

Document amb diligència
d'aprovació definitiva



**MODIFICAT DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL DEL
SECTOR 4 DEL PGOU 1987 MUNICIPAL D'EIVISSA
T.M. D'EIVISSA**

per encàrrec de l'Ajuntament d'Eivissa
Setembre 2017



MIXIS
ARQUITECTOS

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

SUMARI DEL DOCUMENT DE MODIFICAT MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR 4 DEL PGOU 1987 D'EIVISSA



I.	MEMÒRIA.....	3
1	Introducció.....	3
2	Memòria informativa	4
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
3	Memòria justificativa.....	7
3.1	Justificació de la conveniència i oportunitat de formulació de la proposta.....	7
3.2	Estudi d'alternatives.....	7
4	Memòria descriptiva de la modificació	11
4.1	Proposta de modificació	11
4.2	Quadres de Superfícies.....	12
4.3	Quadre de número de places d'aparcament en el Sector	13
4.4	Definició dels usos previstos en l'àmbit de la modificació	13
4.5	Modificació de les ordenances del Pla Parcial	13
5	Tramitació de la modificació	14
5.1	Estudi econòmic i financer i programa d'actuació	14
5.2	Memòria de sostenibilitat econòmica	14
5.3	Avaluació ambiental estratègica	14
II.	PLÀNOLS	17

I. MEMÒRIA

1 Introducció

El present modificat de la modificació puntual del Pla Parcial del Sector 4 del PGOU Municipal d'Eivissa ja presentat i tramitat, es redacta a instància de l'Ajuntament d'Eivissa arrel de les al·legacions presentades en contra de la proposta i a les quals es va donar resposta tècnica en el document ja presentat. Té la finalitat de rectificar la proposta de Modificació presentada, degut a que es va estudiar amb més detall la capacitat d'aparcament del sector per a la justificació del compliment del còmput de places mínimes, i es va constatar que no es pot considerar el carrer Cas Dominguets i el Carrer Alcalde Bertomeu Rosselló Sala dins del Sector que ens ocupa i per tant no es poden comptabilitzar les places d'aparcament VL1, per complir amb el mínim de places exigible, i per tant només es proposa canvi de qualificació en 2.059 m2 de l'actual parcel·la qualificada com VL-1 a una nova qualificació d'Equipament d'interès Públic i Social.

Per tant es rectifica la documentació en aquest sentit. Aquest nou càlcul i proposta de modificació queden desenvolupats a continuació, assenyalant al detall la nova proposta de modificació amb el còmput de la totalitat de les places i la seva localització en cada un dels carrers i bosses d'aparcament, així com el nou quadre de superfícies resultant.

Tot i això, assenyalat que urbanísticament el sector es actualment sòl urbà consolidat i que els paràmetres urbanístics que es consideren en base al Pla Parcial són orientatius i referencials per a mesurar l'abast de la modificació.

Nota: Indicar que respecte a la memòria original de Modificació Puntual del Pla Parcial del Sector 4 del PGOU 1987 municipal d'Eivissa, la present memòria en concepte de Modificat només desenvolupa els apartats que es modifiquen i substitueixen als anteriors. Aleshores, es consideren vàlids els apartats que no apareguin en aquesta i si en l'original.



2 Memòria informativa

2.1 Antecedents

a) El vigent PGOU d'Eivissa va determinar sòl programat urbanitzable en diferents àrees del municipi que s'han anat desenvolupant a través de Plans Parciais. La modificació puntual objecte del present document es centra en un d'ells, anomenat com a Sector 4 situat a l'actual zona urbana de marcat ús industrial coneguda com a Polígon d'Es Gorg, desenvolupat a través del projecte de Reparcel·lació i de Pla Parcial, seguint les condicions particulars que marquen les Ordenances a través de les fitxes recollides en la Normativa.

Condicions particulars del Sector afectat per la modificació segons 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

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, 28 de setembre de 2017

EL SECRETARI ACCTAL.,

Joaquim Roca-Mala



b) El Sector 4 té Pla Parcial va ser aprovat definitivament mitjançant la Sessió de la Comissió Insular d'Urbanisme (CIU) del Consell Insular de data 17 de Setembre de 1990.

c) En relació a la proposta de Modificació puntual del Sector 4 els antecedents que ho motiven són els següents:

Amb data de 8 d'octubre de 2015 l'Ajuntament rep un escrit del Consell Insular d'Eivissa en relació amb el Consell d'Alcaldes celebrat el passat 22 de febrer de 2012 on es va aprovar la construcció d'un Centre de baixa exigència dirigit a l'atenció i la integració de persones en situació d'exclusió social.

L'Ajuntament d'Eivissa té intenció de resoldre la situació manifesta pel Consell d'Alcaldes, atenent que el Centre Assistencial esmentat, denominat al seu moment Centre de Baixa Exigència, va ser un projecte anteriorment desenvolupat pels Serveis Tècnics del Consell. Cal recordar la "Memòria de necessitat d'un centre integral d'atenció a la inclusió social i cessió d'ús d'un solar adequat per a la seva construcció" signada per la Regidoria de benestar social en data 12 de març de 2010, part del contingut de la qual sol·licita l'inici dels procediments i tràmits necessaris per cedir l'ús del solar destinat a la construcció del centre esmentat.

El solar triat va ser una parcel·la situada al carrer Pari Joan Manxarell. Mitjançant Decret d'alcaldia de data 4 de maig de 2010 es va aprovar la segregació de la parcel·la, a l'efecte de que es facilités al Consell Insular d'Eivissa el seu ús per a l'execució del Centre de Baixa Exigència. En aquesta línia, cal indicar que

L'Ajuntament d'Eivissa i el Consell Insular van signar un Acord en virtut de com el propietari de la parcel·la segregada (Ajuntament d'Eivissa) cedeix el dret de superfície i ús pel temps establert (cinquanta anys). Les característiques de la cessió van quedar definides a les clàusules de l'Acord. L'Acord va ser aprovat pel Ple Municipal en Sessió Ordinària de data 27 d'octubre de 2010.

Aquests dos procediments es van fer sobre la base urbanística definida pel Pla General d'Ordenació Urbana aprovat en 2009. No obstant això, la decisió del Tribunal Suprem d'anul·lar el PGOU 2009, va suposar una situació urbanística incompatible amb els procediments que es van dur a terme per la Corporació Local, afectant de forma directa a la possibilitat d'executar el Centre de Baixa Exigència, i tornant a la vigència el Pla General aprovat en 1987. A data d'avui, aquest PGOU 1987 torna a la situació urbanística generada per l'ordenació urbana del Pla Parcial del Sector 4 on es troba la parcel·la, sent tot ella qualificada com VL (ús característic d'aparcament). D'aquí l'objecte de la proposta de Modificació del Sector que es desenvoluparà en el present document.

2.2 Objecte de la modificació

El present document té per objecte iniciar la tramitació de l'expedient de modificació del Pla Parcial del Sector 4. Amb la finalitat de:

- Canviar de qualificació 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 en qüestió té tres mil quatre-cents noranta-cinc metres quadrats (3.495m²). Limita: Nord, amb parcel·la 6-13-22 i carrer D (actualment C/ Pari 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 D (actualment C/ Pari Josep Marxarell) i parcel·la 23; i Oest, amb parcel·la PL de cessió.

2.3 Estructura de la propietat

La parcel·la afectada per la modificació pertanyen íntegrament a l'Ajuntament d'Eivissa segons Pla Parcial que va ser aprovat definitivament mitjançant Sessió de la Comissió Insular d'Urbanisme (CIU) del Consell Insular de data 17 de Setembre de 1990.

2.4 Objectius, criteris i marc Normatiu

Així, i vists els antecedents i circumstàncies objecte de la modificació que ens ocupa, es conclou que l'objectiu principal d'aquesta és resoldre la problemàtica pel que fa a:

- Dotar d'un espai a la ciutat d'Eivissa per a la construcció d'un Centre Social dirigit a l'atenció i la integració de persones en situació d'exclusió social, assumpte pendent amb el qual es va comprometre la Regidoria de Benestar Social des del 12 de març de 2010 quan es contemplava a través de la redacció del document "Memòria de necessitat d'un centre integral d'atenció a la inclusió social i cessió d'ús d'un solar adequat per a la seva construcció", i l'Acord amb el Consell Insular en virtut del qual el propietari de la parcel·la segregada (Ajuntament d'Eivissa) cedia el dret de superfície per a la dotació. Aquests dos procediments es van fer sobre la base urbanística definida pel Pla General d'Ordenació Urbana aprovat en 2009. No obstant això, la decisió del Tribunal Suprem d'anul·lar el PGOU 2009, va afectar de forma directa a la possibilitat d'executar el Centre de Baixa Exigència, i tornar a la vigència el Plànol General aprovat en 1987. A data d'avui, aquest PGOU 1987 torna a la situació urbanística generada per l'ordenació urbana del Pla Parcial del Sector 4 on es

Eivissa, 29 de setembre de 2017

EL SECRETARI ACCTAL.,

Joaquim Roca Mata

MIXIS
ARQUITECTES

troba la parcel·la, sent tot ella qualificada com VL (ús característic d'aparcament). Sorgeix així, la idea de convertir aquesta parcel·la de propietat municipal a ús d'Equipament Dotacional de benestar social.

Es prendrà com a criteri per a la justificació d'ambdues proposades la conveniència i oportunitat de la seva formalització al moment actual i el compliment amb la normativa vigent i especialment amb la següent:

De caràcter estatal:

- RDL 1346/1976, de 9 d'abril, Text refós Llei Règim del Sòl i Ordenació Urbana.
- RDL 7/2015, de 30 d'octubre, per la qual s'aprova el Text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana.

De caràcter autonòmic:

- Llei 7/2012, de 13 de juny, de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible.
- Llei 2/2014 de 25 de març d'Ordenació i Ús de Sòl i Ordenació Urbana (LOUS).
- Decret Llei 2/2016, de 22 de gener, de modificació del Decret Llei 1/2016, de 12 de gener, de mesures urgents en matèria urbanística.

De caràcter ambiental, autonòmic y estatal:

- Llei 11/2006 de 14 de setembre, d'avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques en les Illes Balears.
- Llei 21/2013 de 9 de desembre, d'Avaluació Ambiental.
- Circular del Conseller de Medi Ambient, Agricultura i Pesca sobre tramitació de las avaluacions ambientals (BOIB N° 172 de 21 novembre 2015).

De caràcter insular:

- Pla Territorial Insular d'Eivissa i Formentera aprovat definitivament pel ple del Consell Insular d'Eivissa i Formentera el 21 de març de 2005.

De caràcter municipal:

- PGOU d'Eivissa aprovat per la Comissió Provincial d'Urbanisme de Balears en sessió de data 10/12/1987.

3 Memòria justificativa

3.1 Justificació de la conveniència i oportunitat de formulació de la proposta

En relació a la proposta de Modificació puntual del Sector 4, la justificació de la conveniència i oportunitat de formular-la resulta per las raons següents:

- 1.- La parcel·la objecte de modificació de canvi de qualificació és propietat de l'Ajuntament
- 2.- Urgència i necessitat d'implantar el nou equipament, dirigit a l'atenció i la integració de persones en situació d'exclusió social, en la parcel·la que ens ocupa, tota ella qualificada actualment com VL (ús característic d'aparcament) i que se proposa convertir a ús d'Equipament Dotacional de benestar social, complint en aquest cas el PGOU 1987 i no el PGOU 2009 que ha quedat derogat, i a través del qual anava a iniciar-se abans la mateixa tramitació de proposta de modificació. Ja que per altre banda activar de nou la gestió ja esmentada, a la espera del futur PGOU significaria no solucionar el problema a curt termini. A més, tenint en compte que estan ja realitzats dos procediments molt valuosos a través del compromís de cedir un solar per part de la Consellaria de Benestar Social des de el 12 de març de 2010 i d'estar firmat l'Acord amb el Consell Insular en virtut del qual el propietari de la parcel·la segregada (Ajuntament d'Eivissa) cedia el dret de superfície per a la dotació, es convenient aprofitar l'oportunitat del moment de finalitzar la gestió definitivament i aconseguir la parcel·la per a la construcció del nou centre social tan necessari pel municipi.
- 3.- Bona Logística. Ubicació idònia respecte a altres alternatives menys favorables donada l'accessibilitat per a vianants amb el centre urbà i poder al mateix temps potenciar la conveniència d'inserir el centre social en un àmbit urbà de producció industrial i de serveis per a poder desenvolupar programes d'inserció social.
- 4.- El canvi de qualificació d'Aparcament a Equipament no va en detriment d'empitjorar la dotació d'aparcament en el sector donat que existeix sobredimensionant de la infraestructura de l'aparcament actual. En aquests moments la superfície d'aparcament en vial compleix de més el servei exigít per les ordenances (50% de 1 plaça cada 100m2 const). S'ha estudiat detalladament i es reflexa la justificació i el seu compliment abans i després de la modificació proposada en el quadre on s'indiquen les bosses d'aparcament existents així com les places d'aparcaments annexes als vials.
- 5.- Compliment Normativa. No s'alteren ni contradiuen altres Instruments de rang urbanístic.

3.2 Estudi d'alternatives

A les tres alternatives de proposta original s'afegeix una quarta degut a la justificació ja descrita en l'apartat d'Introducció, que prenent com a criteri mantenir el mateix número de places d'aparcament que s'exigia en el Pla Parcial (tot i així, assenyalar que urbanísticament el sector es actualment sòl urbà consolidat i que els paràmetres urbanístics que es consideren en base al Pla Parcial són orientatius i referencials per a mesurar l'abast de la modificació) i no poden considerar el Carrer Cas Dominguets del Sector que ens ocupa, s'opta per mantenir part de l'aparcament VL1 i per tant proposar només una superfície de 2.059 m2 per el canvi a la nova qualificació d'Equipament de Serveis. Per tant finalment aquesta alternativa 4 es converteix en la que definitivament es presenta.

Recordar que l'alternativa 0 resulta l'estat actual, significaria la no actuació, la alternativa 1 resultaria actuar en un altre emplaçament, l'alternativa 2 es proposava el canvi de qualificació en la totalitat de la parcel·la i finalment la alternativa 3 es la proposta que presentem.

Eivissa 29 de setembre 2017

EL SECRETARI ACCTAL.,

Joaquim Roca Mata

mixis
ARQUITECTOS

Alternativa 0

Fortaleses:

- No augment de densitat edificatòria.
- Compliment Normativa. No s'altera ni contradiu altres Instruments de rang territorial i urbanística.
- Nul·la incidència econòmica de despesa per a l'administració municipal.

Debilitats:

- No s'aprofita l'oportunitat de disposar de parcel·les pròpies de l'Ajuntament en ambdós Sectors i resoldre la necessitat.
- Desenvolupament econòmic i mediambiental de curt abast.
- No es resol la necessitat de servei social que proporcionaria el nou equipament urbà en el Sector 4.
- Desenvolupament social de curt abast.
- No s'aprofita el sobredimensionat del número de places d'aparcament del sector 4 per a dotar a les parcel·les d'aparcament altres usos en forma d'Equipaments necessaris en el municipi.
- No s'aprofita la ubicació idònia de la parcel·la del Sector 4 en relació a la accessibilitat dels vianants amb el centre urbà i poder al mateix temps potencia la integració social del nou centre a través de la conveniència d'inserir el centre social en un àmbit urbà de producció industrial i de serveis per poder desenvolupar programes de inserció social.
- No aprofitament del sòl urbà i les seves infraestructures urbanes existents.

Alternativa 1

Fortaleses:

- Desenvolupament econòmic y mediambiental d'alt abast.
- Es resol la necessitat de servei social que proporcionaria el nou equipament urbà en el Sector 4.
- Desenvolupament social de curt abast.
- Desenvolupament social d'alt abast.
- Compliment Normativa. No s'altera ni contradiu altres Instruments de rang territorial i urbanístic.
- Aprofitament del sòl urbà i les seves infraestructures urbanes existents.
- Nul·la incidència econòmica de despesa per a l'administració municipal.
- L'actuació en sòl urbà consolidat suposa un increment d'edificabilitat escassa que és suportada sobradament des del punt de vista tècnic per la dotació d'infraestructures urbanes bàsiques existents de sanejament, proveïment d'aigua, electricitat i enllumenat. Els mètodes de càlcul que s'apliquen en el disseny d'aquesta classe d'infraestructures, a través de coeficients de majoració i de simultaneïtat, estan ideats per aquestes classes d'augment i oscil·lacions proporcionals que es puguin donar.

Debilitats:

- No s'aprofita l'oportunitat de disposar parcel·les pròpies de l'Ajuntament en el Sector
- No es resol la necessitat existent a curt termini.
- No s'aprofita la oportunitat d'estar ja realitzats els procediments de compromís de cedir un solar per part de la Regidoria de Benestar Social i d'estar firmat l'acord amb el Consell Insular en virtut del qual el propietari de la parcel·la segregada (Ajuntament d'Eivissa) cedia el dret de superfície per a la dotació.

Eivissa, 29 de setembre 2017

EL SECRETARI ACCTAL

Joaquim Rocà Mata

MIXIS
ARQUITECTOS

- No s'aprofita el sobredimensionat del número de places d'aparcament del sectors 4 per a dotar en les parcel·les d'aparcament altres usos en forma d'Equipaments necessaris en el municipi.
- No s'aprofita la ubicació idònia de la parcel·la del Sector 4 en relació a la accessibilitat dels vianants amb el centre urbà i poder al mateix temps potenciar la integració social del nou centre a través de la conveniència d'inserir el centre social en un àmbit urbà de producció industrial i de serveis per poder desenvolupar programes de inserció social.
- Augment de densitat edificatòria.

Alternativa 2

Fortaleses:

- Desenvolupament econòmic i mediambiental d'alt abast.
- Es resolen les necessitats de servei municipal de neteja que proporcionaria el nou equipament urbà en el Sector 4.
- Desenvolupament social d'alt abast.
- Compliment Normativa. No s'altera ni contradiuen altres Instruments de rang territorial i urbanístic.
- Aprofitament del sòl urbà i les seves infraestructures urbanes existents.
- Aprofitament de l'oportunitat de disposar parcel·les pròpies de l'Ajuntament en el Sector.
- Es resolen les necessitats existents a curt termini.
- Aprofitament de l'oportunitat d'estar ja realitzats els procediments de compromís de cedir el solar per part de la Regidoria de Benestar Social i d'estar firmat l'Acord amb el Consell Insular en virtut del qual el propietari de la parcel·la segregada (Ajuntament d'Eivissa) cedia el dret de superfície per la dotació.
- Aprofitament del sobredimensionat del número de places d'aparcament del sector 4 per a dotar en las parcel·les d'aparcament altres usos en forma d'Equipaments necessaris en el municipi.
- S'aprofita la ubicació idònia de la parcel·la del Sector 4 en relació a l'accessibilitat per a vianants al centre urbà i poder al mateix temps potenciar la integració social del nou centre a través de la conveniència d'inserir el centre social en un àmbit urbà de producció industrial i de serveis per a poder desenvolupar programes de inserció social.
- Nul·la incidència econòmica de despesa per a la administració municipal.
- L'actuació en sòl urbà consolidat suposa un increment proporcional d'edificabilitat de 2,65% en sector 4 que es suportat sobradament des del punt de vista tècnic per la dotació d'infraestructures urbanes bàsiques existents de sanejament, proveïment d'aigua, electricitat i enllumenat. Els mètodes de càlcul que s'apliquen en el disseny d'aquesta classe de infraestructures, a través de coeficients de majoració i de simultaneïtat, estan ideats per aquesta classe d'augment i oscil·lacions proporcionals que es puguin donar.

Debilitats:

- Augment de densitat edificatòria.

Alternativa 3

Fortaleses:

- Desenvolupament econòmic i mediambiental d'alt abast.
- Es resol la necessitat de se servei social que proporciona el nou equipament urbà en el Sector 4.
- Desenvolupament social d'alt abast.

- Compliment Normativa. No s'altera ni contradiuen altres Instruments de rang territorial i urbanístic.
- Aprofitament del sòl urbà i les seves infraestructures urbanes existents.
- Aprofitament de l'oportunitat de disposar parcel·les pròpies de l'Ajuntament en el Sector.
- Es resolen les necessitats existents a curt termini.
- Aprofitament de l'oportunitat d'estar ja realitzats els procediments de compromís de cedir el solar per part de la Regidoria de Benestar Social i d'estar firmat l'Acord amb el Consell Insular en virtut del qual el propietari de la parcel·la segregada (Ajuntament d'Eivissa) cedia el dret de superfície per la dotació.
- Aprofitament del sobredimensionat del número de places d'aparcament del sector 4 per a dotar en las parcel·les d'aparcament altres usos en forma d'Equipaments necessaris en el municipi.
- S'aprofita la ubicació idònia de la parcel·la del Sector 4 en relació a la accessibilitat dels vianants amb el centre urbà i poder al mateix temps potenciar la integració social del nou centre a través de la conveniència d'inserir el centre social en un àmbit urbà de producció industrial i de serveis per poder desenvolupar programes de inserció social.
- Nul·la incidència econòmica de despesa per a la administració municipal.
- L'actuació en sòl urbà consolidat suposa un increment proporcional d'edificabilitat de 1,62% en sector 4 que es suportat sobradament des del punt de vista tècnic per la dotació d'infraestructures urbanes bàsiques existents de sanejament, proveïment d'aigua, electricitat i enllumenat. Els mètodes de càlcul que s'apliquen en el disseny d'aquesta classe d'infraestructures, a través de coeficients de majoració i de simultaneïtat, estan ideats per aquesta classe d'augment i oscil·lacions proporcionals que es puguin donar.

Debilitats:

- Lleuger augment de densitat edificatòria.

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

Eivissa, 29 de setembre 2017

EL SECRETARI ACCTAL.,

Joaquim Roca Mata



4 Memòria descriptiva de la modificació

4.1 Proposta de modificació

La proposta de modificació puntual objecte del present document es segueix centrant en el canvi de qualificació d'ús d'una parcel·la pertanyent a l'Ajuntament situada en el Sector 4 del Polígon d'Es Gord, zona urbana ja consolidada amb ús principal industrial. Però només en part d'aquesta.

La nova modificació del sector 4 consistirà exactament en canviar de qualificació 2.059 m² d'una parcel·la amb ús d'aparcament d'interès municipal, adjudicada al Ajuntament d'Eivissa en concepte de propietari, segons previsió del Pla Parcial aprovat, a ús d'Equipament de classe de Servei urbà.

La parcel·la en qüestió té tres mil quatre-cents noranta-quatre (3.494m²). L'inda: Nord, amb parcel·la 6-13-22 i carrer D (actualment C/ Pare Josep Marxarell); Sud, amb parcel·la VL1 (romanent de la parcel·la matriu) destinada a zona d'aparcaments, de domini i ús públic; Est, amb carrer D (actualment C/ Pare Josep Marxarell) i parcel·la 23; i Oest, amb parcel·la PL de cessió.

Es descriu gràficament al plànol P1

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

Eivissa, 29 de setembre 2017

EL SECRETARI ACCTAL.,

Joaquim Roca Mata



4.2 Quadres de Superfícies

El quadre de superfícies del Pla Parcial del Sector 4 vigent queda de la següent manera amb el Modificat de la modificació proposat.

QUADRE RESUM DE SUPERFÍCIES I USOS EN S-4 SEGONS PGOU 87

ESTAT ACTUAL

	Superfície Total del Sector	123.632 m ²
	Ús Global Industrial	86.097 m ²
VP-2	Sistema Gral. Viari – Aparcament – VP-2	5.395 m ²
PU-4	Sistema Gral. Parc-Urbà PU-4	35.140 m ²
	Aprofitament Lucratiu 86.097 x 0'65 m ² / m ²	55.963 m ²
PL	Espais Lliures Públics 126.632 x 10%	12.663 m ²
EL	Interès Públic i Social 126.632 x 4%	5.065 m ²
VL-1	Aparcaments (156 places)	5.040 m ²
VL-2	Aparcaments (24 places)	308 m ²
	Xarxa Viària Pla Parcial (283 places aparc. annexes a vial)	7.799 m ²
	Serveis (Estacions Transformadores)	159 m ²
	Parcel·les d'Ús Industrial Resultants	55.063 m ²

PROPOSTA

	Superfície Total del Sector	126.632 m ²
	Ús Global Industrial	86.097 m ²
VP-2	Sistema Gral. Viari – Aparcament – VP-2	5.395 m ²
PU-4	Sistema Gral. Parc-Urbà PU-4	35.140 m ²
	Aprofitament Lucratiu 86.097 x 0'65 m ² / m ²	55.963 m ²
PL	Espais Lliures Públics 126.632 x 10%	12.663 m ²
EL	Interès Públic i Social 126.632 x 5,62%	7.124 m ²
VL-1	Aparcaments (156 places)	2.981 m ²
VL-2	Aparcaments (24 places)	308 m ²
	Xarxa Viària Pla Parcial (158 places aparc. annexes a vial)	7.799 m ²
	Serveis (Estacions Transformadores)	159 m ²
	Parcel·les d'Ús Industrial Resultants	55.063 m ²



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

Eivissa, 29 de setembre 2017

EL SECRETARI ACCTAL.,

Joaquim Roca Mata

4.3 Quadre de número de places d'aparcament en el Sector

El quadre de superfícies de places d'aparcament del Pla Parcial del Sector 4 vigent queda de la següent manera amb la modificació proposada.

QUADRE RESUM DE NÚMERO DE PLACES D'APARCAMENT EN S-4

ESTAT ACTUAL

VL-1 Bossa d'Aparcament	5.040 m ²	256 places
VL-2 Bossa d'Aparcament	308 m ²	24 places
C/ de Marc Benet Arabi	(en línia) 13.20 ml	6 places
C/ del Pare Josep Manxarell	(en línia) 389 ml	86 places
C/ del Metge Jaume Serra	(en bateria) 56 ml	21 places
C/ del Metge Domingo Nicolau Balansat	(en bateria) 56 ml	21 places

TOTAL APARCAMENT **414 places**

Places d'aparcament mínimes segons PGOU 87 (1ut / 100m² const.) 280 places

Places d'aparcament Existents 414 places

(Excedent de places d'aparcament 134 places)

PROPOSTA

VL-1 Bossa d'Aparcament	2.981 m ²	156 places
VL-2 Bossa d'Aparcament	308 m ²	24 places
C/ de Marc Benet Arabi	(en línia) 13.20 ml	6 places
C/ del Pare Josep Manxarell	(en línia) 389 ml	86 places
C/ del Metge Jaume Serra	(en bateria) 56 ml	21 places
C/ del Metge Domingo Nicolau Balansat	(en bateria) 56 ml	21 places

TOTAL APARCAMENT **314 places**

Places d'aparcament mínimes exigides segons PGOU 87 280 places (50% de 1ut / 100m² const.)

(Excedent de places d'aparcament 34 places)

4.4 Definició dels usos previstos en l'àmbit de la modificació

El nou ús previst en l'àmbit de la modificació resultant, conforme el PGOU 1987:

- En la parcel·la de Sector 4 ús d'Equipament de classe Dotacional de benestar social.

4.5 Modificació de les ordenances del Pla Parcial

No queda modificat cap paràmetre de les ordenances del Pla Parcial del Sector.

5 Tramitació de la modificació

La tramitació i aprovació definitiva de la Modificació puntual del Pla Parcial que ens ocupa seguirà les fases i terminis regits per la Llei 2/2014 de 25 de març d'Ordenació i Ús de Sòl i Ordenació Urbana (LOUS).

5.1 Estudi econòmic i financer i programa d'actuació

L'àmbit i objecte de la modificació puntual del planejament vigent no afecten al seu Estudi Econòmic i Financer del planejament.

5.2 Memòria de sostenibilitat econòmica

L'article 34 de la Llei 2/2014 de 25 de març d'Ordenació i Ús de Sòl (LOUS), estableix que la documentació dels instruments d'ordenació ha d'incloure un informe o memòria de sostenibilitat econòmica en la que es ponderarà, en particular, l'impacte de l'actuació en les Hisendes Públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o la posada en marxa i la prestació dels servei resultant, així com la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

La present modificació del planejament no suposa la implantació d'un nou àmbit d'actuació urbanístic pel que no es necessària l'elaboració d'una memòria o informe de sostenibilitat econòmica que estudiï i analitzi el cost públic del manteniment i conservació de las infraestructures i serveis.

A més afegir que el nou equipament que s'implantaria, l'Equipament Dotacional de benestar social en la parcel·la del Sector, serà una inversió sufragada pel Consell Insular. No suposant cap despesa econòmica a l'Ajuntament del Municipi d'Eivissa.

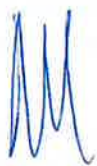
5.3 Avaluació ambiental estratègica

S'adjunta còpia de l'Informe redactat per part de la comissió de Medi Ambient de les Illes Balears en que s'assenyala que la modificació puntual s'exclou del procediment d'Avaluació Ambiental Estratègica.

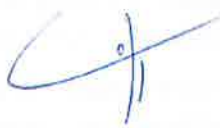
 Diligència: Per fer constar que forma part de la Modificació Puntual del Pla Parcial del Sector 4 del PGOU 1987, aprovada definitivament per acord del Ple de l'Ajuntament en sessió de data 28.09.2017.
Eivissa, 29 de setembre 2017
EL SECRETARI ACCTAL.,
Joaquim Roca Mata

Per tant, atès que la modificació puntual objecte del present document, tal com s'ha justificat convenientment en punts anteriors, consisteix en el reajustament per raons funcionals del canvi de qualificació d'una zona d'infraestructures a zona d'equipaments, afectant a un terreny classificat com a sòl urbà consolidat, es considera que queda exclosa del procediment d'avaluació ambiental estratègica simplificada al no tenir efectes significatius en el medi ambient, mancant obtenir el corresponent acord d'exoneració del procediment d'avaluació ambiental estratègica simplificada de la Comissió de Medi ambient de les Illes Balears, de forma prèvia a la seva aprovació inicial.

Eivissa, Setembre de 2017
Mixis Arquitectos S.L.P.



David Calvo Cubero
Arquitecte



Luis Quesada Salcedo
Arquitecte



Còpia de l'Informe redactat per part de la comissió de Medi Ambient de les Illes Balears en que s'assenyala que la modificació puntual s'exclou del procediment d'Avaluació Ambiental Estratègica.

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





**Govern
de les Illes Balears**

Comissió de Medi Ambient

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

AJUNTAMENT D'EIVISSA

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

GOVERN DE LES ILLES BALEARS

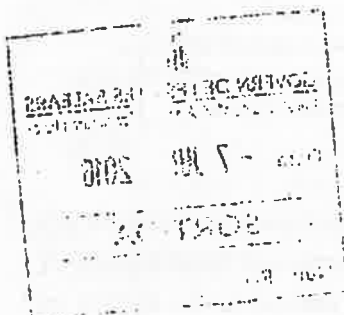
Diligència: Per fer constar que forma part de la
Modificació Puntual del Pla Parcial del Sector 4 del
PGOU 1987, aprovada definitivament pel Ple de
l'Ajuntament en sessió de data 28.09.2017.

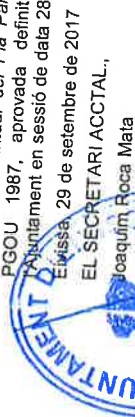
Eivissa, 29 de setembre de 2017

EL SECRETARI ACCTAL.,

Joaquim Roca Mata







**Govern
de les Illes Balears**
Comissió de Medi Ambient

Exp.: CMAIB 80c/2016
Document: informe tècnic
Emissor: SAA/BBM
Sol·licitant: Ajuntament d'Eivissa.
Promotor: Ajuntament d'Eivissa.
Terme municipal: Eivissa

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 PL 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 exigít 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".

Eivissa, 29 de setembre de 2017

EL SECRETARI ACCTAL.,

Joaquim Roca Maja



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



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

Vist i plau

Cap de Negociat XIV

El cap del Servei d'Assessorament Ambiental

Bartomeu Bestard Monjo

Joan Carles Salom Tomas



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

II. PLÀNOLS

Llistat de plànols inclosos en el projecte.

PLÀNOLS INFORMATIUS

- I1. Situació
- I2. Emplaçament y Àmbit
- I3. Zonificació Sector 4. Plànols B2.1 y B2.2 PGOU 1987
- Modificat.** I4. Zonificació Actual del Pla Parcial del Sector 4

PLÀNOLS PROPOSTA

- Modificat.** P1. Proposta Zonificació Modificada del Pla 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

