



AJUNTAMENT D'EIVISSA
(BALEARIS)

PROPUESTA DE MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL
DE ORDENACION URBANA DE EIVISSA

* MODIFICACION DE NORMATIVA DE CONDICIONES DEL VOLUMEN EN ZONA
URBANA INTENSIVA

JUSTIFICACION:

Quando se redactó el Plan General de Ordenación Urbana del Término Municipal de Ibiza de 1972, no se tuvo la visión de futuro necesaria para intuir el problema que el problema que ocasionaría para la población la falta de aparcamientos; con toda seguridad porque nadie pensó en el enorme desarrollo que adquiriría posteriormente el sector del automóvil en una isla como Ibiza. Dicho plan no obligaba a la construcción de aparcamientos en cada edificio, pero permitía la construcción de los mismos en planta sótano, sin que dicha edificación contabilizara en volumen.

Pocos años después, con el gran desarrollo del Municipio, propiciado por el despegue turístico, la sociedad empezó a demandar la construcción de aparcamientos en cada edificio, pero las características del terreno en la mayoría del casco urbano, con un nivel freático altísimo, no permitía la construcción de sótanos. El Ayuntamiento, sensible ante el problema, y debiendo aportar soluciones al mismo, aprobó una modificación del Plan General, por la cual se permitía la construcción de una planta piso primero destinada a garaje, con lo que el número de plantas del edificio se podía aumentar en una más, con la salvedad de no sobrepasar la altura reguladora máxima. Esta ha sido la solución mayoritariamente adoptada en todos los edificios del Municipio, ya que, además eliminaba riesgos de inundaciones en plantas de sótano. Nada se decía en esta modificación de Plan General de la ocupación máxima permitida para dicha planta de aparcamiento, por lo que, por parte de los servicios técnicos del Ayuntamiento, se hizo



AJUNTAMENT D'EIVISSA

(BALEARIS)

uso de las ocupaciones máximas permitidas para plantas de piso, que en el caso de la "zona intensiva" eran del 85 por cien en solares de esquina y del 60 por cien en solares entre medianeras. A la planta baja se le permitía una ocupación máxima del 100 por cien hasta 5,00 m. de altura.

La Revisión y Adaptación del Plan General de 1988, respeta para la Zona Intensiva las Normas del Plan General de 1.972, por lo que se siguen autorizando aparcamientos en planta piso, pero se sigue utilizando el mismo criterio de permitir ocupar el cien por cien del solar sólo hasta 5'00 m. de altura, y el resto con una ocupación del 85% o del 60% según los casos; pero con dicha Revisión aparece la obligatoriedad de la previsión de aparcamientos en cada edificio, en cantidad suficiente y que las Normas se detallan.

Este criterio ha obligado al Projectista en numerosas ocasiones a soluciones extrañas, dejando parte del aparcamiento descubierto, (a veces la misma rampa) y que además crean problemas de evacuación de aguas pluviales, con independencia de la mayor desprotección de los vehículos, aparcados y menos aprovechamiento de superficie, con lo que disminuyen el número de plazas, impidiendo, a veces, cumplir con los módulos mínimos obligatorios.

Es por todo ello que se realiza la siguiente

P R O P U E S T A

Quando se proyecte una planta de aparcamientos en piso primero, se permitirá una ocupación máxima del 100%, siempre que cumpla los siguientes requisitos:

- 19.- La altura máxima de planta baja y planta piso, será de 6 mts.
- 29.- La altura libre máxima de la planta de aparcamiento, será 2,35 mts.
- 32.- La planta se dedicará como uso exclusivo a aparcamiento en toda su superficie útil, no permitiéndose el cerramiento individualizado de las plazas.



AJUNTAMENT D'EIVISSA
(BALEARS)

42.- Los cerramientos de fachadas exteriores será diáfano en un mínimo del 50% de su superficie.

Todo ello sin perjuicio de las posibles servidumbres que pudieran afectarse en laterales y medianeras.

Esta modificación puntual no afecta a ningún parámetro de medio ambiente por lo que no se realiza estudio.

Eivissa, Febrero de 1995

Jose M. Gonzalez Serbellano
JOSE M. GONZALEZ SERBELLANO
Delegado Obras y Urbanismo

DILIGENCIA,- Para hacer constar que el presente documento forma parte del Plan
MODIFICACION PUNTUAL ZONA 4
del Plan General de Ordenación Urbana 1995
aprobado inicialmente en fecha **23 FEBR. 95**

Ibiza, **09 MARC 1995**
EL SECRETARIO DEL AYTO.

Letizia Escanín Tarantino
LETIZIA ESCANIN TARANTINO
TÉCNICO DE ADOCIÓN. GRAL.

DILIGENCIA,- Para hacer constar que el presente documento forma parte del Plan
Modificac Puntual Zona 4
del Plan General de Ordenación Urbana
aprobado provisionalmente en fecha **31 AGO. 1995**
18 SEP. 1995
Ibiza, **18 SEP. 1995**
EL SECRETARIO DEL AYTO.

Letizia Escanín Tarantino
LETIZIA ESCANIN TARANTINO
TÉCNICO DE ADOCIÓN. GRAL.