

Diligència: Per fer constar que forma part de la Modificació Puntual del Pla Parcial del Sector 4 del PGOU 1987, aprovada definitivament pel Ple de l'Ajuntament en sessió de data 28.09.2017.

Eivissa, 29 de setembre de 2017

EL SECRETARI AJUNTAMENTAL,

Joaquim Roca Mata



municipal, adjudicada a l'Ajuntament d'Eivissa en concepte de propietari, segons previsió del Pla Parcial aprovat, a ús d'Equipament Dotacional de benestar social.

2. D'acord amb el punt 3.b de la Circular del conseller de Medi ambient, Agricultura i Pesca, de data 4 de novembre de 2015, sobre tramitació de les Avaluacions Ambientals: " ... s'entendran vigents les previsions dels apartats 4 i 5 del grup I de l'annex III de la Llei 11/2006".
3. Un cop analitzat el punt 4 del grup 1 de l'annex III de la Llei 11/2006 de 14 de setembre, d'Avaluació d'Impacte ambiental i Avaluació Ambiental Estratègica a les Illes Balears, es considera que la modificació puntual núm. 24 de les NNSS està inclòs en el punt 4.d : "Augment de la superfície, o reajustament per raons funcionals, de zones d'equipament, espais lliures públics o infraestructures, sempre que aquest canvi de qualificació o classificació no afecti a terrenys classificats com a sòl rústic. " de l'annex III de la Llei 11/2006, de 14 de setembre, d'Avaluació d'Impacte ambiental i Avaluació Ambiental Estratègica a les Illes Balears.

**Per tant, s'exclou del procediment d'Avaluació Ambiental Estratègica la modificació puntual del Pla Parcial del sector 4 del PGOU 1987 de Eivissa relativa al canvi d'ús característic d'aparcament municipal (VL) a ús d'Equipament Dotacional de benestar social d'una parcel·la de 3.495 m2 situada a la zona urbana coneguda com a Polígon d'Es Gorg a la Ciutat de Eivissa , ja que es troba inclosa dins del punt 4.d de l'annex III de la Llei 11/2006, del 14 de setembre, d'Avaluacions d'Impacte ambiental i Avaluacions Ambientals Estratègiques a les Illes Balears. I per tant, no es preveu que aquesta modificació tingui efectes significatius en el medi ambient .**

Palma, 01 de juny 2016

Cap de Negociat XIV

Bartomeu Bestard Monjo

Vist i plau

El cap del Servei d'Assessorament Ambiental

Joan Carles Salom Tomas

## II. PLANOS

Listado de planos incluidos en el documento objeto de modificación de los anteriores.

### PLANOS INFORMATIVOS

I1. Situación

I2. Emplazamiento y Ámbito

I3. Zonificación Sector 4. Planos B2.1 y B2.2 PGOU 1987

**Modificado** I4. Zonificación Actual del Plan Parcial del Sector 4

### PLANOS PROPUESTA

**Modificado**. P1. Propuesta Zonificación Modificada del Plan Parcial del Sector 4

Diligència: Per fer constar que forma part de la  
Modificació Puntual del Pla Parcial del Sector 4 del  
PGOU 1987, aprovada definitivament pel Ple de  
l'Ajuntament en sessió de data 28.09.2017.

Eivissa, 29 de setembre de 2017

EL SECRETARI ACCTAL.,

Joaquim Roca Mata

