

Fotografia: Urrutia, Celso, Des, Orre Curi,  
B. 08. 08.



Consell d'Eivissa i Formentera	
REGISTRE GENERAL	
data	26 FEB. 2008
núm	2121
hora	14:43
SORTIDA	

-0749108

4703

Vicent Torres Ramon  
Tinent d'alcalde delegat de l'Àrea de  
Planificació Territorial i Espai Públic  
**Ajuntament d'Eivissa**  
Pl. d'Espanya, 1  
07800 Eivissa

Sr.,

En relació a la vostra sol·licitud (mitjançant escrit d'11 de gener) d'una còpia diligenciada de l'aprovació definitiva de la Modificació Puntual del PGOU de la Ciutat d'Eivissa per a la remodelació urbana de la zona centre (Eivissa Centre) (amb RGE núm. 710, d'11/01/2008), us la trametem adjunta a aquest escrit.



El Conseller executiu de Política Territorial

Miquel Ramon Juan  
Eivissa, 25 de febrer de 2008



Ajuntament  
d'Eivissa

Urbanisme

Pl. Espanya, 1  
07800 Eivissa  
Tel. 971 39 75 03  
Fax 971 39 75 05  
stad@eivissa.org

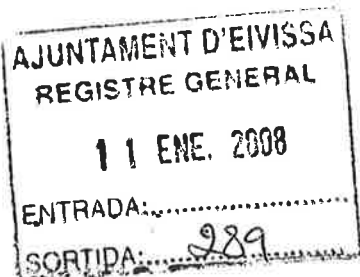
-0749/08

**Notific.08/12**

Eivissa, 11 de gener de 2008

R/V R/N

M.R.R.



**DESTINATARI**

Comissió Insular d'Ordenació  
del Territori, Urbanisme, Patrimoni  
Històric Artístic  
Av. Espanya 49  
EIVISSA 07800

Donat l'acord adoptat per aqueixa Comissió en data 31.08.2007 respecte a la **Modificació Puntual del PGOU de la Ciutat d'Eivissa per a la remodelació urbana de la zona centre (Eivissa Centre)**, pel present us sol·licita'm, amb la màxima urgència possible, copia amb la diligència d'aprovació definitiva del document, junt amb el plànols corresponents.



NEL TINENT D'ALCALDE DELEGAT DE  
L'ÀREA DE PLANIFICACIÓ TERRITORIAL  
I ESPAI PÚBLIC

Sgt. Vicent Torres Ramon.

Consell Insular d'Eivissa i Formentorera	
REGISTRE GENERAL	
data	11 GEN. 2008
núm.	710
hora	14:41
ENTRADA	



-2009/06-0749/08

## PRECISIONES INTRODUCIDAS EN EL DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU "EIVISSA CENTRE"

En relación al acuerdo de la CIOUTPHA de 8 de mayo de 2006, por la cual se suspendió la aprobación definitiva de la **Modificación puntual del PGOU-Eivissa Centre**, se han introducido en el Documento de la Modificación citada las precisiones que a continuación se detallan en el presente escrito, en el sentido de que las plazas de aparcamiento previstas en la Modificación PGOU "Eivissa Centre", ubicadas en zona de dominio público, se explotarán en régimen de concesión administrativa.

Se ha eliminado, por tanto, en el Documento de Modificación del PGOU toda mención a la posibilidad de privatizar el dominio público para el uso de aparcamiento, en concreto, las menciones existentes en los siguientes apartados de la Memoria Justificativa:

6.1.e)

6.1.4

6.2.3

5.4 (in fine)

**Anexo I** (cuadro resumen, nota ii)

**Anexo II**, regulación de los usos en plantas sótano o semisótano, apartado 4.

Se han revisado algunas cifras del **Estudio Económico y Financiero** en el sentido de estimar cuántas plazas de aparcamiento pueden ser construidas, dividiéndolas entre las que se gestionarían en régimen de concesión administrativa por encontrarse dentro de suelos de dominio público y las que se podrían privatizar por no estar en ese supuesto (solares de uso residencial). A efectos de los ingresos, a las plazas en concesión se les ha asignado un precio del 70% de las de venta libre.

Por otra parte, se han incluido en el capítulo de ingresos las aportaciones de las otras Administraciones públicas, alcanzándose un margen operativo razonable.

Finalmente, se ha cambiado la fecha al Documento (mayo 2006) y se ha actualizado la paginación del índice de contenido.

Eivissa, 22 de mayo de 2006.

Por los redactores,

**Angel García de Jalón Lastra**  
Arquitecto



**Diligència:** Per fer constar que el present document forma part de l'expedient refós de la Modificació Puntual del Pla General Eivissa Centre, aprovat provisionalment mitjançant acord Plenari de data 30.05.2006, Eivissa, 2 de juny de 2006  
EL SECRETARI ACCTAL,

Sgt. Joaquim Roca Mata

Concorda fidelment amb l'original  
del qual procedeix  
Eivissa,

25 FEB. 2008

Per la funcionari/ari







2009/06

AJUNTAMENT D'EIVISSA  
REGISTRE GENERAL

23 MAYO 2006

ENTRADA: 11948

SORTIDA:



Ajuntament d'Eivissa

Diligència per fer constar que el Ple del Consell Insular en sessió ordinària de data 31 d'agost de 2007 va aprovar definitivament la modificació puntual del PGOU d'Eivissa per a la remodelació urbana de la zona centre (Eivissa Centre, PZ-09/04), publicat al BOIB núm. 133 de 04/09/07.

La secretària acetal.,

Marta Bonet Torres

Eivissa, 22 de febrer del 2008

## Modificació Puntual del Pla General Municipal Eivissa Centre

### Document d'Aprovació Definitiva

Concorda fidelment amb l'original  
del qual procedeix  
Eivissa,

### Memòria D'Ordenació

25 FEB. 2008



Diligència: Per fer constar que és còpia del document refós de l'expedient de Modificació Puntual del Pla General Eivissa Centre, aprovat provisionalment mitjançant acord Plenari de data 30.05.2006, que consta de 63 folis, numerats de l'1 al 63, ambdós inclosos. Eivissa, 2 de juny de 2006.

EL SECRETARI-ACCTAL,

Sgt. Joaquim Roca Mata



MAIG 2006

00776



Diligència per fer constar que el Ple del Consell Insular en sessió ordinària de data 31 d'agost de 2007 va aprovar definitivament la modificació puntual del PGOU d'Eivissa per a la remodelació urbana de la zona centre (Eivissa-Centre, PL-08/04), publicat al BOIB núm. 133 de 04/09/07.

La secretaria accta,

Maria Benet Torres  
Eivissa, 22 de febrer del 2008



**Ajuntament d'Eivissa**

# Modificació Puntual del Pla General Municipal Eivissa Centre

## Document d'Aprovació Definitiva

### MEMÒRIA D'ORDENACIÓ

0.	INTRODUCCIÓ I ANTECEDENTS	
0.1	Introducció	3
0.2	La Revisió del PGOU actualment en marxa	3
0.3	Passes municipals prèvies	4
1.	CONCEPTE I JUSTIFICACIÓ DE LA PRESENT MODIFICACIÓ DEL PGOU	4
1.1	Àmbit	6
1.2	Ordenació segons el PGOU 1987	6
1.3	Ordenació segons l'Aprovació Inicial de la Revisió del PGOU	7
1.4	L'ordenació en els plànols del Pla General 1987	7
1.5	Una Modificació necessària, convenient i oportuna	8
1.6	Concepte i abast de la present Modificació del PGOU. Innecessarietat d'un nou tràmit d'Avanç	11
1.7	Viabilitat de la Modificació del PGOU	11
1.8	Avaluació d'impacte ambiental	12
1.9	Autoria tècnica	13
2.	LA PROBLEMÀTICA DELS EDIFICIS EXISTENTS	13
2.1	L'obsolescència dels edificis d'habitatges	14
2.2	L'obsolescència de l'edifici de l'Escola Graduada	14
2.3	Antiga Delegació del Govern Central	19
2.4	Edifici dels Jutjats	21
3.	LES DISFUNCIONALITATS URBANÍSTIQUES DE LA ZONA	21
3.1	Qualificació inadequada del sòl	23
3.2	Baix aprofitament urbà de les parcel·les residencials	23
3.3	Baix aprofitament urbà de dues parcel·les d'equipament	24
3.4	Inadequació de l'Escola Graduada com a col·legi	24
3.5	Inadequació de l'edifici dels Jutjats	24
3.6	Absència d'espais lliures	25
3.7	Dèficit d'aparcaments	25

Concorda fidelment amb l'original  
del qual procedeix  
Eivissa,

25 FEB. 2008

El/La funcionari/ària



3.8	Obsolescència de la dotació de serveis	26
4.	<b>ELS OBJECTIUS I CRITERIS GENERALS DE LA MODIFICACIÓ COM A PART DELS DE LA REVISIÓ DEL PLA GENERAL</b>	
4.1	Objectius i criteris generals	27
4.2	Línies mestres de la Revisió	27
4.3	Síntesi dels objectius generals, sectorials i territorials	27
4.4	Els objectius i criteris particulars de la Modificació	28
5.	<b>LA PROPOSTA DE GESTIÓ</b>	29
5.1	Delimitació de l'àmbit de la unitat d'actuació	31
5.2	Determinació de la iniciativa de gestió	31
5.3	Determinació del sistema d'actuació	31
5.4	Programa d'Actuació i Estudi Econòmic i Financer	31
6.	<b>LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ</b>	33
6.1	La qualificació del sòl	38
6.2	Normes Urbanístiques	38
6.3	Capacitat de població	40
6.4	Resum quantitatiu de l'ordenació proposada	41
ANNEXOS:	<b>NORMES URBANÍSTIQUES MODIFICADES</b>	42
ANNEX I:	<b>QUADRE DE CONDICIONS D'EDIFICACIÓ I PARCEL·LACIÓ</b>	44
ANNEX II:	<b>REGULACIÓ DELS USOS</b>	45
II.A.	CLASSIFICACIÓ I DEFINICIÓ DELS USOS	46
II.B.	RÈGIM DE COMPATIBILITAT DELS USOS	46
ANNEX III:	<b>DEFINICIONS DE PARÀMETRES URBANÍSTICS</b>	53
		56

**E-0749/08**

## DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

	<b>ORDENACIÓ SEGONS PGOU 1987 - PLÀNOL B1. QUALIFICACIÓ DEL SÒL</b> (DIN A4 dins la Memòria)	1/2.000
	<b>ORDENACIÓ SEGONS PGOU 1987 - PLÀNOL B2. RÈGIM DE GESTIÓ</b> (DIN A4 dins la Memòria)	1/2.000
0.	<b>PARCEL·LES INICIALS</b>	1/2.000
1.	<b>ORDENACIÓ SEGONS APROVACIÓ INICIAL REVISIÓ PGOU 2003</b>	1/2.000
2.	<b>QUALIFICACIÓ DEL SÒL PROPOSADA</b>	1/2.000

Diligència per fer constar que el Ple del Consell Insular en sessió ordinària de data 31 d'agost de 2007 va aprovar definitivament la modificació puntual del PGOU d'Eivissa per a la remodelació urbana de la zona centre (Eivissa Centre, PL-08/04), publicat al BOIB núm. 133 de 04/09/07.

La secretaria accta:

Maria Bonet Torres  
Eivissa, 22 de febrer del 2008

Concorda fidelment amb l'original  
del qual procedeix  
Eivissa,

25 FEB. 2008

*[Signature]*  
Consell Insular  
d'Eivissa i Formentera





**-0749/08**

# MEMÒRIA JUSTIFICATIVA I D'ORDENACIÓ

Diligència per fer constar que el Ple del Consell Insular en sessió ordinària de data 31 d'agost de 2007 va aprovar definitivament la modificació puntual del PGOU d'Eivissa per a la remodelació urbana de la zona centre (Eivissa-Centre, PL-08/04), publicat al BOIB núm. 133 de 04/09/07.

## 0. INTRODUCCIÓ I ANTECEDENTS

La secretaria acctal.,

### 0.1 Introducció

Maria Bonet Torres  
Eivissa, 22 de febrer del 2008

L'Ajuntament d'Eivissa, juntament amb l'Administració de l'Estat i la de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears (CAIB), són propietaris de diversos immobles als voltants de l'Escola Graduada, situats al nucli urbà d'Eivissa (entre els carrers Castella, Madrid i l'Avinguda Isidor Macabich). Aquests immobles corresponen a:

- a) diversos equipaments públics: escola d'ensenyament primària de Sa Graduada (Ajuntament), jutjats (Estat) i antiga Delegació del Govern Central (Estat);
- b) espais destinats actualment a la plaça de sa Graduada i carrers adjacents (Avinguda Isidor Macabich, carrer Madrid i carrer Castella), tots de propietat municipal;
- c) dos edificis d'habitatges protegits construïts en 1954, inicialment en règim de lloguer, la propietat dels quals es reparteix entre el IBAVI i particulars (fins fa pocs anys encara eren totes de propietat pública i estaven en lloguer);

En conjunt, aquest cúmul de solars provenen amb molta probabilitat d'una o varies finques inicials de propietat pública que s'ubicaven a l'encreuament dels camins històrics que anaven de Vila a Sant Antoni i Puig den Valls (i centre de l'illa). La hipòtesi manejada sosté que aquesta finca es va anar trossejant per a les destinacions indicades segurament a partir de 1930. En el plànol de 1762 es pot distingir amb claredat la parcel·la que actualment ocupa la Escola Graduada. Encara, al cadastre actual, el solar de l'Escola i la plaça de davant constitueixen una sola parcel·la cadastral, el que denota el seu origen comú.

La situació actual indica que tots els edificis esmentats -excepte el dels Jutjats- es troben en un regular estat de conservació, o prop del límit de la seva vida útil, o abandonats (cas de la Delegació del Govern). A tot això ha d'afegir-se-li la obsolescència funcional i constructiva de l'Escola, de la pròpia Delegació i dels habitatges, així com el escàs ús i rendibilitat urbana de la major part de les parcel·les involucrades en la present Modificació

S'imposa, per tant, escometre la renovació funcional d'aquest patrimoni edificat en un moment que altres necessitats i oportunitats d'actuació apareixen en aquesta zona cèntrica del nucli urbà d'Eivissa: la necessitat d'aparcaments públics (de residents i de rotació) i la necessitat de majors espais lliures públics i de més dotacions públiques.

D'altra banda i a prop dels anteriors immobles, l'Ajuntament d'Eivissa és propietari de dos solars buits a l'anomenat Sector 5:

- \* solar situat al carrer Abel Matutes Juan destinat a ús d'habitatge plurifamiliar; i

Concorda fidelment amb l'original  
del qual concordaix  
Eivissa,

25 FEB. 2008

0077







\* solar corresponent a una illa sencera delimitada pels carrers Sant Cristòfol-Canàries-Vicent Serra Orvay i Abel Matutes Juan, i destinat a equipament públic.

Sorgeix, per tant, l'oportunitat de resoldre en una mateix impuls totes les anteriors actuacions, aprofitant el seu estatut de propietat i la seva situació confrontant. Això, no obstant, exigeix una certa requalificació urbanística per a optimitzar el resultat de la intervenció pública i per a legitimar aquesta intervenció, així com per a gaudir de la màxima seguretat jurídica.

Aquest canvi de qualificació urbanística permetria augmentar la superfície de la plaça, i assegurar el realotjament dels veïns afectats en noves unitats d'habitatge a construir i que s'haurien de vincular urbanísticament amb la resta de l'operació.

## 0.2 La Revisió del PGOU actualment en marxa

L'Ajuntament d'Eivissa va decidir iniciar la Revisió del Pla General, per Acord Plenari de 7 d'agost de 2002. Aquesta Revisió es troba actualment en redacció, havent arribat a l'aprovació inicial el 28 d'agost de 2003.

El Reglament de Planejament Urbanístic, als seus articles 154 i següents, defineix el que des del punt de vista jurídic s'entén per **modificació** del planejament general i com es pot procedir a ella.

Per la seva part, l'article 1.2 de les Normes Urbanístiques del PGOU 1987 vigent preveu directament la seva pròpia modificació:

*"El Plan General entra en vigor con la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva y tendrá vigencia indefinida, sin perjuicio de su revisión o modificación".*

Donada la singularitat de l'actuació que es proposa i els temps prevists per a la tramitació de la Revisió en marxa del Pla General, seria convenient segregar administrativament la tramitació d'aquest canvi de qualificació urbanística de la pròpia dinàmica de la Revisió del PGOU, sense perjudici, és clar, de que la Revisió reculli íntegrament la modificació que es proposa per a l'actuació de Sa Graduada.

25 FEB. 2008

## 0.3 Passes municipals prèvies

Amb data 05-03-2004, l'Ajuntament d'Eivissa va constituir una societat urbanística municipal amb el nom de **INICIATIVES MUNICIPALS DE VILA S.A. (IMVISA)**. L'objecte de la seva constitució és el d'exercir l'activitat econòmica de promoció del sòl, promoció d'habitatges protegides, aparcaments, equipaments i altres serveis comunitaris, així com la incorporació de noves tecnologies a la prestació de serveis, en règim lliure de concurrència.

Posteriorment, IMVISA convoca un concurs per a la "Selecció de soci a fi de constituir una empresa d'economia mixta per a la gestió de la remodelació urbana del àrea de Sa Graduada". Aquesta convocatòria de concurs va aparèixer publicada en el BOIB núm. 55, de data 22-04-04.

Després de la presentació de propostes, el GRUP BRUESA, amb CIF A20381935, fou seleccionat com soci per a la formació d'una empresa d'economia mixta amb IMVISA per a la remodelació urbana del àrea de Sa Graduada. Amb data 29-06-04 es va produir



l'adjudicació del concurs. L'objectiu de la selecció d'un soci és que gestioni i executi urbanísticament l'actuació a l'àrea de Sa Graduada. Així, al ser seleccionat el GRUP BRUESA com soci, es van acceptar tots els objectius proposats per aquest grup per a desenvolupar el àrea esmentada, objectius tant urbanístics, arquitectònics o de formes de gestió del sòl.

En compliment de les condicions de l'adjudicació del concurs, el grup BRUESA juntament amb IMVISA han constituït el dia 2 de juliol de 2004 l'empresa mixta **Iniciativas y Transformaciones Urbanas SA (ITUSA)**, participada al 51% per IMVISA i al 49% per BRUESA, per a desenvolupar aquesta actuació. Conseqüentment, IMVISA ha encarregat el present document de Modificació del PGOU, modificació necessària per a permetre assolir els objectius plantejats.

Diligència per fer constar que el Ple del Consell Insular en sessió ordinària de data 31 d'agost de 2007 va aprovar definitivament la modificació puntual del PGOU d'Eivissa per a la remodelació urbana de la zona centre (Eivissa-Centre, PL-08/04), publicat al BOIB núm. 133 de 04/09/07:

La secretària acclal.,

Maria Boney Torres  
Eivissa, 22 de febrer del 2008

Concorda fidelment amb l'original  
del qual procedeix  
Eivissa,

25 FEB. 2008

El/La funcionari/ria



Consell Insular  
d'Eivissa i Formentera







# 1. CONCEPTE I JUSTIFICACIÓ DE LA PRESENT MODIFICACIÓ DEL PGOU

## 1.1 Àmbit

Estan incloses dins l'àmbit d'actuació les superfícies de domini públic i parcel·les cadastrals següents anteriorment descrites:

ÀMBIT D'ACTUACIÓ					
PARCEL·LA	Superfície m2	Ús actual	Adreça postal	Identificació cadastral	
A. JUTJATS	546	Jutjats	Av. I. Macabich 4	Polígon	Parcel·la
B. I. MACABICH NORD	1.094	48 habitatges protegits	Av. I. Macabich 6-10 - C/ Madrid 32-36	40823	6
C. I. MACABICH SUD	926	44 habitatges protegits	Av. I. Macabich 3-7 - C/ Madrid 28-30	40823	7
D. ABEL MATUTES	2.377	Habitatge plurifamiliar	C/ Abel Matutes Juan	40815	1
E. DELEGACIÓ GOVERN	864	Delegació del Govern	Av. I. Macabich 12-14	Sector 5	-
F. ESCOLA GRADUADA	3.099	Docent	Av. I. Macabich 11-13 - C/ Castella 4-8	39824	1
G. ESCOLA SECTOR 5	6.181	Aparcament	C/ Canàries-Vicent Serra Orvay	39815	1
H. ESPAI LLIURE	1.480	Espai lliure públic	Av. I. Macabich 9 - C/ Castella 2	Sector 5	-
VIARI	5.110	Viari públic	-	39815	1
TOTAL	21.677			-	-

Totes les dimensions superficials corresponen a medicions sobre la cartografia municipal a escala 1/500.

Actualment a l'àmbit de la UA hi ha edificats 92 habitatges que són precisament els que són objecte de renovació/trasllat. El solar de l'Escola Graduada (G) i el de la plaça (H) formen una única parcel·la cadastral.

Els dades de titularitat es resumeixen al quadre següent:

PROPIETARIS			
PARCEL·LA	Superfície m2	Propietari	Dades registrals
A. JUTJATS	546	AJUNTAMENT	TOMO 348, LIBRO 49, FOLIO 151
B. I. MACABICH NORD	1.094		
C. I. MACABICH SUD	926		
D. ABEL MATUTES	2.377	IMVISA	TOMO 1322, LIBRO 56, FOLIO 31
E. DELEGACIÓ GOVERN	864	MINISTERI INTERIOR	TOMO 1348, LIBRO 61, FOLIO 204
F. ESCOLA GRADUADA	3.099	AJUNTAMENT	TOMO 348, LIBRO 49, FOLIO 151
G. ESCOLA SECTOR 5	6.181	AJUNTAMENT	TOMO 1322, LIBRO 56, FOLIO 42
H. ESPAI LLIURE	1.480	AJUNTAMENT	TOMO 348, LIBRO 49, FOLIO 151
VIARI	5.110	AJUNTAMENT	
TOTAL	21.677		

Diligència per fer constar que el Ple del Consell Insular en sessió ordinària de data 31 d'agost de 2007 va aprovar definitivament la modificació puntual del PGOU d'Eivissa per a la remodelació urbana de la zona centre (Eivissa-Centre, PL-08/04), publicat al BOIB núm. 133 de 04/09/07.

La secretaria acctal.

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA I D'ORDE

MAIG 2006





## 1.2 Ordenació segons el PGOU 1987

En el Pla General de 1987, l'àmbit de l'actuació presenta les següents característiques:

ORDENACIÓ INICIAL - PGOU 1987						
PARCEL·LA	Superfície m2	Ús previst	Edificabilitat		Habitatges	
			m2c/m2	m2c	m2/hab	hab
A. JUTJATS	546	Habitatge plurifamiliar	3,50	1.911	34,20	16
B. I. MACABICH NORD	1.094	Habitatge plurifamiliar	3,50	3.829	34,20	32
C. I. MACABICH SUD	926	Habitatge plurifamiliar	3,50	3.241	34,20	27
D. ABEL MATUTES	2.377	Habitatge plurifamiliar	2,178	5.177	61,20	39
E. DELEGACIÓ GOVERN	864	Serveis urbans	3,50	3.024	-	-
F. ESCOLA GRADUADA	3.099	Docent	3,50	10.847	-	-
G. ESCOLA SECTOR 5	6.181	Docent-Cultural	2,178	13.462	-	-
H. ESPAI LLIURE	1.480	Habitatge plurifamiliar	3,50	5.180	34,20	43
VIARI	5.110	Viari públic	-	-	-	-
TOTAL	21.677			46.671		157

La propietat privada només representa el 12,15% de la superfície total de la UA (parcel·les B i C) i es troba molt dividida (habitatge a habitatge). S'inclou en aquest percentatge la propietat de l'IBAVI (*Institut Balear de l'Habitatge*), organisme 100% propietat del Govern Balear, que és propietari de 10 vivendes del total de 92 existents.

Es pot observar la manca de correspondència entre la qualificació del sòl i el destí efectiu dels solars dels Jutjats (A) i la plaça o espai lliure (H) existent davant l'Escola Graduada. En el Pla General vigent (PGOU 1987) aquestes dues dotacions estan qualificades com a "Zona 4 - Eixample en Edificació Intensiva".

Totes les parcel·les d'equipaments existents estan qualificats com de "Sistema General d'Vegetació", concorda fidelment amb l'original.

## 1.3 Ordenació segons l'Aprovació Inicial de la Revisió del PGOU

En l'Aprovació Inicial de la Revisió del Pla General (agost de 2003), l'àmbit de l'actuació presenta les següents característiques:

ORDENACIÓ APROVACIÓ INICIAL - REVISIÓ PGOU 2003						
PARCEL·LA	Superfície m2	Ús previst	Edificabilitat		Habitatges	
			m2c/m2	m2c	m2/hab	hab
A. JUTJATS	546	Admó. Pública	1,20	655	-	-
B. I. MACABICH NORD	1.094	Habitatge plurifamiliar	-	6.648	22,00	57
C. I. MACABICH SUD	926	Habitatge plurifamiliar	-	4.218	22,00	37
D. ABEL MATUTES	2.377	Habitatge plurifamiliar	2,178	5.177	61,20	39
E. DELEGACIÓ GOVERN	864	Admó. Pública	1,20	1.037	-	-
F. ESCOLA GRADUADA	3.099	Docent	1,20	3.719	-	-
G. ESCOLA SECTOR 5	6.181	Docent-Cultural	2,178	13.462	-	-
H. ESPAI LLIURE	1.480	Espai lliure públic	-	-	-	-
VIARI	5.110	Viari públic	-	-	-	-
TOTAL	21.677			34.916		133

(\*) Nota: en l'Aprovació Inicial de la Revisió l'índex d'intensitat residencial de les parcel·les B i C se mesura sobre la franja de solar inclosa dins la profunditat edificable).

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA I D'OI

Diligència per fer constar que el Ple del Consell Insular en sessió ordinària de data 31 d'agost de 2007 va aprovar definitivament la modificació puntual del PGOU d'Eivissa per a la remodelació urbana de la zona centre (Eivissa-Centre, PL-08/04), publicat al BOIB núm. 133 de 04/09/07.

La secretària acat.

00783

MAIG 2006



#### 1.4 L'ordenació en els plànols del Pla General 1987

S'adjunten a continuació còpies de la documentació gràfica del PGOU 1987 corresponent als plànols B-1 ("Classificació, qualificació i regulació del sòl i l'edificació") i B-2 ("Règim, programació i gestió del sòl").

Diligència per fer constar que el Ple del Consell Insular en sessió ordinària de data 31 d'agost de 2007 va aprovar definitivament la modificació puntual del PGOU d'Eivissa per a la remodelació urbana de la zona centre (Eivissa-Centre, PL 08/04), publicat al BOIB núm. 133 de 04/09/07.

La secretaria acetal,

Maria Bonet Torres  
Eivissa, 22 de febrer del 2008

Concorde fidelment amb l'original  
del qual procedeix  
Eivissa,

25 FEB. 2008

El Consell Insular  
d'Eivissa, per mitjà de  
00734

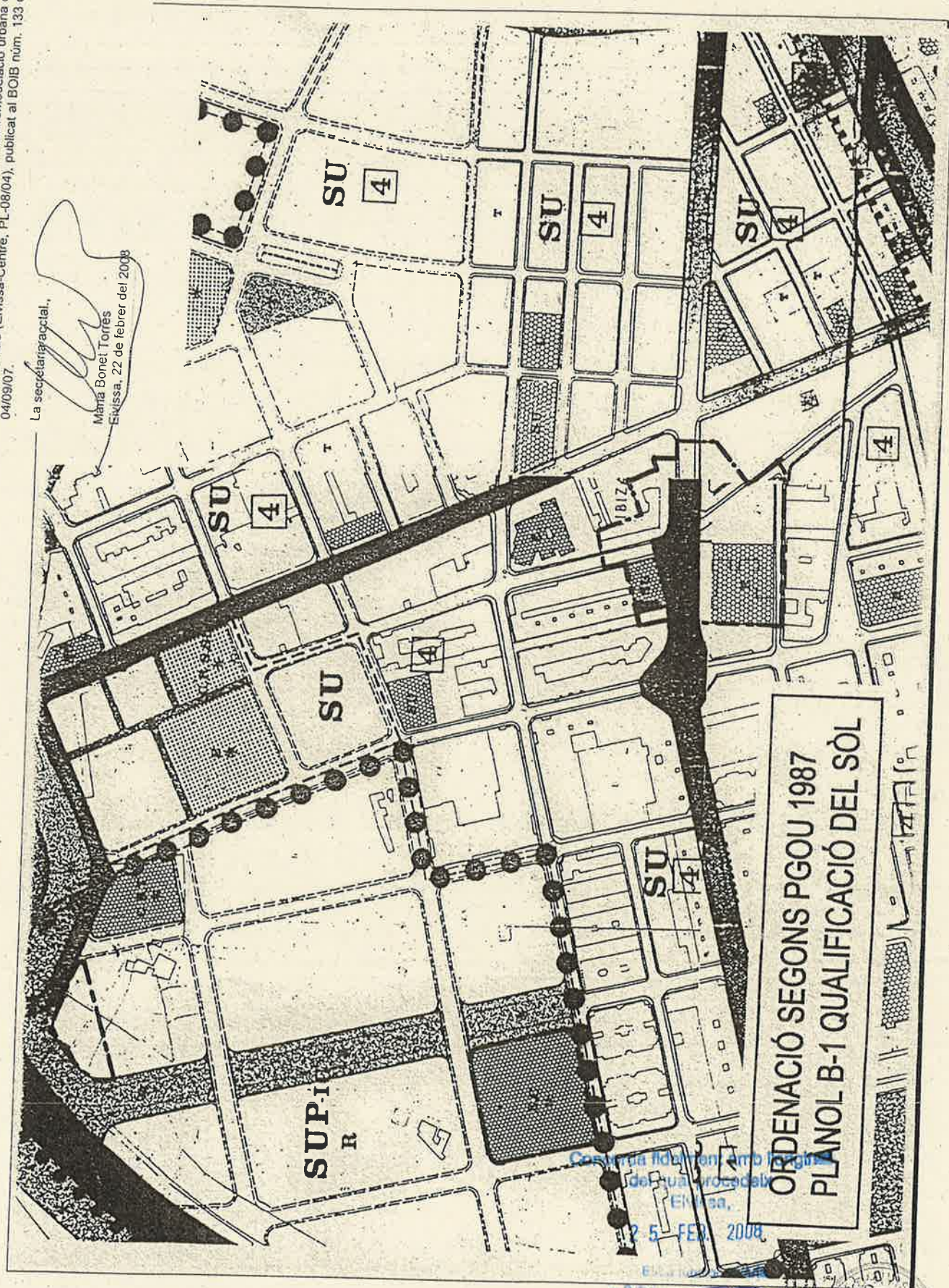




Diligència per fer constar que el Ple del Consell Insular en sessió ordinària de data 31 d'agost de 2007 va aprovar definitivament la modificació puntual del PGOU d'Eivissa per a la remodelació urbana de la zona centre (Eivissa-Centre, PL-08/04), publicat al BOIB núm. 133 de 04/09/07.

La secretària general,

Mària Bonet Torres  
Eivissa, 22 de febrer del 2008



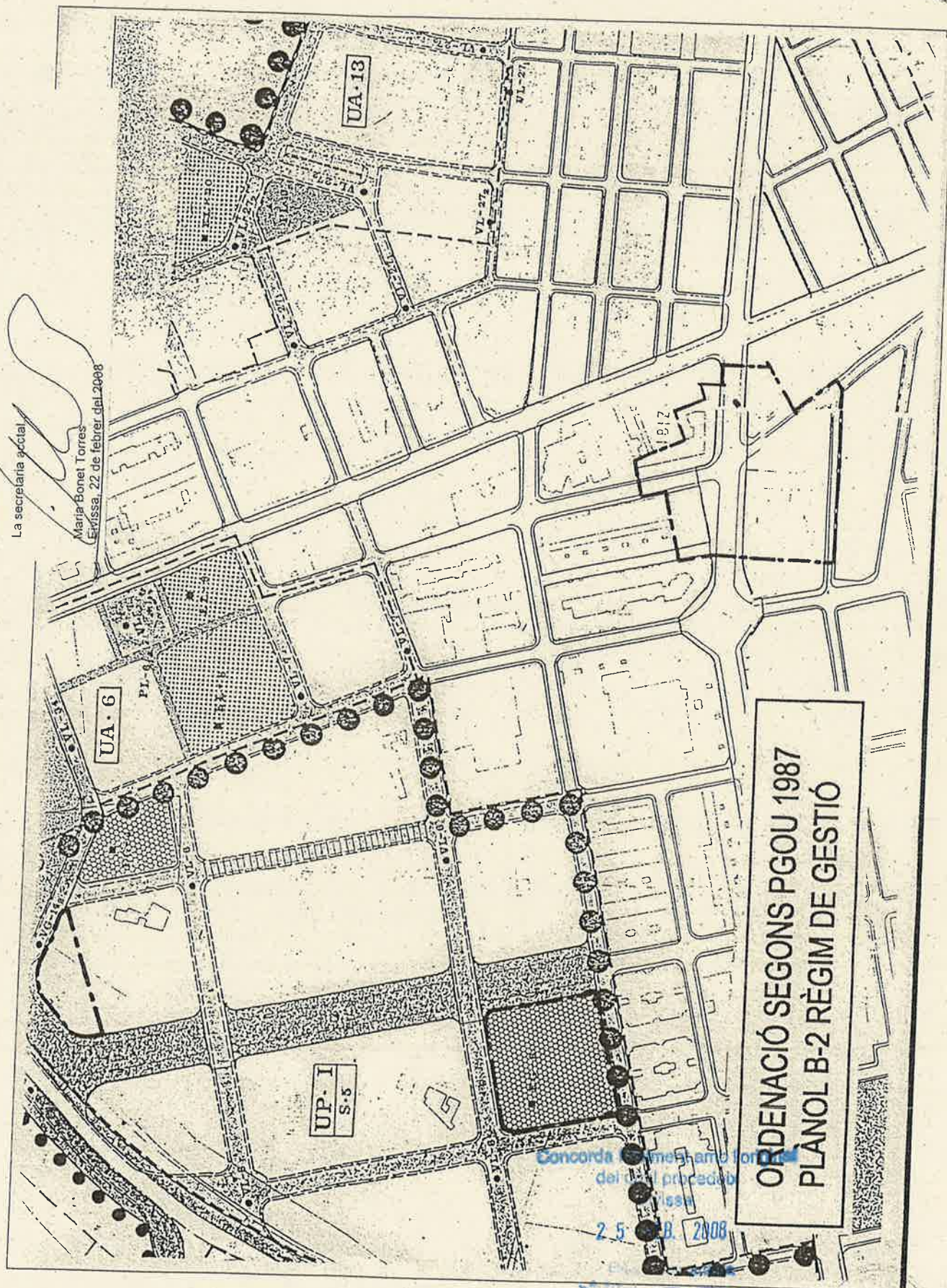




Diligència per fer constar que el Ple del Consell Insular en sessió ordinària de dia 31 d'agost de 2007 va aprovar definitivament la modificació puntual del PGOU d'Eivissa per a la remodelació urbana de la zona centre (Eivissa-Centre, PL-08/04), publicat al BOIB núm. 133 de 04/09/07.

La secretaria actual

Maria Bonet Torres  
Eivissa, 22 de febrer del 2008







### 1.5 Una Modificació necessària, convenient i oportuna

Els arguments exposats a la introducció de la present Memòria determinen no sols la **necessitat** de la modificació sinó la seva **conveniència**, vista la problemàtica plantejada. Així mateix, queda patent que **és precisament ara el moment oportú** per a procedir a aquesta modificació ja que es pot aprofitar l'estat de la tramitació de la Revisió del PGOU, i es pot aprofitar l'oportunitat que ofereix l'estructura de la propietat (gairebé tota pública) dels immobles afectats.

Amb tot l'anterior es dona conformitat al que estableix l'apartat 1r de l'article 38 del Reglament de Planejament Urbanístic, sobre l'exigència de planejament general de recollir l'argumentació justificativa de la **conveniència i oportunitat** de procedir a la seva formació (i, conseqüentment, a la seva modificació).

La seva **justificació** es recull en la present Memòria, donant així conformitat al que estableix l'apartat 5é de l'article 38 del Reglament de Planejament Urbanístic. Els objectius i criteris de planejament de la Modificació es basen en la problemàtica urbanística detectada. La proposta dissenyada desenvolupa coherentment els esmentats objectius i criteris.

### 1.6 Concepte i abast de la present Modificació del PGOU. Innecessarietat d'un nou tràmit d'Avanç

#### 1.6.1 Concepte de la present Modificació

Com es justifica en aquesta memòria, la **present Modificació del PGOU s'emmarca dins la pròpia Revisió en marxa** i no és una altra cosa que part de la Revisió que, per raons d'urgència que més endavant s'exposen, se separa administrativament per tal de tenir una tramitació autònoma que li permeti arribar al seu terme abans que la Revisió global del PGOU.

En coherència amb l'anterior, **el tràmit d'avanç de planejament exigint a l'article 125 del Reglament del Planejament Urbanístic s'ha de considerar necessàriament complimentat pel propi Avanç de la Revisió del PGOU**, per la qual cosa no cal sotmetre aquesta modificació novament a aquest tràmit, ja que no es modifiquen ni els objectius ni els criteris generals de la Revisió.

El Document d'Avanç de la Revisió del Pla General es va aprovar per acord del Ple municipal de 30/04/2003 i es va publicar al BOIB núm. 85 de 17/06/03. Va estar exposat al públic des del 20/06/03 al Passeig de Vara de Rey, i posteriorment va passar al claustre de l'Ajuntament fins al dia 11/08/03. Es presentaren 103 escrits de suggeriments que foren informats per l'equip redactor de la Revisió. El resultat del període d'exposició pública va servir per a confirmar en lo fonamental els objectius de la Revisió els quals es desenvolupen en el Document d'Aprovació Inicial.

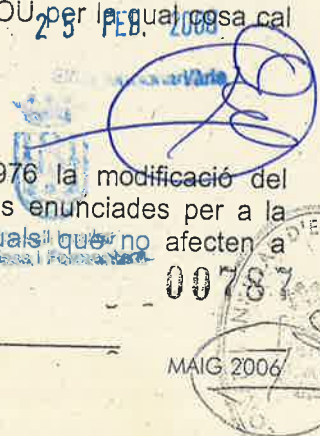
Concorda fidelment amb l'original  
del qual procedeix

La proposta que constitueix la present Modificació és lleugerament diferent de l'ordenació continguda al Document d'Aprovació Inicial de la Revisió del PGOU, per la qual cosa cal sotmetre-la al corresponent tràmit d'aprovació inicial.

#### 1.6.2 Innecessarietat d'un nou tràmit d'Avanç

D'acord amb l'article 49.1 del T.R. de la Llei del Sòl de 1976 la modificació del planejament urbanístic està subjecta a les mateixes disposicions enunciades per a la seva formació. Malgrat això, en el cas de modificacions **puntuals** que no afecten a

a secretaria accial,  
Irene Bonet Torres  
Eivissa, 22 de febrer del 2008





l'estructura general i orgànica del territori (classificació del sòl i els sistemes generals estructurants) ni als objectius i criteris generals de planejament, està assentada l'interpretació de que el tràmit d'avanç quedaria vuit de contingut.

El concepte d'avanç és propi del llenguatge tècnic i prové del Reglament de Planejament Urbanístic de la Llei del Sòl, que al seu article 125, configura una primera exposició pública dels documents que afecten a la redacció, modificació o revisió del planejaments urbanístics municipals (plans generals o normes subsidiàries):

*"En el moment en què els treballs d'elaboració del Pla General hagin adquirit el suficient grau de desenvolupament que permeti formular els criteris, objectius i solucions generals del planejament..., la Corporació... haurà d'anunciar l'exposició al públic dels treballs..."*

I amb sentit similar defineix la finalitat de la participació que es reclama del públic:

*"...amb l'objecte de què ... es puguin formular suggeriments i, en el seu cas, altres alternatives de planejament".*

Sembla clar que quan no s'afecten els elements generals del planejament, la fixació o discussió dels quals és pròpia de la fase d'avanç, el tràmit d'exposició pública resulta mancat de sentit i contingut.

En aquest sentit es va definir el criteri de la Comissió Provincial d'Urbanisme de Balears quan, contestant a una consulta de l'Ajuntament de Palma, va acordar el 16 de març de 1988 adoptar aquesta interpretació del contingut de l'article 125 del Reglament de Planejament Urbanístic.

La finalitat de l'exposició pública de l'Avanç és fonamentalment diferent de l'Aprovació inicial: tracta de fixar l'interès i la participació a les grans opcions del planejament, a la concreció dels seus objectius i en la conveniència dels instruments preparats per la seva execució. Es convida al públic i a les institucions a expressar les seves opinions sobre aquestes qüestions, els seus desitjos sobre la manera de fer-se la ciutat, les seves suggeriments, les seves propostes alternatives o complementàries, les seves crítiques o correccions, i sobretot, la seva aportació al debat col·lectiu ciutadà, que és la forma adequada de contribuir positivament a la definitiva correcció i racionalitat del planejament municipal.

Es clar que el contingut de la present modificació no entra dins dels conceptes propis d'una fase d'avanç: es tracta tan sols d'una petita alteració de la qualificació del sòl urbà que ni tan sols afecta a la xarxa viària. No es tracta de la creació de cap sistema general nou, ni del trasllat a un altre lloc que pogués considerar-se com a modificació de l'estructura territorial i orgànica del Pla General.

Com a conclusió i en virtut de l'anteriorment esmentat i de lo exposat al subapartat 1, doncs **no es fa necessari sotmetre la present modificació al tràmit d'Avanç** regulat a l'article 125 del Reglament de Planejament.

Concorde fidelment amb l'original  
del qual procedeix

## 1.7 Viabilitat de la Modificació del PGOU

Cal que l'**Adaptació del PGOU a les DOT**, actualment en tràmit d'aprovació definitiva davant la CIU des de novembre de 2003, arribi efectivament la seva aprovació definitiva abans que la pròpia Modificació, la qual cosa és raonablement previsible. En tot cas, cal aprovar l'adaptació a les DOT abans que la Modificació del PGOU (apartat 2 de la Disposició Addicional 17ª de les DOT).

00788

25 JUL 2006  
EIVISSA AJUNTAMENT





D'altra banda, cal dir que la present Modificació no està afectada per lo previst en la Disposició Addicional Tercera de la Llei 12/2000, de 21 de desembre, d'Ordenació Territorial, ja que aquesta disposició es refereix a municipis que no tinguin el seu planejament adaptat als instruments d'ordenació territorial prevists a l'article 3 de la Llei. No serà el cas de l'Ajuntament d'Eivissa a partir del moment en que la seva Adaptació estigui definitivament aprovada.

Així mateix, la present Modificació del PGOU ha d'aprovar-se definitivament abans del 28 de desembre de 2004, data que expira el termini donat per la Disposició Transitòria 2ª de la Llei 11/2002, de 23 de desembre, de Mesures Tributàries i Administratives de la CAIB (publicada en el Butlletí Oficial de les Illes Balears número 156, de 28 de desembre de 2002), que modifica la Llei del Patrimoni Històric de les Illes Balears, i diu textualment:

*"DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA SEGONA. Els ajuntaments de les Illes Balears que no disposin del Catàleg de protecció del patrimoni històric aprovat definitivament disposaran d'un termini màxim de dos anys, comptats des de l'entrada en vigor de la present llei, per a modificar els corresponents instruments de planejament general amb la finalitat d'incloure el Catàleg de protecció de patrimoni històric. Una vegada transcorregut aquest termini sense que s'hagi aprovat definitivament el Catàleg de protecció del patrimoni històric, no es podrà aprovar cap modificació o revisió de l'instrument de planejament general fins que no s'aprovi definitivament l'esmentat catàleg."*

De no comptar amb l'aprovació definitiva de la modificació en la data indicada, caldrà tramitar l'aprovació definitiva del Catàleg Municipal del Patrimoni Històric inclòs en la Revisió del PGOU.

## 1.8 Avaluació d'impacte ambiental

D'acord amb l'article 9 del Decret 4/1986 de 23 de gener del Govern Balear sobre Implantació i regulació dels **Estudis d'Avaluació d'Impacte Ambiental (A.I.A.)**, la redacció de projectes de planejament urbanístic com la present Modificació del PGOU d'Eivissa (apartat 6.1 de l'Annex II) exigeixen la redacció i tramitació paral·lela d'una AIA del tipus **simplificada**. L'AIA s'ha de tramitar paral·lelament al document de l'Aprovació Inicial de la Modificació i el Document de Síntesi de la AIA s'ha de sotmetre a informació pública conjuntament amb la documentació de la Modificació.

## 1.9 Autoria tècnica

El present **Document de Modificació del Pla General d'Eivissa** ha estat redactat en abril de 2004, i modificat en maig de 2006. La responsabilitat tècnica en la coordinació, redacció i producció de la Modificació del PGOU corresponen a:

- \* **Angel García de Jalón Lastra**, arquitecte
- \* **Carlos de la Guardia Pérez-Hernández**, arquitecte (*Gestión, Ordenación y Diseño, S.L.*)

Concorda fidelment amb l'original  
del qual procedeix  
Eivissa,

25 FEB. 2008

00789

Consell Insular  
d'Eivissa i Formentera

MAIG 2006





## 2. LA PROBLEMÀTICA DELS EDIFICIS EXISTENTS

### 2.1 L'obsolescència dels edificis d'habitatges

Per l'anàlisi que es fa a continuació, cap afirmar que els habitatges existents a les parcel·les de l'avinguda Isidor Macabich tenen característiques inadequades per a la nostra societat actual.

No és tan sols que avui dia la normativa no permetria que es poguessin tornar a construir així, sinó que les condicions d'higiene, habitabilitat i seguretat que caracteritzen la nostra societat no poden admetre la permanència d'habitatges que, d'acord amb els nostres paràmetres actuals, poden qualificar-se de "infra-vivendes".

Un dels problemes afegits a l'elevat nombre d'habitatges existent és la impossibilitat pràctica de dotar-les de places d'aparcament.

En aquest apartat s'esmenen les característiques principals que condicionen el manteniment d'aquests edificis, sens anim de ser exhaustius.

#### 2.1.1 Descripció dels edificis

Els dos edificis d'habitatges componen una promoció de la *Delegación Nacional de Sindicatos* de l'any 1954, titulada "Grupo Santa Margarita". Es varen adjudicar en lloguer i es mantingueren en tal règim fins l'any 2000-2001 en que la majoria es va vendre als llogaters.



Placa identificativa situada a la cantonada de l'edifici Sud (any 1954)

L'edifici Nord, que ocupa la parcel·la (B), té uns 2.120 m<sup>2</sup> construïts, 4 plantes d'altura i disposa de 6 nuclis de comunicació vertical, amb dos habitatges per planta, inclosa la planta baixa. El nombre d'habitatges en aquest edifici és de 48 unitats. L'edifici va ser construït en 1954, amb caràcter d'Obra Social. La superfície construïda mitja per

00790



habitatge és de 44,17 m<sup>2</sup>c, incloent les parts comuns. Això suposa, tenint en compte les característiques constructives que més avall es pormenoritzen (que representen uns 4 m<sup>2</sup> d'escala comunitària i accessos per habitatge, més un 12% ocupat pels murs i envans), una superfície útil neta per habitatge d'uns **35,86 m<sup>2</sup> útils**.



*L'edifici Nord vist des de l'avinguda Isidor Macabich*

L'edifici Sud, que ocupa la parcel·la (C), té uns 2.072 m<sup>2</sup> construïts, 4 plantes d'altura i disposa de 5 nuclis de comunicació vertical, amb dos habitatges per planta, inclosa la planta baixa, llevat del portal que ocupa la cantonada, el qual disposa de tres habitatges per planta. El nombre d'habitatges en aquest edifici és de 44 unitats. L'edifici va ser construït en 1954, amb caràcter d'Obra Social. La superfície construïda mitja per habitatge és de 43,17 m<sup>2</sup>c, el que equival a uns **34,97 m<sup>2</sup> útils nets**.

Concorda fidelment amb l'original  
del qual procedeix  
Eivissa,

25 FEB. 2008.

El/La funcionari/da

Consell Insular  
d'Eivissa i Formentera

Diligència per fer constar que el Ple del Consell Insular en sessió ordinària de data 31 d'agost de 2007 va aprovar definitivament la modificació puntual del PGOU d'Eivissa per a la remodelació urbana de la zona centre (Eivissa-Centre, PL-08/04), publicat al BOIB núm. 133 de 04/09/07.

La secretaria acetal.,

Maria Bonet Torres  
Eivissa, 22 de febrer del 2008

00791





L'edifici Sud vist des de l'avinguda Isidor Macabich c/v Madrid

### 2.1.2 Programa dels habitatges

La superfície dels habitatges oscil·la entre 22,48 m<sup>2</sup> i 61,54 m<sup>2</sup> útils, sent la mitjana de superfície útil d'uns 30 m<sup>2</sup>.

#### a) Programa d'habitatge

Els habitatges consten de 2 o 3 habitacions, sala-menjador, cuina i bany. Els dormitoris tenen una superfície útil d'uns 5 m<sup>2</sup>, a l'igual que la sala-menjador.

La cuina té unes dimensions de 1,00 x 1,60 m. La gelera es col·loca en la sala-menjador.

El bany té uns 2 m<sup>2</sup> de superfície útil, disposant d'una ventilació per mitjà d'un petit buit o xemeneia compartida de 30 x 30 cm de secció. La dutxa té unes dimensions de 40 x 40 cm. No hi ha banyera.

#### b) Zones comunes

\* Els nuclis de comunicacions verticals presenten un estat poc cuitat, amb desprendiments de revestiment a causa de la humitat.

\* Les escales i els seus replans tenen un ample d'uns 80 cm i la barana la mateixa alçada, per la qual cosa no compleixen la normativa vigent quant a evacuació es refereix.

\* No disposen de cap mesura contra incendis.

\* L'estat d'aquestes zones és de cert abandó, existint enderrocs i escombraries acumulats en algunes zones dels patis d'illa.





## c) Instal·lacions

- \* Les cuines s'abasten, en general, de gas butà en botelles de 13 kg.
- \* El 60% dels habitatges no tenen calefacció, disposant alguns habitatges de escalfadors elèctrics (20%), i altres d'estufes de butà (20%). Dos habitatges tenen bomba de calor.
- \* Quant a les escomeses d'electricitat, aproximadament la meitat disposa d'escomesa a 220 V, mentre que la resta segueix amb 125 V.
- \* El 70% de les vivendes no tenen aigua calenta.
- \* En la resta, el sistema de producció d'aigua calenta es realitza per mitjà de termos elèctrics (20%) o escalfador a gas butà..
- \* No disposen de cap mesura contra incendis.

## d) Construcció

- \* L'estructura està formada per dues crugies constituïdes per tres murs de càrrega paral·lels a façana, molt probablement de fàbrica de marès de 20-25 cm d'espessor. La profunditat total dels edificis és de 6,50 m.
- \* La fusteria exterior conserva, en general, l'original de l'edifici, de fusta amb vidres senzills i clarament deteriorats pel pas del temps, no assegurant la seva estanqueïtat.
- \* Els paraments verticals presenten en diversos llocs clares humitats, fissures i esquerdes (un 70% de les vivendes).
- \* El trespol original es conserva en un 80% dels casos.

## 2.1.3 Principals deficiències funcionals i/o normatives dels habitatges

Entre les principals deficiències funcionals i/o normatives dels edificis cap esmentar les següents:

## a) Habitabilitat

Els habitatges estan lluny de complir amb els requeriments actuals d'habitabilitat, establerts pel Decret 145/1997, de 21 de novembre, de la CAIB, sobre Condicions de dimensionament, de higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat d'habitatges, així com l'expedició de cèdules d'habitabilitat.

D'acord amb els mínims establerts pel Decret que es resumeixen a continuació (per a habitatges de 4 persones), la superfície útil mínima per al programa d'habitatge de dos dormitoris (un d'ells ha de ser doble) és de **37,00 m<sup>2</sup>**, als quals s'ha d'afegir s'escau la zona de distribuïdor; i la superfície útil mínima per al programa d'habitatge de tres dormitoris (un d'ells ha de ser doble) és de **43,00 m<sup>2</sup>**, als quals s'ha d'afegir s'escau la zona de distribuïdor:

DEPENDENCIES	CODIGO	SUPERFICIES UTILS	DIAMETRO INSCRIBIBLE
		m <sup>2</sup>	m
Sala-comedor	(E-C)	14,00	2,40
Cocina	(K)	5,00	1,30

Concorda fidelment amb l'original  
del qual procedeix

Eivissa,

25 FEB. 2008



Urgència per fer constar que el Ple del Consell Insular en sessió ordinària de data 31 d'agost de 2007 va aprovar definitivament la modificació puntual del PGOU d'Eivissa per a la remodelació de la zona centre (Eivissa-Centre, PL-08/04), publicat al BOIB núm. 133 de 04/09/07.

La secretaria accial,

Maria Borel-Torres

Eivissa, 22 de febrer del 2008



Dormitorio 1	(D2)	10,00	2,40
Dormitorio 2	(D1)	6,00	1,80
Dormitorio 3	(D1)	6,00	1,80
Baño 1	(B)	2,00	1,40
Distribuidor	(Di)	-	0,80

Comparant aquests dades amb les xifres de superfície útil mitja abans calculades (en torn a 35 m<sup>2</sup> per habitatge) es pot comprovar que la grandària global dels habitatges es situa per sota del mínim habitable. Però si s'agafa peça per peça, els habitatges incompleixen així mateix les dimensions mínimes exigides per a cada una d'elles.

D'altra banda, s'haurien de comprovar les condicions mínimes de ventilació i il·luminació exigides pel Decret, que al menys no es compleixen en el cas de la ventilació dels banys.

Tampoc es compleixen les dimensions mínimes de l'ample d'escala i del replà i, els quals han de tenir un mínim de 100 cm i 120 cm respectivament.

L'alçada de les baranes hauria de ser de 90 cm mínim.

No és obligatòria l'instal·lació d'ascensor.

L'absència d'aigua calenta en alguns dels habitatges tampoc no és admissible des del punt de vista de la habitabilitat.

#### b) Aïllament tèrmic

S'incompleixen diversos articles fonamentals de la Norma Bàsica de l'Edificació NBE-CT-79, sobre *Condicions tèrmiques als edificis*:

Els paraments de tancament exterior, de marès de 25 cm, tenen un coeficient d'aïllament tèrmic de 1,83 kcal/h·m<sup>2</sup>·°C (mentres que els de 20 cm arriben a 1,92 kcal/h·m<sup>2</sup>·°C), d'acord amb els càlculs que determina la Norma al seu Annex 2:

DESCRIPCIÓN	ESPEJOR (L) Mm	CONDUCTIVIDAD (C) kcal/h·m·°C	RESISTENCIA TÉRMICA (L/C) m <sup>2</sup> ·h·°C/kcal
Enfoscado de mortero	10	1,200	0,008
Bloque de marés	250	2,000	0,125
Enlucido de yeso	10	0,260	0,038
Resistencia térmica superficial interior		1/Hi =	0,130
Resistencia térmica superficial exterior		1/He =	0,070
<b>K = 1/(SUMA L/C+1/Hi+1/He) =</b>		<b>kcal/h·m<sup>2</sup>·°C</b>	<b>1,829</b>

Això incompleix l'article 5 de la Norma que limita aquest coeficient a 1,92 kcal/h·m<sup>2</sup>·°C per a la zona geogràfica de Balears.

Així mateix, aquesta disposició constructiva incompleix l'article 6, sobre l'obligació dels paraments de no presentar humitats de condensació ni interiors.





La fusteria exterior incompleix les condicions d'estanqueïtat mínima de l'article 20.

**c) Aïllament acústic**

Donades les característiques constructives es pot suposar que s'incompleixen també diversos articles de la Norma Bàsica de l'Edificació NBE-CA-88, sobre *Condicions acústiques als edificis*, en particular la masa mínima dels forjats de separació entre vivendes i la dels envans de separació interior.

**d) Condicions contra incendis**

S'incompleixen també diversos aspectes de la Norma Bàsica NBE-CPI/96, sobre *Condicions de protecció contra incendis als edificis*, en particular, els referits a condicions dels elements d'evacuació (article 7: ample d'escales i corredors d'evacuació).

**e) Altres aspectes**

Faltaria per analitzar, entre d'altres, les qüestions relatives a la seguretat i estabilitat de l'estructura, d'una banda, i, d'altra, l'estudi detallat de l'estat actual de conservació de cara a establir quines conseqüències es podrien derivar del cost de l'obligació dels propietaris de mantenir els edificis amb totes les condicions de seguretat i salubritat exigibles i, a la vista del valor de reposició dels edificis, avaluar la procedència de declarar la seva ruïna legal.

En un anàlisi tècnic de la fonamentació es comprova que és de tipus superficial que suporta l'estructura de murs de càrrega dels edificis. Recentment s'ha realitzat un estudi geotècnic de la zona i s'ha detectat el nivell freàtic a -1 m aproximadament del paviment de la vorera. Això implica que la fonamentació no transmet els esforços de l'estructura a terreny ferm. Per tant, no és possible afiançar l'estructura dels edificis si no és mitjançant pil·lotatges especials, operació de cost important. A més, és constatable que l'estructura ha perdut part important de la seva capacitat portant.

Es tracta d'edificis dels anys 50 amb sistemes constructius que es troben al límit de la seva vida útil. Com a exemple, a Vila hi ha diversos casos de edificis d'aquesta època amb greus problemes estructurals, un dels quals és precisament l'Escola Graduada.

## 2.2 L'obsolescència de l'edifici de l'Escola Graduada

L'Escola Graduada va constituir al seu moment una fita per l'escolarització de la població de Vila. Es tracta d'una iniciativa de Segona República (any 1934) duita a terme per tot arreu d'Espanya per dotar de escoles públiques al país.

L'edifici original té dues plantes d'alçada i segregava la parcel·la inicial en dues zones. L'anterior es va cedir a l'ús públic com a petita plaça. Posteriorment (any 1982), es va ampliar ocupant la façana del pati de jocs a l'avinguda amb un edifici aulari de 4 plantes. A més es varen fer altres ampliacions, una de 2 plantes d'alçada en la façana del carrer Castella i altra interior en el centre de l'edifici original, corresponent a la vivenda del conserge, afegint-hi una planta més. També al 1982 es varen fer diversos reforços estructurals i de cobertes.

Diligència per fer constar que el Ple del Consell Insular en sessió ordinària de data 31 d'agost de 2007, va aprovar definitivament la modificació puntual del PGOU d'Eivissa per a la remodelació urbana de la zona centre (Eivissa-Centre, PL-08/04), publicat al BOIB núm. 133 de 04/09/07.

La secretaria accl...

Maria Bonet Torres  
Eivissa, 22 de febrer del 2008







L'Escola Graduada: en primer terme, l'edifici original; en segon, l'ampliació de 1982; en tercer, la mitgera de l'edifici Astoria (1969)

En la actualitat, l'edifici original es troba en el límit de la seva vida útil. La tipologia constructiva utilitzada presenta greus deficiències a nivell estructural, **romanent tancades des de 2002 cinc aules** degut a aquest problema (tota la primera planta de l'edifici original):

- Cediments en la fonamentació per tractar-se d'una fonamentació superficial que no arriba al estrats fermes que es troben a uns 12-15 m de fondària.
- Falta de suficient arriostament pels murs estructurals, afectant al plànol de coberta.

Les patologies afecte també, encara que en menor mida, a l'ampliació dels anys 80, perquè també té una fonamentació superficial, encara que aparentment els danys són menors degut a que al seva estructura

A partir de 1990, les intervencions de manteniment, reparació i reforç s'han multiplicat. A aquest efecte, són molt il·lustratius els informes de l'arquitecte municipal Sr. García Lozano de 26 de març i 22 de maig de 2002, què en el primer dels quals afirmà que *"las reparaciones rebasan la lógica y que la estructura tantas veces reforzada está iniciando un proceso definitivo de ruina"* i recomanà el desallotjament de la part original de l'Escola, cosa que es va produir parcialment al setembre de 2002.

25 FEB. 2008

El funcionari/aria

00796



Tot això s'ha de sumar a l'**obsolescència estructural** que impliquen les actuals exigències de seguretat i resistència estructural pels edificis d'ús públic, requisits impossibles de complir per l'actual edifici sense una profunda reestructuració.

### 2.3 Antiga Delegació del Govern Central



*L'antiga Delegació del Govern Central vista des de l'avinguda Isidor Macabidch*

L'edifici té tres plantes i presenta un estat d'abandó quant al seu ús es refereix. La seva arquitectura, a nivell de disseny i altura, no està integrada en la zona, i més que un edifici simbòlic apareix com una ruïna dintre de l'exemple. L'edifici no presenta una alineació coherent enfront de l'Avinguda Isidoro Macabich.

No obstant això, la seva localització com equipament sembla correcta ja que apareix com a rematada d'una seqüència d'edificis residencials, donant façana a l'espai obert de la plaça de Sa Graduada.

### 2.4 Edifici dels Jutjats

Es tracta d'un edifici relativament modern, desenvolupat en vertical (5 plantes) en un solar estret i fondo, amb una profunditat edificada abusiva respecte a l'ordenació interior de l'illa.

Concorda fidelment amb l'original  
del qual procedeix



00797





L'edifici dels Jutjats vist des de l'avinguda Isidor Macabich. A la seva esquerra, l'edifici d'habitatges Nord.

Quant a dimensions es refereix, no cobreix les necessitats funcionals que precisa. El propi Ministeri de Justícia reconeix que l'edifici no té condicions adequades i no disposa de suficient superfície útil, així com tampoc té aparcament suficient.

En la darrera Memòria del Tribunal Superior de Justícia de Balears, corresponent a l'exercici 2003, el magistrat Juan Carlos Torres, Jutge-Degà de les Pitiüses, denuncia la falta d'espai i la *"cutrez en que se encuentra el actual edificio, a años luz de cualquier otro de la Administración pública"*. Demana además que **en el termini màxim de 3-4 anys es disposi d'un edifici nou que tripliqui l'espai actual**. *"De lo contrario, no hay manera de implementar las nuevas reformas orgánicas"*. De cara a 2005, demana la creació d'un nou Jutjat dedicat a temes de família, el que agreujarà encara més els problemes d'espai.

En resum, l'edifici reuneix condicions molt poc adequades i insuficient espai per les necessitats del servei. D'aquí es dedueix la **urgència** per resoldre les mancances d'espai: si es vol tenir un nou edifici pels jutjats abans de 3 anys cal començar ja mateix a fer els tràmits urbanístics previs, ja que aquest és el termini de temps necessari per a realitzar una operació tan complexa com aquesta.

Diligència per fer constar que el Ple del Consell Insular en sessió ordinària de data 31 d'agost de 2007 va aprovar definitivament la modificació puntual del PGOU d'Eivissa per a la remodelació urbana de la zona centre (Eivissa-Centre, PL-08/04), publicat al BOIB núm. 133 de 04/09/07.

La secretaria accta,

Maria Bonet Torres  
Eivissa, 22 de febrer del 2008

Concorda fidelment amb l'original  
del qual procedeix  
Eivissa,

25 FEB. 2008







### 3. LES DISFUNCIONALITATS URBANÍSTIQUES DE LA ZONA

En la situació actual, la zona d'actuació presenta problemes i deficiències de funcionalitat urbana significatius que impedeixen un ús adequat del centre de la ciutat. Alguns d'ells tenen que veure amb la problemàtica situació edificatòria del immobles existents abans descrita, però altres tenen identitat pròpia i pertanyen a l'esfera d'anàlisi urbanístic.

Es tracta d'una zona de l'eixample d'Eivissa amb posició molt cèntrica i estratègica, prop del nucli antic, articulada pels vials principals de l'eixample i seu del conjunt d'equipaments públics més significatiu de tot l'eixample, amb rang municipal i supramunicipal..

Els dades d'ús i aprofitament actual de les parcel·les incloses a l'àmbit de l'actuació són, sintèticament, els següents:

PARCEL·LA	Ús		Edificabilitat (m2c)		Habitatges (núm)	
	Actual	PGOU 1987	Actual	PGOU 1987	Actual	PGOU 1987
A. JUTJATS	Equipament	Habitatge plurifamiliar	2.792	1.911	0	16
B. I. MACABICH NORD	Habitatge plurifamiliar	Habitatge plurifamiliar	2.120	3.829	48	32
C. I. MACABICH SUD	Habitatge plurifamiliar	Habitatge plurifamiliar	2.072	3.241	44	27
D. ABEL MATUTES	Vacant	Habitatge plurifamiliar	0	5.177	0	39
E. DELEGACIÓ GOVERN	Abandonat	Equipament	2.328	3.024	0	-
F. ESCOLA GRADUADA	Equipament	Equipament	3.206	10.847	0	-
G. ESCOLA SECTOR 5	Aparcament provisional	Equipament	0	13.462	0	-
H. ESPAI LLIURE	Espai lliure públic	Habitatge plurifamiliar	0	5.180	0	43
VIARI	Viari públic	Viari públic	0	-	0	-
TOTAL			12.518	46.671	92	157

En relació al que permet el planejament vigent (157 habitatges i 46.671 m2c), només s'arriba al 58,55 % de la capacitat residencial i al 26,82 de l'edificabilitat conjunta.

Si s'agafa exclusivament l'edificabilitat de les parcel·les d'equipament (E, F i G, segons la qualificació vigent), tan sols s'arriba al 20,25% del màxim permès.

Si es pren exclusivament l'edificabilitat de les parcel·les residencials (A, B, C, D i H, segons la qualificació vigent), tan sols s'arriba al 36,12% del màxim permès.

Concorda fidelment amb l'original

25 FEB. 2008

Eivissa, 25 de febrer del 2008

#### 3.1 Qualificació inadequada del sòl

En el Pla General vigent, es dona el fet singular de que l'ús real del sòl de dos parcel·les de titularitat pública no correspon a la qualificació urbanística:

- Els Jutjats (parcel·la A) estan qualificats com a zona residencial (Zona 4 - *Ensanche en Edificación intensiva*)
- La plaça de Sa Graduada (parcel·la H) està qualificada també com a Zona 4.

Aquesta qualificació permetria la desaparició de les dues dotacions esmentades en una zona on és pràcticament impossible substituir-los, la qual cosa va contra els objectius generals més bàsics del planejament municipal vigent.





### 3.2 Baix aprofitament urbà de les parcel·les residencials

Malgrat l'alt nombre d'habitatges existents (92), els dos solars residencials estan relativament poc aprofitats. Els 4.192 m<sup>2</sup>c edificats són molt escassos per a tantes vivendes, donant una mitja de 45,56 m<sup>2</sup>c per habitatge, el que és un ràtio tercermundista. L'ús d'habitatge en planta baixa és una solució pèssima en aquesta posició urbana, tant pels habitatges afectats (falta de intimitat, inseguretat, renous, gasos d'escapament, etc.) com per l'absència d'usos comercials o terciaris, complementaris de l'ús residencial, tan importants en teixits urbans densos. A més en zones com aquesta, ordenada segons alineació de vial, els carrers i espais públics precisen d'una certa intensitat d'activitat urbana associada a l'ús terciari de les plantes baixes.

D'altra part, en l'actualitat i a diferència dels anys 50, la necessitat d'aparcament és un fet que condiciona el disseny arquitectònic i immobiliari. Des d'aquest punt de vista, els edificis en qüestió aporten 92 habitatges però cap aparcament. No contribueixen gens a la solució del problema de l'aparcament.

Com s'ha dit abans, tan sols s'arriba al 35,70% de l'edificabilitat residencial permesa i al 57,86 % del nombre màxim d'habitatges.

Des del punt de vista de la ciutat i des del punt de vista de la funció social de la propietat, cal exigir que l'ús del sòl estigui en proporció adequada a la seva posició i funcionalitat urbana.

### 3.3 Baix aprofitament urbà de dues parcel·les d'equipament

A l'àmbit d'actuació, hi ha tres parcel·les qualificades per a equipaments:

- \* Delegació del Govern (parcel·la E)
- \* Escola Graduada (parcel·la F)
- \* Equipament docent al Sector 5 (parcel·la G)

De les tres parcel·les d'equipament existents, la (E) està sense ús des de fa uns 7 anys.

La parcel·la G està vacant i es destina provisionalment a aparcament públic de vehicles en superfície (vegi's la cartografia de la present Modificació puntual), amb una capacitat aproximada d'unes 330 places.

Actualment, tan sols s'utilitza el 20,25% de l'edificabilitat màxima permesa. *Concorda fidelment amb l'original del qual procedeix*

A l'igual que en el cas de les parcel·les residencials, i més encara quan es tracta de sòls de titularitat pública, cal exigir que compleixin amb la seva funció urbana.

25 FEB. 2008

### 3.4 Inadequació de l'Escola Graduada com a col·legi

La parcel·la F, destinada actualment a ús escolar, resulta inadequada per la seva grandària (3.099 m<sup>2</sup>) per a albergar una escola per tants alumnes i amb tots els requeriments que la Conselleria d'Educació prescriu.



00800





Actualment, el Col·legi Públic "Escola Graduada" té 23 aules de les quals només 18 estan operatives, corresponent a dues línies senceres de educació infantil (2 x 3) i primària (2 x 6). En relació a la població escolar que alberga, la parcel·la de Sa Graduada té una superfície molt inferior als estàndards de la Conselleria: 3.099 m2 front a 7.200 m2.

#### PARÀMETRES DE LA CONSELLERIA D'EDUCACIÓ

SUPERFÍCIE PARCEL·LA		SUPERFÍCIE EDIFICADA	
INFANTIL	PRIMÀRIA	INFANTIL	PRIMÀRIA
6 uts	12 uts	6 uts	12 uts
2.400	4.800	685	1.973
7.200		2.658	

L'escassa superfície de la parcel·la escolar obliga a ocupar-la excessivament amb edificació, deixant només uns 1.462 m2 lliures, el que representa un 53% d'ocupació per l'edificació. Així mateix, ja les darreres ampliacions han pujat l'altura fins a les 4 plantes, obviant la inconveniència funcional d'ubicar l'ús escolar en altura. La Conselleria d'Educació no recomana més de 2-3 plantes. L'ocupació màxima s'estableix en un 33%.

El petit pati resulta molt escàs per a la quantitat d'alumnes que suporta i no permet l'existència de les porxades amb ombra, pels dies de mal temps o de massa calor, que la Conselleria exigeix a cada centre escolar.

Les 5 aules tancades en al 2002 es dedicaven a E.S.O. (ensenyament secundari), és a dir, no eren pròpiament d'ensenyament primari.

Tot l'exposat abans conclou en que l'Escola Graduada no és capaç de cobrir la demanda d'alumnes requerida per la zona, ni complir amb els requisits a nivell de programa de necessitats i mesures de seguretat que avui en dia es requereix per a un centre escolar d'aquestes característiques funcionals.

Finalment i des del punt de vista del paisatge urbà, la Graduada tampoc dona una resposta adequada a les enormes mitgeres de l'edificació residencial del darrera (edifici Astoria, any 1969) que es desenvolupen a una altura molt superior a la de l'Escola, creant-se una diferència d'escala molt important (entre 5 i 8 plantes d'alçada) que convindria temperar.

### 3.5 Inadequació de l'edifici dels Jutjats

L'edifici actual dels Jutjats correspon a una tipologia d'habitatges en altura molt poc apropiada per a resoldre un equipament d'ús públic amb requeriments funcionals molt específiques com aquest. A part d'això, la grandària actual és molt insuficient, ocasionant greus problemes d'agrarberament que reclamen una solució urgent. El propi Ministeri de Justícia reconeix la seva inadequació i reclama triplicar la seva superfície útil.

### 3.6 Absència d'espais lliures

Malgrat l'existència fàctica de la plaça de Sa Graduada (C/ Madrid-Avda. Isidor Macabich), amb una superfície d'uns 1.480 m2, al planejament vigent no existeix cap zona verda com tal. A més, la petita dimensió actual de l'espai obert, l'impedeix assolir un paper més significatiu com a referència urbana dins la trama de l'eixample.





Independentment de la necessitat de la seva requalificació, cap analitzar la seva implicació com a zona verda i/o com a referent urbà.

D'altra banda, aquest espai no arriba a tenir una dimensió suficientment significativa dins la trama urbana de l'eixample (de la grandària, per exemple, amb el Prac de la Pau). La seva situació, no obstant, el dota d'un valor de posició prou important, ja que gairebé és l'únic espai obert dins la densa trama de l'eixample, entre Vara de Rey i el Parc de la Pau, constituint una fita singular dintre tota aquesta trama viària, gairebé indiferenciada.

### 3.7 Dèficit d'aparcaments

L'enorme increment del parc d'automòbils en els darrers vint anys, el els quals gairebé s'ha duplicat el nombre absolut de vehicles, té una innegable incidència en la ciutat i més encara en les zones més denses com la zona de Sa Graduada.

Aquest fet s'agreuja en aquesta zona de Vila que es va conformar com a transició entre el límit de la ciutat dels anys 30-50 i la nova ciutat apareguda a partir dels 60. La ciutat anterior no comptava amb els cotxes ja que el nivell de motorització de la població era llavors mínim i, per tant, els edificis gairebé no incloïen aparcaments privats. Estem, doncs, davant una zona amb un baix nivell d'aparcaments privats (les dues parcel·les residencials B i C en són un clar exemple), només temperat per les reserves que es fan als nous edificis que han anant substituint als antics.

Ademés, la pròpia existència dels equipaments públics de rang supramunicipal com els Jutjats implica una certa necessitat d'aparcaments de rotació. I, en menor escala, succeeix el mateix amb els altres equipaments.

En conclusió, a la zona n'hi ha un fort dèficit d'aparcaments, tant de residents com de rotació. Encara que no existeix una comptabilitat precisa de la dotació d'aparcaments, l'existència d'una zona d'ORA municipal (regulació de l'aparcament) sempre plena en hores diürnes testimonia la necessitat d'ampliar l'oferta, tant pels residents i usuaris de l'àmbit de l'actuació que es projecta com per totes les zones confinants.

### 3.8 Obsolescència de la dotació de serveis

La zona de Sa Graduada pateix el mateix problema que els seus voltants en relació a les xarxes de serveis soterrades, en particular l'absència de separació de les xarxes de clavegueram i drenatge.

Diligència per fer constar que el Ple del Consell Insular en sessió ordinària de data 31. d'agost de 2007 va aprovar definitivament la modificació puntual del PGOU d'Eivissa per a la remodelació urbana de la zona centre (Eivissa-Centre) PL-08/04, publicat al BOIB núm. 133 de 04/09/07.

La secretaria acclat.

Maria Bonet Torres  
Eivissa, 22 de febrer del 2008

Concorda fidelment amb l'original  
del qual procedeix  
Eivissa,

25 FEB. 2008

Eivissa funcionaria



Consell Insular  
d'Eivissa i Formentera

00302





#### 4. ELS OBJECTIUS I CRITERIS GENERALS DE LA MODIFICACIÓ COM A PART DELS DE LA REVISIÓ DEL PLA GENERAL

Els objectius i criteris de planejament de la present Modificació del PGOU són els mateixos que els de la Revisió del PGOU, encara que només una part d'ells són aplicables a la Modificació. En aquest capítol s'extractes, es resumeixen i particularitzen per a la zona de Sa Graduada els objectius i criteris generals del Document d'Aprovació Inicial de la Revisió del PGOU (Capítol 2 de la seva Memòria Justificativa, pàgines 21 a 31).

##### 4.1 Objectius i criteris generals

Qualsevol actuació que la Administració desenvolupi sobre el territori de la seva competència haurà de tenir com objectiu **fonamental la millora de les condicions de vida** dels seus ciutadans, millora que en grans línies passarà per obtenir un **augment en el benestar**, i tot relacionat amb **la preservació del medi ambient**. Les propostes de la Revisió del Pla General es dirigeixen per tant, per donar satisfacció a aquests dos macroobjectius que es troben íntimament relacionats, perquè el desenvolupament econòmic no és extern a la qualitat de vida i al medi ambient, al ser evident que un hàbitat deteriorat suposi a curt-mig termini un fre al desenvolupament de les activitats i serveis que sustenten la base econòmica local.

En línia amb els dos macroobjectius citats, és precís no sols la **preservació i cura de l'entorn natural i paisatgístic** del municipi, sinó també la **requalificació ambiental d'aquells espais urbans** que amb el temps s'han anat degradant.

El Pla General d'Eivissa que sorgeix de la Revisió del vigent dona suport -entre d'altres- als següents **objectius generals**:

- \* Una millora de la qualitat de vida dels ciutadans, garantint el seu accés a tot tipus d'equipaments i al medi natural.
- \* Defensar l'accés a l'habitatge permanent dels ciutadans del municipi.
- \* Millorar la qualitat ambiental dels espais urbans.
- \* Assegurar densitats globals que garanteixin la qualitat de vida.

Per a la consecució dels objectius perseguits, la Revisió del Pla General es concep, per tant, en base a dues línies d'actuació complementàries:

- \* Modificacions puntuals per acomodar el planejament vigent a les noves situacions, quant a la classificació i la qualificació del sòl.
- \* Aprofitament de noves oportunitats d'actuació allà on es considerin oportunes i desitjables des del punt de vista de l'interès general i d'acord amb els objectius i criteris de la Revisió.

##### 4.2 Línies mestres de la Revisió

D'acord amb tot l'anterior, les determinacions de la Revisió es sustenten en **vàries línies mestres d'actuació** que, cobrint els objectius marcats, la caracteritzen. Entre elles cal destacar les següents línies corresponents al sòl urbà:

ordinària de data 31 d'agost de 2007, va aprovar definitivament la modificació puntual del PGOU d'Eivissa per a la remodelació de la zona centre (Eivissa-Centre, PL-08/04), publicat al BOIB núm. 133 de 04/09/07.

La secretaria accta,

Maria Benet Torres

Eivissa, 22 de febrer del 2008

Concorda fidelment amb l'original  
del qual s'extreu  
Eivissa,  
7-5 FEB 2008  
Eivissa funciona



00803







### 1) A sòl urbà:

- 1.a) **Reestudiar la viabilitat general de les unitats d'actuació delimitades al PGOU, tot desclassificant aquelles que no siguin viables o no hi hagi interès o capacitat real de promoció urbanística per part del seus propietaris, i readequant, requalificant i delimitant les que siguin factibles per a facilitar la seva gestió i execució.(...)**
- 1.c) **Reestudiar el sistema d'equipaments i espais lliures públics, a fi d'adaptar-ho a les necessitats reals de la població i a la realitat del seu estatus actual.**
- 1.d) **Delimitar nous espais destinats a aparcaments. (...)**
- 1.f) **Reestudiar els paràmetres d'edificabilitat a les diferents qualificacions de sòl urbà, per tal de reduir l'edificabilitat existent al PGOU actual.**

### 4.3 Síntesi dels objectius generals, sectorials i territorials

Entre els objectius a aconseguir per la Revisió del Pla General, són aplicables a la present Modificació els següents:

#### 1. GENERALS

Són aquells que responen a la problemàtica d'Eivissa com un tot i quant al seu rol en la Illa com centre urbà, turístic, administratiu, comercial, terciari, nus de comunicacions, etc.

##### MILLORA DE L'ACCESSIBILITAT

##### MILLORA DE LA QUALITAT AMBIENTAL

- \* Crear espais urbans de qualitat. Ordenació
- \* Crear espais urbans de qualitat. Urbanització

##### EQUIPAMENTS I SERVEIS

- \* Oferta d'equipaments públics de rang insular. Educatiu, Cultural, Sanitari, Esportiu, etc. Oferta d'activitats diversificades
- \* Oferta de serveis terciaris

#### 2. SECTORIALS

Aquells que es refereixen a problemàtiques de caràcter sectorial/estructural

##### INFRAESTRUCTURES BÀSIQUES

- \* Millora de la xarxa separativa/ del sanejament

##### INFRAESTRUCTURES DE COMUNICACIÓ

- \* Completar el sistema d'aparcaments per a residents i de rotació. En superfície i subterrànis.

##### SÒL

- \* Qualificar el sòl residencial necessari per a absorbir la demanda previsible

##### HABITATGE

- \* Preparar sòl per a habitatges
- \* Fomentar la diversitat dels habitatges quant a la seva grandària
- \* Ajudes a la rehabilitació del parc d'habitatges procedeix
- \* Fomentar la diversificació de tipologies/morfològiques edificatòries

Diligència per fer constar que el Ple del Consell Insular en sessió ordinària de data 31 d'agost de 2007 va aprovar definitivament la modificació puntual del PGOU d'Eivissa per a la remodelació urbana de la zona centre (Eivissa-Centre, PL-08/04), publicat al BOIB núm. 133 de 04/09/07.

La secretaria accia,

Maria Popet Torres  
Eivissa, 22 de febrer del 2008

25 FEB. 2008

00804

MAG 2008



#### EQUIPAMENTS

- \* Disminuir les altures tant en el centre històric com en la perifèria
- \* Fomentar operacions de reforma i rehabilitació per edificis o promocions en edificacions modernes però d'escassa qualitat (especialment les pròximes al centre històric)
- \* Realitzar petites operacions de remodelació puntual en àrees centrals amb operacions de rehabilitació i reallotjament "in situ" de la població afectada
- \* Fixar un número mínim d'habitatges de protecció oficial a construir en els nous creixements

#### ZONALS

Són aquells que tenen com a finalitat la transformació, millora o readequació de determinades trames urbanes o espais naturals. Normalment són coordinació d'objectius sectorials diferents en un mateix àmbit.

#### 4.4 Els objectius i criteris particulars de la Modificació

Els objectius de la present Modificació del PGOU pretenen resoldre els problemes detectats, tot aprofitant l'oportunitat que ofereix l'estructura de la propietat, gairebé tota pública, dels immobles afectats:

- a) Quant a la problemàtica dels edificis existents:
  - \* L'obsolescència del patrimoni edificat, tant d'habitatges com d'equipaments (Escola Graduada, Jutjats i Delegació del Govern).
- b) Quant a les disfuncionalitats urbanístiques de la zona:
  - \* Qualificació inadequada del sòl i absència d'espais lliures
  - \* Baix aprofitament urbà de les parcel·les residencials de l'Avinguda Isidor Macabich
  - \* No utilització de dos de les parcel·les d'equipament i una residencial
  - \* Inadequació de l'Escola Graduada com a col·legi
  - \* Dèficit d'aparcaments

Dos són els **objectius genèrics** de la Modificació:

- 1) Regeneració urbanística de l'àrea de "Sa Graduada" per a oferir una millora en la qualitat de vida dels residents a la zona, adequant les característiques residencials a les necessitats actuals.
- 2) Dotar a la ciutat dels equipaments, espais lliures i aparcaments necessaris per a un millor funcionament necessaris per satisfer la demanda social de la ciutat.

Com a **criteris d'actuació i de planejament**, es seguiran les següents directrius:





- \* Els residents dels habitatges de l'Avda. Isidor Macabich seran real·lotjats en els nous habitatges a construir del Sector 5..
- \* L'entorn de l'Escola Graduada es dissenyarà com a un conjunt urbà que constitueixi una referència pel paisatge i la funcionalitat urbana de l'exemple.
- \* La iniciativa de l'actuació serà de l'Ajuntament d'Eivissa, directa o indirectament.

Conseqüentment, els **objectius específics** que es planteja la present Modificació del PGOU són els següents:

**a) Respecte als edificis existents:**

- \* Renovació i augment del parc d'habitatges, incloent el real·lotjament dels residents dels habitatges de l'Avda. Isidor Macabich en les noves habitatges del Sector 5..
- \* Trasllat i ampliació del centre escolar de l'Escola Graduada en el Sector 5.

**b) Respecte a les disfuncionalitats urbanístiques de la zona:**

- \* Requalificació del sòl ajustant-la a la realitat que es projecta.
- \* Redisseny global de l'espai urbà d'aquesta zona central de l'exemple, tant pel que fa a l'ordenació de volums edificats com el propi tractament de l'espai públic (carrers i zona verda).
- \* Creació d'una zona verda pública a Sa Graduada
- \* Renovació i increment dels edificis d'equipaments públics, tant municipals com de l'Estat i la Comunitat Autònoma
- \* Construcció d'aparcaments (de residents i de rotació) sota el domini públic del sub-àmbit de l'Avda. Isidor Macabich.
- \* Renovació, implantació del sistema separatiu i increment de capacitat de les xarxes de serveis públics que recorren per aquesta zona.

Diligència per fer constar que el Ple del Consell Insular en sessió ordinària de data 31 d'agost de 2007 va aprovar definitivament la modificació puntual del PGOU d'Eivissa per a la remodelació urbana de la zona centre (Eivissa-Centre, PL-08/04), publicat al BOIB núm. 133 de 04/09/07.

La secretària acctal.

Maria Bonet Torres  
Eivissa, 22 de febrer del 2008

Concorda fidelment amb l'original  
del qual procedeix  
Eivissa,

25 FEB. 2008

El/la funcionari/a

  
Consell Insular  
Eivissa i Formentera

00806





## 5. LA PROPOSTA DE GESTIÓ

### 5.1 Delimitació de l'àmbit de la unitat d'actuació

Per assolir els objectius de la Modificació, es delimita una unitat d'actuació discontinua, tot incloent tant la zona de l'Avda. Isidor Macabich com els dos solars municipals del Sector 5, a fi de traslladar l'Escola Graduada, reallotjar als residents actuals dels 92 habitatges de 1954 i permetre un just repartiment de les càrregues i beneficis derivats del planejament. La delimitació es fa en base al disposat per l'article 117.3 LS/76.

La nova unitat d'actuació s'anomenarà "**Eivissa Centre**".

### 5.2 Determinació de la iniciativa de gestió

L'estructura de la propietat de les parcel·les inicials presenta la següent distribució (sense comptar els espais de domini públic viari):

DISTRIBUCIÓ DE LES PARCEL·LES EDIFICABLES			
Parcel·les	Superfície (m2)	%	Titular
B, C	2.020	12,19%	Privats + IBAVI
D, F, G, H	13.137	79,30%	Ajuntament d'Eivissa
A, E	1.410	8,51%	Altres Administracions
<b>Suma:</b>	<b>16.567</b>	<b>100,00%</b>	

La propietat privada es troba molt dividida (habitatge a habitatge) i és molt minoritària (parcel·les B i C: representa només el 12,19% de la superfície total de la UA). D'aquest percentatge s'ha de deduir el corresponent als 10 habitatges encara propietat de l'IBAVI (*Institut Balear de l'Habitatge*), organisme 100% propietat del Govern Balear. És a dir, la propietat privada no representa més d'un 10,9% del total. A més, està dividida en 82 parts. Finalment, l'estrat socio-econòmic dels propietaris no permet pensar que, ni individualment ni en el seu conjunt, puguin dur endavant cap iniciativa de gestió urbanística.

Per contra, la propietat pública comprèn el 89,1% restant de la UA (incloent l'IBAVI).

Per tant i d'acord amb el que disposen els articles 4 LS/76 i 4 LS/98, la iniciativa de gestió serà pública i correspondrà a l'Ajuntament d'Eivissa, com a propietari majoritari. L'Ajuntament podrà executar-ho per si mateix o mitjançant concessió administrativa o qualsevol dels altres mecanismes de gestió indirecta previstos a la legislació vigent. En principi es planteja utilitzar un sistema de gestió indirecta, la qual cosa permet assolir més agilitat (articles 115 LS/76 i 21 a 23 del Reglament de Gestió Urbanística).

### 5.3 Determinació del sistema d'actuació

Quant a l'elecció del sistema d'actuació, l'article 119.2 LS/76 expropiació i 152-153 del Reglament de Gestió Urbanística determinen la necessitat d'estudiar les condicions i mitjans amb què es compta, donant preferència als sistemes de compensació i cooperació sobre el d'expropiació:







"2. La Administración actuante elegirá el sistema de actuación aplicable según las necesidades, medios económico-financieros con que cuente, colaboración de la iniciativa privada y demás circunstancias que concurran, dando preferencia a los sistemas de compensación y cooperación, salvo cuando razones de urgencia o necesidad exijan la expropiación."

### 5.3.1 Inviabilitat del sistema de compensació

Els articles 119.3 LS/76 i 159 RGU estableixen la regla que obliga a triar el sistema de compensació quan la propietat de més del 60% de l'àmbit així ho requereix, la qual cosa no es dona en aquest cas.

Tal com es detalla i concreta en aquest document de Modificació del PGOU, les propietats incloses al l'àmbit són majoritàriament públiques, constituïdes per edificis i solars destinats a equipaments i, fins i tot, un solar d'ús residencial. La propietat privada, molt minoritària, es concreta en edificacions d'habitatges obsolets i en regular estat, amb una propietat molt fragmentada i de nivell econòmic reduït, pel que resulta manifesta la insuficiència de la iniciativa privada per a abordar l'execució de l'actuació projectada. Conseqüentment, no és possible aplicar el sistema de compensació.

### 5.3.2 Inconveniència del sistema de cooperació

Respecte al sistema d'actuació mixta (cooperació), l'article 106.1 RGU estableix una regla similar per obligar a la reparcel·lació inherent al sistema de cooperació (iniciativa del 80% de la superfície i 2/3 del propietaris), cosa que aquí tampoc es dona ni es pot donar.

Per tant, l'Ajuntament, com a Administració actuant, no està obligada a aplicar la cooperació i no pot aplicar la compensació. No obstant això, podria triar entre el sistema de cooperació i el d'expropiació en funció de "*las necesidades, medios económico-financieros con que cuente, colaboración de la iniciativa privada y demás circunstancias que concurran*" que indica l'article 119.2 LS/76.

D'altra banda, a l'apartat anterior s'ha demostrat la conveniència i viabilitat de que la gestió sigui de iniciativa pública. En aquest cas la col·laboració de la iniciativa privada resulta impracticable, per la qual cosa i a la vista de l'estructura de propietat i de la incapacitat de la iniciativa privada, no és viable aplicar un sistema de gestió de iniciativa mixta.

Arribats a aquest punt, cal recordar que alguns dels problemes detectats a l'àmbit de la UA i que motiven la present modificació del PGOU requereixen efectivament una actuació urgent de l'Administració, la qual cosa obliga, en principi, a reconsiderar la preferència genèrica del sistema de cooperació, ja que aquest sistema comporta una tramitació administrativa més lenta i subjecta a determinades incertituds i tràmits que no existeixen en el sistema d'expropiació, i que podrien donar lloc a retards importants que impedirien assolir els objectius de la Modificació del PGOU, en els quals la dimensió temporal és fonamental. En conseqüència, a la vista del risc d'incomplir els objectius de l'actuació no sembla convenient aplicar el sistema de cooperació.

Queda, per tant, analitzar la viabilitat del tercer sistema, el d'expropiació. Per aquest supòsit, l'article 119.2 abans esmentat disposa que només es podrà aplicar "cuando razones de urgencia o necesidad exijan la expropiación".

### 5.3.3 Viabilitat del sistema d'expropiació

25 FEB. 2008

El/La funcionari/a

Consell Insular  
d'Eivissa i Formentera

00398

MAIG 2006





Vista la inviabilitat d'aplicar el sistema de compensació per la insuficiència manifesta de la iniciativa privada, i la inconveniència d'aplicar el sistema de cooperació, bastaria aquest fet per concloure que s'ha d'aplicar el tercer sistema previst a la legislació: el d'expropiació. Aquí radicaria, al menys, la seva **necessitat**. Però n'hi ha d'altres circumstàncies que determinen l'elecció d'aquest sistema.

Encara partint del criteri -també reflectit en la ressenyada Llei 6/98- que la gestió pública susciti, en la mesura més àmplia possible, la participació privada, es donen les circumstàncies concurrents següents -justificades als capítols 2 i 3 d'aquesta Memòria- que exigeixen una immediata intervenció de l'Administració:

- \* situació edificatòria ruïnosa de l'edifici de l'Escola Graduada que requereix una intervenció immediata no ajornable;
- \* degradació funcional del edifici dels Jutjats que també requereix una intervenció immediata no ajornable.

Altres motius que demanen una urgent actuació són els següents:

- \* disfuncionalitats urbanístiques de la zona, en relació a la baixa utilització de la capacitat d'ús del sòls d'equipament i residencials;
- \* absència d'espais lliures;
- \* dèficit d'aparcaments; i
- \* obsolescència de les dotacions de serveis.

Es demostra així la **urgència** d'aplicació del sistema d'**expropiació**. Per tant, la **necessitat** o **urgència** que fonamenten l'elecció del sistema d'expropiació, queden suficientment justificades en raó dels anteriors arguments.

Finalment, cap dir que, a la vista de l'estructura de la propietat de l'àmbit i de l'existència d'un agent urbanístic (l'empresa mixta adjudicatària del concurs) amb mitjans suficients i dedicació exclusiva a l'execució de la UA, el sistema d'expropiació resulta així mateix **viable i convenient**.

La **legitimació** de l'expropiació com sistema de gestió del planejament urbanístic ve avalada per la vigent Llei 6/98, de 13 d'abril, sobre *Règim del Sòl i Valoracions* (LS/98), en la mesura que vincula l'aplicació dels plans d'ordenació urbana i de les limitacions d'àmbits de gestió a la utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels terrenys i edificis corresponents, a les fins d'expropiació o imposició de servituds, segons el tenor de l'art. 33 d'aquesta Llei.

En tot cas i en compliment de l'assenyalat al Dictamen del Consell de les Illes Balears de data 17.01.2006, s'estableix que, excepte acord exprés entre les parts, el desallotjament dels habitatges que constitueixin residència habitual no es produirà abans que s'hagi efectuat el reallotjament dels seus habitants.

25 FEB. 2008

El La funcionari/a

#### 5.4 Programa d'Actuació i Estudi Econòmic i Financer

L'execució de la unitat d'actuació de Sa Graduada es realitzarà dins el termini de **tres anys** comptadors des de l'aprovació definitiva de la present modificació.

El Programa d'Actuació del Pla General ha esdevingut obsolet i el seus terminis estan vençuts des de fa 8 anys. Malgrat això, la present Modificació del PGOU modifica també





el Programa d'Actuació en el que respecta a la inclusió de la nova UA, deixant inalterades la resta de les seves determinacions.

En quant a l'Estudi Econòmic i Financer cal dir que no es modifiquen les previsions de finançament municipal, ja que tota l'actuació estarà a càrrec d'un operador urbanístic extern que l'executarà íntegrament al seu càrrec per gestió indirecta. Les aportacions de l'Administració Central i l'Autònoma corresponen a dotacions de la seva exclusiva competència i, en tot cas, hauran de coordinar-se entre elles i l'operador actuant.

L'estimació del cost i assignació del finançament de l'actuació es resum als quadres següents. Els preus unitaris emprats corresponen a preus actuals del mercat immobiliari i de la construcció a Vila.

UNITAT D'ACTUACIÓ "EIVISSA CENTRE"	NOMBRE	UNITAT	PREU UNITARI	COST TOTAL	AJUNTAMENT	ADMÓ . CENTRAL	GOVERN BALEAR	CONSELL INSULAR	ALTRES OPERADORS
			€	€		% FINANÇAMENT			
Aparcaments en venda	340	pl	12.000	4.080.000					100%
Aparcaments en concessió	860	pl	12.000	10.320.000					100%
TOTAL APARCAMENTS				14.400.000					
Construcció d'habitatges (I. Macabich)	14.800	m2c	1.000	14.800.000					100%
Construcció d'habitatges (Sector 5)	9.508	m2c	800	7.606.400					100%
TOTAL HABITATGES				22.406.400					
Equipament "Escola Graduada"	10.564	m2c	1.500	15.846.000		50%			50%
Escola Sector 5	3.300	m2c	1.000	3.300.000			100%		
Equipament municipal	5.998	m2c	1.500	8.997.000					100%
TOTAL EQUIPAMENTS				28.143.000					
Renovació de xarxes de serveis	1	P.A.	600.000	600.000					100%
Reurbanització de l'espai públic	2.480	m2	100	248.000					100%
Reurbanització del viari	4.949	m3	100	494.900					100%
TOTAL REURBANITZACIÓ				1.342.900					
Compra de edificis d'habitatge obsolet	4.192	m2c	400	1.676.800					100%
TOTAL COMPRA DE SÒL				1.676.800					
TOTAL DESPESES ACTUACIÓ				67.969.100					

En l'apartat "Altres Operadors", s'inclou fonamentalment la participació d'ITUSA, l'empresa mixta encarregada de l'execució de l'actuació.

El finançament de l'actuació es farà de la manera exposada al quadre següent:

del qual procedeix  
Eivissa,

25 FEB. 2008

El/La funcionari/ria

00810

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA I D'ORDENACIÓ

- 34 Consell Insular  
d'Eivissa i Formentera

MAIG 2006



Els ingressos previstos compensen suficientment les despeses anteriors:

UNITAT D'ACTUACIÓ "EIVISSA CENTRE"	NOMBRE	UNITAT	PREU UNITARI	INGRÈS TOTAL
Aparcaments en venda	340	pl	15.000	5.100.000
Aparcaments en concessió	860	pl	10.500	9.030.000
Habitatges en Isidor Macabich	14.800	m2c	2.600	38.480.000
Habitatges en Sector 5	9.508	m2c	1.400	13.311.200
Finançament estatal				7.923.000
Finançament autonòmic				3.300.000
<b>TOTAL INGRESOS ACTUACIÓ</b>				<b>77.144.200</b>

25 FEB. 2008

00311

Conseil Indus-  
trial / Fermenters

ordinària de data 31 d'agost de 2007 va aprovar definitivament la modificació puntual del PGOU d'Eivissa per a la remodelació urbana de la zona centre (Eivissa-Centre, PL-08/04) aplicat al BOIB num. 133 de 04/09/07.

La secretaría acctal.,

Maria Bonet Torres





Diligència per fer constar que el Ple del Consell Insular en sessió ordinària de data 31 d'agost de 2007 va aprovar definitivament la modificació puntual del PGOU d'Eivissa per a la remodelació urbana de la zona centre (Eivissa-Centre, PL-08/04), publicat al BOIB núm. 133 de 04/09/07.

La secretària acclat.

Maria Bonet Torres

Eivissa, 22 de febrer del 2008

Places d'aparcament sota domini patrimonial		
Parcel·la	Sup. m2	2 soterranis núm. places
A-B. I. MACABICH NORD	1.640	115
C. I. MACABICH SUD	926	60
D. ABEL MATUTES	2.377	165
<b>TOTALS</b>	<b>4.943</b>	<b>340</b>

Places d'aparcament sota domini públic		
Parcel·la	Sup. m2	1-2 soterranis núm. places
E. DELEGACIÓ GOVERN	1.025	70
F. NOUS EQUIPAMENTS ESTATALS	2.099	145
G. ESCOLA SECTOR 5	6.181	210
F-H. ESPAI LLIURE (parcial)	1.480	100
VIARI	4.949	335
<b>TOTALS</b>	<b>15.734</b>	<b>860</b>

Es suposen dues plantes soterrànies que ocupen la totalitat de cada parcel·la, llevat de la parcel·la G que només tindrà una.

Del present Estudi Econòmic i Financer es dedueix que existirà un raonable equilibri econòmic de l'actuació, en la qual ha d'existir un marge operacional suficient per afrontar els previsibles riscos financers i empresarials, així com les corresponents despeses de gestió, la pormenorització dels quals queda fora del detall i nivell de precisió propis del present document urbanístic. Aquest marge es similar al 13% de despeses generals que estableix l'article 131.1.a) del RD 1098/2001, de 12 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament General de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques.

A part de tot l'anterior, la viabilitat de l'execució de la Modificació del PGOU ve avalada per de l'existència d'un agent urbanístic (ITUSA, l'empresa mixta adjudicatària del concurs) amb mitjans financers suficients per a dur endavant l'actuació projectada, tal com exigien les bases del concurs.

Deu tenir-se en compte que, en els Plans d'Ordenació Urbana, l'Estudi Econòmic-Financer com a element dels mateixos, constitueix una mera estimació o hipòtesi, que evidentment haurà de referir-se a dades econòmics extrets de la realitat contrastable en tot lo possible, com ho són els costos de construcció habituals i una referència als preus de mercat d'immobles de les característiques dels que en "Eivissa Centre" es van a edificar. En qualsevol cas, el seu caràcter serà el d'hipòtesi, essent així que l'Estudi Econòmic-Financer no té, segons la jurisprudència, el caràcter normatiu que sí ostenten altres elements del Pla, com la fixació d'usos i intensitats o les ordenances.

Com a antecedent, haurà de esmentar-se que dintre de l'esquema de previsió de costos i ingressos de l'operació de "Eivissa Centre", tant els equipaments públics com els aparcaments no es plantegen en termes de benefici empresarial sinó en termes de cobrir els costos generats per uns i altres.

Pel que fa en concret als aparcaments, tant en l'oferta del seu preu privat com en l'Estudi Econòmic-Financer de la Modificació del Pla, es pren com a referència, quant als

Concorda fidelment amb l'original

25 FEB. 2008

00812





ingressos, un preu mitjà de venda de plaça d'aparcament que s'extreu del mercat de l'entorn del Sector 5 i de "Sa Graduada" i que s'entén que és el preu de venda mitjà de places d'aparcament obertes.

La legislació estatal en matèria tributaria conté normes de valoració de l'usdefruit, que constitueixen una referència per aquesta qüestió. Així per exemple, la Llei 53/2002 de 30 de desembre, de mesures fiscals, administratives i d'ordre social, en el seu article 3er i al regular la valoració del dret de usdefruit, ja estableix que en els usdefruits vitalicis s'estimarà que el valor és igual al 70 per 100 del valor total dels bens, disminuint en funció de l'edat del usufructuari. Aquestes mateixes regles es contenen en la Llei de l'Impost de Successions i Donacions de 1987 i en la de l'Impost sobre Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics documentats. Es per tant evident que, a efectes de valoració tributaria -i per tant com a valor patrimonial del bé en sí- el valor de l'usdefruit (i per analogia de l'adquisició en concessió) no pot mai assemblar-se al de la venda plena.

Es preveu la venda plena del conjunt dels aparcaments previstos sota domini patrimonial, sense perjudici de que en el desenvolupament de l'operació, i dintre de l'àmbit de les seves competències d'utilització del Patrimoni Municipal del Sòl, l'Ajuntament pugui acordar destinar un percentatge de places per al seu ús en règim de concessió, bé per a residents, bé per a rotació de transeünts.

Diligència per fer constar que el Ple del Consell Insular en sessió ordinària de data 31 d'agost de 2007 va aprovar definitivament la modificació puntual del PGOU d'Eivissa per a la remodelació urbana de la zona centre (Eivissa-Centre, PL-08/04), publicat al BOIB núm. 133 de 04/09/07.

La secretaria acclal.,

Maria Bonet Torres  
Eivissa, 22 de febrer del 2008

Concorda fidelment amb l'original  
del qual procedeix  
Eivissa,

25 FEB. 2008

El/la funcionari/ària

Consell Insular  
d'Eivissa i Formentera

00813





## 6. LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ

L'ordenació proposada es fonamenta en els objectius i criteris abans exposats i, sintèticament abasta els següents aspectes:

- \* Requalificació del solar de l'Escola Graduada per a crear un espai lliure públic i reubicar el conjunt d'equipaments supramunicipals, incrementant la seva superfície construïda (Delegació del Govern Central, Jutjats, Comunitat Autònoma).
- \* Manteniment de la qualificació del solar dels Jutjats per a habitatges lliures.
- \* Edificació d'equipaments municipals nous al solar de l'antiga Delegació del Govern.
- \* Trasllat del col·legi d'ensenyament primari (Escola Graduada) al Sector 5, edificant un de nou amb més capacitat (el nou solar és més del doble de gran).
- \* Edificació del solar de l'Avinguda Abel Matutes per a real·lotjament dels propietaris residents als habitatges protegits de 1954 (Av. Isidor Macabich) que es renoven.
- \* Edificació d'habitatges lliures en els antics solars d'ús residencial de l'Avda. Isidor Macabich.
- \* Dotació d'aparcament (per a residents i de rotació) sota el domini públic, tant de viari i d'espais lliures, com dels equipaments.
- \* Renovació de la urbanització de la zona de Sa Graduada, incloent la renovació de les xarxes de clavegueram i drenatge amb sistema separatiu.

Diligència per fer constar que el Consell Insular en sessió ordinària de data 31 d'agost de 2007 va aprovar definitivament la modificació puntual del PGOU d'Eivissa per a la remodelació urbana de la zona centre (Eivissa-Centre, PL-08/04), publicat al BOIB núm. 133 de 04/09/07.

La secretaria accia.

Mària Bonet Torés  
Eivissa, 22 de febrer del 2008

### 6.1 La qualificació del sòl

Seràn d'aplicació subsidiària i complementària les Normes Urbanístiques del Pla General en els aspectes no modificats pel present document

No es modifica la classificació urbana del sòl.

La qualificació del sòl es basa en la del PGOU vigent i en la seva Revisió amb les següents peculiaritats:

- a) Part de l'espai de la Escola Graduada i la totalitat de la parcel·la H es qualifiquen com a zona verda a fi d'incrementar la grandària de la placa actual i emfatitzar la posició urbana dels equipaments previstos, així com el valor de fita urbana que constituirà aquest buit dins la densa trama de l'exemple d'Eivissa.
- b) Els terrenys dels Jutjats es mantenen com a residencials.
- c) L'espai viari triangular delimitat per l'edifici de la Delegació del Govern i l'alineació de l'Avinguda Isidor Macabich passa a ser edificable (llevat del xamfrà) per a usos d'equipaments públics, juntament amb la resta del solar.
- d) Els solars d'ús residencial s'ordenen mitjançant una volumetria específica per a cada un d'ells.
- e) El subsòl de domini públic es preveu poder destinar-ho a ús d'aparcament, tant per residents com per no residents.

Concorda i autoritza amb l'original  
del qual procedeix  
Eivissa,

25 FEB. 2008

Consell Insular

00814





S'incrementa l'intensitat d'ús dels equipaments centrals (situats en la zona més intensiva de Vila) per aprofitar al màxim els escassos solars d'equipaments que hi existeixen. L'objectiu és assolir volumetries edificatòries semblants als edificis residencials del voltant. Es tracta, en general, d'equipaments de sistema general propis de situacions de la centralitat urbana.

D'altra banda, es proposa un increment de l'aprofitament edificatori destinat a ús residencial per a permetre afrontar el cost de l'actuació. L'increment d'habitatges es concentra bàsicament en el solar municipal del Sector 5 i, en menor mida (2 habitatges més), en els dos solars de l'avinguda Isidor Macabich. En aquests dos solars l'increment de l'edificabilitat és del 53,69% tant per permetre que els habitatges tenguin una grandària adequada com que hi hagi capacitat d'albergar usos complementaris no residencials, tot cercant una barreja d'usos necessària en la ciutat consolidada.

S'elimina del *Catàleg Municipal de Protecció del Patrimoni Històric*, inclòs en la Revisió del PGOU, l'edifici de l'Escola Graduada, a la vista del seu escàs interès tipològic, constructiu o arquitectònic, no constituint tampoc una referència o fita històrica rellevant que calgui conservar-se.

#### 6.1.1 L'estructura viària

No es modifica la estructura viària actual, sinó en aspectes de re-urbanització i disseny de l'espai públic a definir en els corresponents projectes d'obres o dotació de serveis..

#### 6.1.2 Els equipaments públics

El sistema dotacional d'equipaments i serveis públics constitueix un element bàsic de l'ordenació urbana. Això és així ja que sobre aquest sistema es sustenta una part important del model de ciutat proposat, tant pel que fa a l'ordenació física de l'espai urbà, com a l'organització funcional de la ciutat. Ambdós aspectes, al seu torn, es lliguen decisivament amb el que, en definitiva, ha de ser l'objectiu últim del sistema dotacional, això és, la millora de la qualitat de vida i la cohesió social del medi urbà.

Els components del sistema d'equipaments i serveis públics (juntament amb el sistema d'espais lliures), constitueixen, sens dubte, les fites de referència urbana que en major mesura contribueixen a la identificació externa i a la identitat interna de la ciutat. Són elements claus d'autoreconeixement i de pertinença ciutadana. Es proposen tres blocs o solars d'equipament públic:

- Equipaments de rang supramunicipal dependents de l'Estat o de la Comunitat Autònoma ubicats al solar de l'Escola Graduada.
- Equipaments municipals (també de sistema general) al solar de l'antiga Delegació del Govern.
- Equipament docent al servei d'aquesta part del nucli urbà, situat al cor del Sector 5.

Aprofitant que el solar dotacional del Sector 5 continua vacant 13 anys després de la seva cessió a l'Ajuntament (Aprovació definitiva del Projecte de Compensació, 09/08/1991), cap concentrar els usos docents de la zona en aquesta parcel·la que, per la seva superfície (doble de la de l'Escola Graduada) permet la construcció d'un centre escolar major i millor dotat. Encara que la superfície de la parcel·la queda un poc per sota dels requisits de la Conselleria d'Educació (6.181 front a 7.200 m2), s'admet una certa flexibilitat en sòl urbà consolidat.





A més d'aquesta escola, l'Ajuntament té en previsió altres tres nous emplaçaments de centres escolars (carrer Múrcia, Sa Joveria i UA-13) en aquesta part de Vila, per la qual cosa la dotació de sòl escolar és més que suficient.

### 6.1.3 Els espais lliures

La dotació d'espais lliures no estava contemplada en el PGOU 1987, ja que la plaça de Sa Graduada estava qualificada com a zona Intensiva. Amb la Modificació es crea una plaça urbana de 2.545 m<sup>2</sup>, fins conformar un escenari urbà singular i de una grandària significativa.

Independentment de la necessitat de la seva requalificació, cap analitzar la seva implicació com a zona verda i/o com a referent urbà. Malgrat que aquest espai no arriba a tenir una dimensió suficientment significativa dins la trama urbana de l'eixample (de la grandària, per exemple, amb el Parc de la Pau), la seva situació el dota d'un valor de posició prou important, ja que gairebé és l'únic espai obert dins la densa trama de l'eixample, entre Vara de Rey i el Parc de la Pau, constituint una fita singular dintre tota aquesta trama viària, gairebé indiferenciada.

L'ampliació de l'espai obert cap a l'oest el dota d'una major longitud de façana a l'Avda. Isidor Macabich, justament enfrontada a la parcel·la E de l'antiga Delegació del Govern. Aquesta disposició permet integrar subtilment aquest equipament amb la futura plaça i es converteix en un dels límits físics d'ella, tancant la perspectiva urbana cap al nord.

### 6.1.4 Els aparcaments

Als solars residencials, s'estableix una reserva mínima d'aparcament de 1,5 places per habitatge o 100 m<sup>2</sup> construïts.

A part dels aparcaments d'ús exclusiu que puguin construir-se en cada solar concret, es preveuen dos grans aparcaments per a ús mixt de residents i de rotació:

- el major, sota tot el sòl de domini públic de la zona de Isidor Macabich (viari, espai lliure i equipaments), podent el Projecte d'obres incorporar, en el seu cas, el subsòl dels dos solars residencials.
- altre menor sota el solar docent del Sector 5 a fi de no perdre la capacitat que actualment ofereix l'aparcament provisional del solar.

## 6.2 Normes Urbanístiques

Les normes urbanístiques específiques per la nova Unitat d'Actuació es recullen com a Annexos del present document. Les condicions generals d'ús seran les regulades en el Document d'Aprovació Inicial de la Revisió del PGOU d'agost de 2003 i s'adjunten als Annexos d'aquesta Memòria, sense perjudici de les condicions particulars específiques que es determinen en la documentació de la Modificació.

### 6.2.1 Condicions específiques dels edificis residencials

Es defineix una ordenança per a possibilitar una configuració flexible del volum edificat: **Volumetria Específica (VE)**. Aquesta ordenança es particularitza per a cada una de les tres parcel·les d'ús característic residencial, definint-se els corresponents paràmetres al quadre que figura a l'Annex I.

Concorda fidelment amb l'original  
del qual procedeix

9 JUN 2006

MAIG 2006





Com a característiques formals novedoses d'aquesta ordenança pels dos solars situats a l'Avinguda Isidor Macabich (VE-1 i VE-2) es poden destacar:

- a) S'introdueixen plantes àtic que es regularan un mínim de 4,00 m de l'alineació oficial. L'espai de reculada no podrà ser ocupat per cap element constructiu o instal·lació, havent de quedar totalment net.
- b) La línia de cornisa es rebaixa perceptivament una planta respecte a l'ordenació actual de 6 plantes + una d'aparcament)
- c) La planta baixa i la 1ª es podran ocupar al 100%.
- d) Es permet l'aprofitament complet dels soterranis per a aparcament de vehicles.

L'alçada dels nous edificis -tant residencials com d'equipaments- situats a l'Avinguda Isidor Macabich permet atemperar l'impacte visual que ocasionen les mitgeres vistes de 10 plantes d'alçada dels edificis residencials confinants (edifici Astoria, edifici Nord, etc: vegeu les fotografies que s'inclouen al capítol 2).

Les característiques de la posició urbana del solar situat al carrer Abel Matues (VE-3) obliguen a condicions formals específiques i distintes dels altres dos. Així, encara que tots tres tenen la mateixa altura màxima, la configuració de la VE-3 és més lliure (no està obligada a alinear-se a façana ni a respectar una fondària edificable), amb paràmetres més propis de l'edificació oberta. Com a particularitat pròpia, ha de regular-se dels solars confinants a partir de la planta 1ª.

### 6.2.2 Condicions específiques dels equipaments

Es defineix l'ordenança d'equipaments per a possibilitar un aprofitament raonable dels solars, amb una configuració molt flexible del volum edificat, per permetre una intensitat d'ús acord a la seva posició de centralitat urbana. És una intensitat no prevista en la Revisió del PGOU, les ordenances dotacionals de la qual no possibilitaven un aprofitament suficient dels terrenys d'equipaments. L'edificabilitat i l'alçada seran semblants encara que no superiors a l'ordenança del seu entorn, amb un mínim de 1,60 m2c/m2.

La posició i tipologia dels edificis d'equipament públic seran lliures a fi de permetre una adequada resposta arquitectònica a les característiques singulars (ús i posició urbana) d'aquests edificis. Es permet l'aprofitament complet dels soterranis per a aparcament de vehicles.

### 6.2.3 Aparcaments sota el domini públic

L'aprofitament del subsòl domini públic per als usos d'aparcament i infraestructures no queda limitat per les ordenances urbanístiques.

Concorda fidelment amb l'original  
del qual procedeix

L'ús d'aparcament estarà permès al subsòl dels espais lliures, del viari i dels equipaments públics, sempre que es garanteixi que l'esmentat ús resulta compatible amb el domini o l'ús públic del sòl sobre rasant.

### 6.3 Capacitat de població

El Decret 2/1996, de 16 de gener, de la CAIB, sobre *Regulació de les capacitats de població en els instruments de planejament general i sectorial* obliga en el seu article 3 a introduir els índexs següents a les zones de sòl urbà on aquest usos es permetin:



00817





- a) d'intensitat d'ús residencial; i
- b) d'intensitat d'ús turístic.

Així mateix, obliga a realitzar un càlcul de la capacitat residencial màxima que resulta de l'ordenació proposada per a cada zona de l'ordenança i per al conjunt de l'ordenació aprovada (articles 8.1 i 9.2 del Decret).

El Pla General d'Eivissa de 1987 ja fou adaptat en 2002 al Decret 2/1996, de resultes de la qual cosa, cadascuna de les ordenances de zona de les Normes Urbanístiques de sòl urbà conté el corresponent índex d'intensitat d'ús i el càlcul global de la capacitat de població del PGOU, zona a zona.

La present Modificació incorpora els corresponents índexos d'intensitat d'ús residencial, no existint l'ús turístic. Així mateix introdueix sengles variacions en el còmput global de la capacitat de població:

- \* el Sector 5 augmenta en 95 habitatges i 285 habitants, quedant en un total de 3.006 habitants (davant els 2.721 actuals);
- \* la Zona 4 augmenta en 2 habitatges i 6 habitants, quedant en un total de 25.488 habitants.

La capacitat teòrica del Pla General augmenta un total de 97 habitatges i 291 habitants, quedant per tant en 109.394 habitants.

#### 6.4 Resum quantitatiu de l'ordenació proposada

L'ordenació proposada en la present Modificació del Pla General per a la UA-Graduada es resumeix en el següent quadre de superfícies:

ORDENACIÓ PROPOSADA						
PARCEL·LA	Superfície m2	Ús previst	Edificabilitat		Habitatges	
			m2c/m2	m2c	m2/hab	hab
A-B. I. MACABICH NORD	1.640	Habitatge plurifamiliar	-	9.159	21,00	78
C. I. MACABICH SUD	926	Habitatge plurifamiliar	-	5.641	21,00	44
D. ABEL MATUTES	2.377	Habitatge plurifamiliar	4,00	9.508	18,00	132
E. DELEGACIÓ GOVERN	1.025	Equipament	-	5.998	-	-
F. ESCOLA GRADUADA	2.099	Equipament	-	10.564	-	-
G. ESCOLA SECTOR 5	6.181	Docent	2,178	13.462	-	-
F-H. ESPAI LLIURE	2.480	Espai lliure públic	-	-	-	-
VIARI	4.949	Viari públic	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>21.677</b>			<b>54.332</b>		<b>254</b>

Els dades d'aprofitament de l'ordenació proposada quantificats al quadre anterior són merament indicatius i es basen en medicions digitals realitzades sobre els plànols. Els dades d'aprofitament resultant de les zones d'ordenació segons alineació de vial o espai lliure públic corresponen al càlcul que s'expressa al quadre següent.

Diligència per fer constar que el Ple del Consell Insular en sessió ordinària de data 31 d'agost de 2007 va aprovar definitivament la modificació puntual del PGOU d'Eivissa per a la remodelació urbana de la zona centre (Eivissa-Centre, PL-08/04), publicat al BOIB núm. 133 de 04/09/07.

La secretaria/acat.

Maria Bonet Torres  
Eivissa, 22 de febrer del 2008

25 FEB. 2008

El funcionari/da





Variacions	Edificabilitat (m2c)			Habitatges núm	Equipaments supramunicipals	Equipaments locals	Zona verda
	residencial	equipaments	total				
PGOU 1987	19.338	27.333	46.671	157	864	9.280	0
Modificació 2004	24.308	30.024	54.332	254	2.099	7.206	2.480
Diferències 2004 - 1987	4.970	2.692	7.661	97	1.235	-2.074	2.480

En conjunt, la Modificació del PGOU projectada suposa una utilització més intensa del centre urbà de Vila, amb uns increments màxims de 4.970 m2c d'ús característic residencial plurifamiliar (+97 habitatges) i 2.692 m2c d'ús d'equipaments.

Variacions de superfície (m2)	Equipaments supramunicipals	Equipaments locals	Zona verda
PGOU 1987	864	9.280	0
Modificació 2004	2.099	7.206	2.480
Diferències 2004 - 1987	1.235	-2.074	2.480

La superfície de solars destinada a equipaments públics disminueix en 839 m2, repartida de forma asimètrica. Mentre els equipaments de rang supramunicipal augmenten en 1.235 m2 (per a donar cabuda als Jutjats que inicialment no estaven qualificats com a tal), els equipaments locals disminueixen en 2.074 m2 degut a dos fets:

- \* concentració dels usos docents en el Sector 5, perdent-se per aquests usos la superfície del solar original de l'Escola Graduada (-3.099 m2); i
- \* nova dotació d'equipament local al solar de l'antiga Delegació del Govern (+1.025 m2).

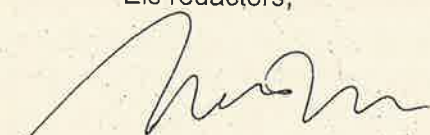
RESUM DE LES DIFERÈNCIES DE SUPERFÍCIES DE SÒL					
Superfícies de sòl (m2)	Residencial	Equipaments	Viari	Espais lliures	Total
PGOU 1987	6.423	10.144	5.110	0	21.677
Modificació 2004	4.943	9.305	4.949	2.480	21.677
Diferències 2004 - 1987	-1.480	-839	-161	2.480	0


La dotació d'espais lliures augmenta en 2.480 m2. L'augment compensa l'increment paral·lel del habitatges que la Modificació suposa (97 nous habitatges, 291 nous habitants), és a dir una dotació de zona verda de 8,52 m2 per cada nou habitant, molt superior a l'exigit per l'article 25 del Reglament de Planejament Urbanístic.

Concorda fidelment amb l'original  
del qual procedeix  
Eivissa,

25 FEB. 2008

Eivissa, maig de 2006.  
Els redactors,

  
Angel García de Jalón Lastra  
Arquitecte

  
Carlos de la Guardia Pérez-Hernández  
Arquitecte

Diligència per fer constar que el Ple del Consell Insular en sessió ordinària de data 31 d'agost de 2007 va aprovar definitivament la modificació puntual del PGOU d'Eivissa per a la remodelació urbana de la zona centre (Eivissa-Centre, PL-08/04), publicat al BOIB núm. 133 de 04/09/07.

La secretaria acctal.,

  
Maria Bonet Torres

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA I D'ORI

00819

MAIG 2006



**ANNEXOS: NORMES URBANÍSTIQUES MODIFICADES**

Serán d'aplicació subsidiària o complementària les Normes Urbanístiques del Pla General vigent en els aspectes no modificats pel present document.

Les normes particulars aplicables a la nova unitat d'actuació es recullen en els Annexos següents:

ANNEX I: QUADRE DE CONDICIONS D'EDIFICACIÓ I PARCEL·LACIÓ  
ANNEX II: REGULACIÓ DELS USOS  
ANNEX III: DEFINICIIONS DE PARÀMETRES URBANÍSTICS

Diligència per fer constar que el Ple del Consell Insular en sessió ordinària de data 31 d'agost de 2007 va aprovar definitivament la modificació puntual del PGOU d'Eivissa per a la remodelació urbana de la zona centre (Eivissa-Centre, PL-08/04), publicat al BOIB núm. 133 de 04/09/07.

La secretaria local,

Maria Bonet Torres  
Eivissa, 22 de febrer del 2008

Concorda fidelment amb l'original  
del qual procedeix  
Eivissa,

25 FEB. 2008

El/La funcionari/da

  
Consell Insular  
d'Eivissa i Formentera

00820







Ajun  
d'Ei

Diligència per fer constar que el Ple del Consell Insular en sessió ordinària de data 31 d'agost de 2007 va aprovar definitivament la modificació puntual del PGOU d'Eivissa per a la remodelació urbana de la zona centre (Eivissa-Centre, PL-08/04), publicat al BOIB núm. 133 de 04/09/07.

La secretaria acctal.

Maria Bonet Torres  
Eivissa, 22 de febrer del 2008

Secretaria General Plaça d'Espanya, 1  
07800 Eivissa  
tel 971 39 75 02  
fax 971 39 75 24  
secretaria@eivissa.org

**JOAQUIM ROCA MATA, LLETRAT, SECRETARI-ACCTAL. DE L'EXCM. AJUNTAMENT D'EIVISSA, BALEARS;**

**CERTIFIC:** Que l'Excm. Ajuntament Ple, en sessió ordinària celebrada el dia trenta de maig de dos mil sis, adoptà, entre d'altres, el següent acord:

**9è. Nova aprovació provisional del document de Modificació Puntual del PGOU "Eivissa Centre":**

Donat compte de la proposta d'acord efectuada ple Regidor d'Urbanisme, del tenor literal següent: "El Ayuntamiento d'Eivissa, ha tramitado la modificación Puntual del PGOU, denominada Eivissa Centre, mediante aprobación inicial el 24.09.04, información pública y su posterior aprobación provisional con fecha 16.11.2004, remitiendo posteriormente al Consell Insular, para su aprobación definitiva.

Mediante acuerdo del Pleno Municipal de 31 de marzo de 2006, el Ayuntamiento procedió a aprobar provisionalmente un texto refundido del documento de Modificación PGOU referido a "Eivissa Centre", en el que se incorporó la justificación de las condiciones señaladas por el Consell Insular en su escrito de fecha 31 de enero de 2006, adjuntando al acuerdo determinada documentación, tal como un nuevo Texto refundido de la memoria así como un escrito del redactor del Plan en el que se señalaban las modificaciones introducidas en el mismo, con dos Adendas, una referida al cumplimiento de las ordenanzas urbanísticas en la parcela de Avenida Abel Matutes y otra referida a la justificación de la venta de las plazas de aparcamientos.

Examinada la citada documentación por la CIOTUPHA en su sesión de 8 de mayo de 2006, previo dictamen de la Ponencia Técnica de la CIOTUPHA, dicho Organismo entiende que el Ayuntamiento no ha justificado suficientemente el que la modificación propuesta del planeamiento previese la posibilidad de privatización, después de la desafectación previa que supondría la aprobación de la modificación propuesta, ya que razona que se debe realizar un nuevo estudio económico financiero donde se justifique la necesidad de la venta plena del conjunto de las plazas de aparcamiento, en el marco global de la operación de reforma, valorando y justificando que resulta inviable la operación si los aparcamientos subterráneos se explotan en régimen de concesión.

A juicio de la Corporación, la documentación remitida al Consell Insular justifica suficientemente la necesidad de prever la venta de los aparcamientos, en orden a lograr el equilibrio económico-financiero de la operación. Reiterar que las previsiones que figuran en el estudio económico se han establecidos en base a la opinión de expertos en la materia que sustentan cada día mas que el régimen de concesión no admite el margen económico suficiente para garantizar a los ayuntamientos la viabilidad de la construcción de aparcamientos subterráneos sobretodo cuando se trata de ubicar esas plazas en zonas problemáticas (nivel freático, servicios afectados) que encarecen notablemente su ejecución. Mediante la previsión en el planeamiento los ayuntamientos están consiguiendo que tengan la posibilidad de privatizar si es necesario total o parcialmente este patrimonio municipal, decisión que adoptan las corporaciones locales para salvaguardar el interés general de sus vecinos ya que los ayuntamientos no gozan de recursos económicos ilimitados y la optimización de su patrimonio y sus recursos es una de las obligaciones de los responsables municipales dentro del marco de la autonomía municipal.

No obstante en el caso de la modificación puntual del Plan General "Eivissa Centre" la necesidad de realizar la totalidad de actuaciones y el interés público de la operación entendida de forma global, hace necesaria su inminente aprobación definitiva, si bien es evidente que desde un punto de vista económico la opción de privatización es más beneficiosa para el Ayuntamiento,

Concorda fidelment amb l'original

del qual precedeix

24 FEB. 2008

Edla. Insular/Arde

00821

Consell Insular  
Eivissa





Ajuntament  
d'Eivissa

Secretaria General Plaça d'Espanya, 1  
07800 Eivissa  
tel 971 39 75 02  
fax 971 39 75 24  
secretaria@eivissa.org

Es por ello que en la sesión de la CIOTUPHA celebrada el pasado día 8 de mayo de 2006, el representante del Ayuntamiento de Eivissa, manifestó en su primera intervención ante la comisión, que si era el régimen de propiedad de los aparcamientos el único tema que dificultaba la aprobación definitiva de la modificación puntual, a lo que se contesto en varias ocasiones afirmativamente.

Por ello y en aras a facilitar la aprobación de la modificación del Plan, se propone la eliminación en el documento de la modificación puntual de la venta de aparcamientos en el subsuelo de dominio público. Esta decisión conlleva una reducción en la estimación de ingresos que se habían previsto para la venta plena que el Ayuntamiento estima en un 30 por 100 de la cifra antes prevista, sin que por ello se ponga en cuestión la viabilidad global de la operación en su conjunto.

En este sentido debemos reflejar aquí la respuesta que da el propio Consell Consultiu de les Illes Balears, cuando refleja en su dictamen de 17 de Enero de 2006, y dentro de la consideración séptima lo siguiente: "l'última de les qüestions que sens planteja es la de si els aparcaments que s'ubiquen en el sùbsòl del domini públic poden desvincular-se d'aquest darrer per la venda lliure o si n'és possible l'aprofitament privatiu mitjançant concessió.

La segona part del problema suscitat no es tal, per tal com resulta obvi que el domini públic resulta susceptible d'aprofitament privatiu mitjançant concessió administrativa, i que ni hi ha cap raó que ho contradiqui en el cas del aparcaments subterrànis.

A la vista de todo lo anterior y vistos los informes de los Servicios Técnicos, Intervención y Secretaria General se propone al Pleno de la Corporación la adopción del siguiente **ACUERDO:**

**PRIMERO.-** Aprobar provisionalmente el documento de la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana "Eivissa Centre", que queda reflejado en el documento presentado el día 23 de mayo por el equipo redactor.

**SEGUNDO.-** Remitir el presente acuerdo junto con el documento refundido de la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana "Eivissa Centre" a la Comisión Insular de Urbanismo del Consell Insular de Eivissa y Formentera, a fin de que proceda a la aprobación definitiva.

**TERCER.-** Facultar al Concejal de Urbanismo para que pueda suscribir la documentación necesaria para la efectividad del presente acuerdo así como para la corrección de errores materiales o de hecho que pueda contener el documento."

Dictaminada favorablement per la Comissió Informativa de Territori i Sostenibilitat.

Sotmesa a votació, és aprovada, amb els vots a favor dels Srs. Tarrés, Campillo, Pizarro, Torres, Roldán, López, Lombard, Rubio i Sres. Costa, Mayans i Ferrer i en contra dels Srs. Arabí, Prats, Comas, Díaz de Entresotos, Ribas, Rodríguez i Sres. Marí Torres, Marí Ferrer, Domínguez i Fernández.

I perquè així consti, amb l'advertència i reserva dels termes que resultin de l'aprovació de l'Acta corresponent, de conformitat amb el que preveu l'article 206 del Reglament d'Organització, Funcionament i Règim Jurídic de les Corporacions Locals, expedeix i firm la present d'ordre i amb el vist-i-plau del Sr. Alcalde, a Eivissa, u de juny de dos mil sis.

V. i R.  
L'ALCALDE,

Sgt. Xico Tarrés Marí



Concorda fidelment amb l'original  
del qual procedeix  
Eivissa,

25 FEB. 2008

El/La secretari/a

Diligència per fer constar que el Ple del Consell Insular en sessió ordinària de data 31 d'agost de 2007 va aprovar definitivament la modificació puntual del PGOU d'Eivissa per a la remodelació urbana de la zona centre (Eivissa-Centre, PL-08/04), publicat al BOIB núm. 133 de 04/09/07.

La secretaria actua,

00822



## ANNEX I: QUADRE DE CONDICIONS D'EDIFICACIÓ I PARCEL·LACIÓ

U.A. EIVISSA CENTRE			VOLUMETRIA ESPECÍFICA			EQUIPAMENTS	ESPAIS LLIURES
			VE-1	VE-2	VE-3	E	EL
Parcel·lació	Superfície	m <sup>2</sup>	300	300	400	300	-
	Front	m	12,00	12,00	14,00	10,00	-
Forma i posició	Profunditat edificable en plantes pis (>1ª)	m	13,00	13,00	-	(i)	-
	Altura reguladora (ii)	pl	B+5+A	B+5+A	B+6	(i)	B
	Altura reguladora (ii)	m	20,00 +3,00	20,00 +3,00	23,00	(i)	3,50
	Altura total	m	-	-	-	(i)	-
	Altura lliure màxima de planta pis	m	3,00	3,00	3,00	(i)	-
	Altura de planta baixa	m	3,00 - 4,00	3,00 - 4,00	3,00 - 4,00	(i)	-
	Ocupació en planta baixa	%	100,00	100,00	100,00	100,00	5,00
	Ocupació en planta 1ª	%	100,00	100,00	-	(i)	-
	Separació a façana	m	0,00	0,00	-	(i)	-
	Separació a partions laterals	m	0,00	0,00	-	(i)	-
	Separació a partió de fons en plantes pis	m	-	-	5,00	(i)	-
	Separació entre edificis	m	-	-	-	(i)	-
	Vol màxim s/ domini públic	m	0,80	0,80	0,80	-	-
	Tipologia edificatòria		Alineació de vial	Alineació de vial	Lliure	Lliure	Lliure
Aprofitament	Edificabilitat màxima	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	-	-	4,00	(i)	0,05
	Intensitat d'ús residencial	m <sup>2</sup> /viv	21,00	21,00	18,00	-	-
	Ús característic		Habitatge plurifamiliar			Equipaments de domini públic	Espais Lliures
	Regulació d'usos (Ap. Inicial Revisió PGOU 2003):		ZONA EX			ZONA E	ZONA EL

Nota:

(i) Les condicions de **posició** seran lliures.L'**altura màxima** serà la major del de les altures reguladores de les zones d'ordenança lucrativa circumdants vigents.La **superfície edificable màxima** serà la que resulti d'aplicar sobre la parcel·la els paràmetres d'edificació de la zona d'ordenança lucrativa circumdant vigent de major intensitat edificatòria, amb un mínim absolut de 1,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.A aquests efectes, es consideraran **circumdants** tant les parcel·les confinants com les separades ortogonalment per vianal o espai lliure públic.

(ii) L'ús no influeix en el còmput de l'altura o alçada i el nombre de plantes.

Diligència per fer constar que el Ple del Consell Insular en sessió ordinària de data 31 d'agost de 2007 va aprovar definitivament la modificació puntual del PGOU d'Eivissa per a la remodelació urbana de la zona centre (Eivissa Centre, PL-08/04), publicat al BOIB núm. 133 de 04/09/07.

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA I D'

La secretària acetal.

00323

MAIG 2006





## ANNEX II: REGULACIÓ DELS USOS

En aquest Annex es recullen les definicions, classificacions i regulació de compatibilitat del usos a la UA - Graduada.

### II.A. CLASSIFICACIÓ I DEFINICIÓ DELS USOS

#### ÚS GLOBAL RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (I)

És l'ús residencial corresponent a l'allotjament d'unitats familiars composades per una família:

- (1.1) Habitatge unifamiliar: correspon a l'allotjament d'una sola família. Haurà d'estar situat a una parcel·la independent amb un accés exclusiu i únic. L'edifici juntament amb la parcel·la constitueix una sola unitat cadastral i registral, excloent-se, per tant el règim de propietat horitzontal.

#### US GLOBAL RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR (II)

És l'ús residencial corresponent a l'allotjament col·lectiu o comunitari de persones. Es subdivideix en dos usos detallats:

- (2.1) Habitatge plurifamiliar o col·lectiu: és la que, agrupada amb altres habitatges, comparteix elements comuns de l'edifici, especialment l'accés des de l'exterior, en règim de propietat horitzontal a una mateixa parcel·la cadastral.
- (2.2) Residència comunitària: correspon a l'allotjament de persones en règim de relació comunal, com són residències, asils, col·legis, etc., excepte els de caràcter assistencial o religiós.

#### ÚS GLOBAL RURAL O PRIMARI (III)

Ús rural o primari és l'ús productiu relatiu a l'aprofitament econòmic del territori corresponent al sector primari. Es subdivideix en dos usos detallats:

- (3.1) Ús agrari: compren totes aquelles activitats relacionades amb la sembra, esment, recol·lecció i emmagatzemant provisional de productes vegetals conreats, i l'explotació de masses arbòries i arbustives. Així mateix, compren totes aquelles activitats relacionades amb la cria i aprofitament d'espècies animals. No estan incloses les activitats o instal·lacions destinades a la matança i trossejat d'animals, transformació dels seus productes, ni l'elaboració de productes derivats, les quals a tots els efectes són considerades com a ús industrial.
- (3.2) Ús extractiu: comprèn les activitats destinades a l'extracció i distribució dels recursos minerals del territori.
- (3.3) Ús mediambiental: comprèn les activitats destinades a la conservació, rehabilitació del medi ambient natural, recolzades en un projecte o perspectiva científica.

Concorda fidelment amb l'original  
a la conservació

25 FEB. 2008

00824

Diligència per fer constar que el Ple del Consell Insular en sessió ordinària de data 31 d'agost de 2007 va aprovar definitivament la modificació puntual del PGOU d'Eivissa per a la remodelació urbana de la zona centre (Eivissa-Centre, PL-08/04), publicat al BOIB núm. 133 de 04/09/07.

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA I D'O

La secretària accl.







### ÚS GLOBAL INDUSTRIAL O SECUNDARI (IV)

Ús industrial o secundari és l'ús productiu relatiu a les activitats econòmiques corresponents al sector secundari. Es subdivideix en tres usos detallats:

- (4.1) **Indústries:** és l'ús corresponent a la transformació de primeres matèries i elaboració de productes.
- (4.2) **Magatzems:** és l'ús corresponent al dipòsit, conservació, guarda i distribució d'objectes i/o mercaderies, sense servei de venda directe al públic però sí a venedors minoristes.
- (4.3) **Tallers:** és l'ús corresponent a les activitats de reparació i conservació de maquinària, eines i útils, la producció artesanal i les arts plàstiques, grans bugaderies, tintoreries i similars, etc.

### ÚS GLOBAL DE SERVEIS O TERCIARI (V)

Ús de serveis o terciari és l'ús productiu relatiu a les activitats econòmiques corresponents al sector terciari. Es subdivideix en quatre usos detallats:

- (5.1) **Comercial:** d'acord amb els articles 1 i 17 del P.D.S. d'Equipaments Comercials, comprèn tots els usos inclosos en la secció G de la *Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques (CNAE-93)* i correspon a les activitats de compra o venda al detall de matèries i objectes: petits comerços, autoserveis, supermercats i mercats. Es consideren així mateix inclosos en aquest grup, la venda al detall de carburants per a l'automoció (benzineres), el manteniment i reparació de vehicles de motor, etc.
- (5.2) **Administratiu privat o serveis:** és el corresponent a les activitats de gestió, direcció, planificació i projecte que es desenvolupa a oficines o despatxos, incloent les entitats financeres, així com els serveis personals (consultes de professionals, modistes, perruqueries, etc.), la prestació d'altres serveis com rentaroba, reparacions de electrodomèstics i similars, etc.
- (5.3) **Turístic:** inclou activitats d'ús privat o col·lectiu destinades a l'allotjament ocasional i transitori de transeünts o turistes (hotels, pensions, apartaments turístics, etc.). Es consideraran inclosos en aquest ús els allotjaments de tendes de campanya i a cabines rodants formant agrupacions.
- (5.4) **Establiments públics:** activitats d'ús col·lectiu o privat integrades al sector de la restauració i destinades a esplai, expansió, relació i diversió del conjunt de la població. S'inclouen els usos relacionats al grup IV de l'Annex del Reglament de Policia d'Espectacles Públics i Activitats Recreatives (restaurants, cafès i cafeteries, bars, cafès cantants, cafès teatre, taulats folklòrics i similars).

### ÚS GLOBAL D'EQUIPAMENTS (VI)

És l'ús dotacional relacionat amb els serveis públics pel conjunt de la població. Comprèn onze diferents usos detallats:

- (6.1) **Socio/cultural:** és el corresponent a les activitats relacionades amb la custòdia i transmissió dels coneixements, arts, recerca, vida de relació, associativa, religiosa i cultural, tals com: clubs (exclosos els esportius), associacions culturals o cíviques, museus, biblioteques, sales de conferències, d'exposicions, etc.
- (6.2) **Docent:** és el corresponent a l'ensenyament en qualsevol dels seus graus i modalitats, inclosos els centres de recerca vinculats a la docència.





- (6.3) Assistencial: és l'ús que té com a finalitat l'ajuda i orientació a persones impedides, marginades, toxicòmanes o disminuïdes, o amb malalties cròniques. S'inclouen en aquest apartat les llars, clubs i residències d'ancians, els dormitoris de vianants, centres de rehabilitació, etc.
- (6.4) Administratiu públic: compren activitats d'ús públic de representació, burocràtiques o tècniques de la Administració de l'Estat, Autònoma o Local.
- (6.5) Esportiu: és el corresponent a la pràctica, ensenyança o exhibició d'esports i exercicis de cultura física, de caràcter públic o privat, amb o sense espectadors, a l'aire lliure o a cobert. S'inclouen els usos relacionats als apartats 2 i 3 del annex del Reglament de Policia d'Espectacles Públics i Activitats Recreatives.
- (6.6) Seguretat: són activitats de servei públic realitzades per cossos o institucions de l'Administració destinades a la defensa nacional, de l'ordre públic i dels individus i els bens.
- (6.7) Sanitari: és l'ús públic o col·lectiu destinat al tractament i allotjament de malalts i a la prevenció de malalties. Es realitza a hospitals, sanatoris, clíniques, dispensaris, consultoris, centres de salut, etc. No s'inclouen els despatxos professionals de metges en exercici liberal
- (6.8) Religios: compren les activitats d'ús col·lectiu o privat destinades al culte religiós i a la vida associativa religiosa.
- (6.9) Cementiri: són activitats destinades al servei funerari.
- (6.10) Abastiment: és l'ús públic o col·lectiu destinat a la comercialització al major de bens i productes (mercats, etc.)
- (6.11) Recreatiu: compren les activitats relacionades amb l'oci, la vida de relació, el temps lliure i l'esplai en general, tals com teatres, cinematògrafs, sales d'exhibició pública de matèria àudio-visual, de concerts, circs, de varietats i folklore, espectacles taurins, espectacles ambulants i similars; locals o espais de pública assistència, com els casinos de joc, sales de bingo, tómbles, salons recreatius, sales de màquines recreatives i d'atzar, i similars; les fires, els parcs d'atraccions, parcs zoològics, manifestacions folklòriques, sales de festa de joventut, discoteques i sales de ball, sales de festa amb espectacles o passades d'atraccions, festivals i concerts de cançons. S'inclouen els usos relacionats al apartat 1 del grup I i als apartats 4, 5 i 6 del grup III de l'Annex del Reglament de Policia d'Espectacles Públics i Activitats Recreatives.

## ÚS GLOBAL DE COMUNICACIONS I INFRASTRUCTURES (VII)

Compren les activitats destinades a les comunicacions i al transport de persones o mercaderies de qualsevol tipus, mitjançant qualsevol tipus de vehicle, medi o tecnologia de transport, tant públic com privat.

- (7.1) Xarxa viària: és l'ús relacionat amb la circulació i el transport terrestre. S'inclouen en aquest ús els espais públics annexes a la xarxa viària destinats al dipòsit temporal de vehicles, així com les estacions de càrrega i descàrrega de mercaderies i persones.
- (7.2) Instal·lacions i serveis: és l'ús corresponent a la creació, manteniment i explotació de xarxes, centres de producció i d'emmagatzament per al subministrament de fluids (aigua), energia (gas, electricitat en alta tensió, carburants a gran escala), evacuació de fluids (aigües locals o pluvials), comunicació (telèfon, senyals de so o imatges, tèlex, etc.), neteja pública, recollida i tractament de fems, plantes de reciclatge, depuració d'aigües, abocadors, dipòsits de vehicles usats, desfetes, centrals d'energia, etc.
- (7.3) Transports: Compren les activitats d'ús públic o col·lectiu destinats al trànsit i estància de mercaderies i viatgers (port, estació d'autobusos, etc.).

Diligència per fer constar que el Ple del Consell Insular en sessió ordinària de data 31 d'agost de 2007 va aprovar definitivament la modificació puntual del PGOU d'Eivissa per a la remodelació urbana de la zona centre (Eivissa-Centre, PL-08/04), publicat al BOIB núm. 133 de 04/09/07.

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA I D'ORDEN/

La secretària accta,

00826

5 FEB. 2008

AG 2006





- (7.4) Telecomunicacions: compren les activitats de transmissió i processament de dades i informacions (central telefònica, correus, radio, televisió, etc.).
- (7.5) Aparcament de vehicles: és l'ús corresponent al dipòsit o guarda de vehicles automòbils.

### ÚS D'ESPAIS LLIURES (IX)

És el corresponent a activitats d'esbarjo a zones sense edificar, condicionades segons les característiques de cada una i, en general, amb una part majoritària de la seva superfície arborada o amb vegetació. S'admetrà que a una part, mai predominant, de la seva superfície es puguin desenvolupar activitats culturals o esportives a l'aire lliure. Les edificacions hauran de quedar limitades al servei de l'activitat general (petits quioscs, vestuaris, etc.). Compren dos usos detallats:

- (8.1) Espais lliures públics: és ús públic que es realitza a espais afectats a l'ús i domini públic assenyalats pel Pla General per garantir una adequada estructura urbana i territorial, així com la satisfacció de les necessitats de la població en aquesta matèria (parcs forestals, parcs urbans, de barri o sector, jardins, espais de jocs infantils, etc.).
- (8.2) Espais lliures privats: realitzat a àrees de domini privat qualificades al efecte pel Pla General en compliment de les determinacions sobre ocupació del sòl a cada zona d'ordenança.

### RÈGIM DE COMPATIBILITAT D'USOS A SOL URBÀ

1. Règim de compatibilitat d'ús és la concreció per a cada zona de normativa diferenciada de la relació d'usos permesos així com el nivell de permissivitat de cada un d'ells.
2. Les classes o subclasses d'usos estan permeses o prohibides a cada règim d'usos en funció de graus definits segons:
  - a) El tamany o dimensió superficial de l'activitat
  - b) La situació respecte a altres usos i altres edificis
3. Els Plans Especials, la regulació dels elements catalogats i les ordenances específiques d'usos podran regular de forma més restrictiva l'assignació d'usos a sòl urbà, quan al seu àmbit de localització, les categories permeses i la seva distribució a l'interior de les edificacions.
4. Els Plans Especials podran admetre usos no contemplats pel Pla General sempre que siguin compatibles amb els assignats per aquestes.
5. Qualsevol ús, per poder ubicar-se a una zona, haurà d'estar permès, complir amb les limitacions que li imposin les presents normes i normativa de rang superior, per a la qual cosa haurà de disposar de les necessàries autoritzacions, i, en el seu cas, mesures correctores suficients.
6. Sense perjudici de l'anterior, es poden admetre usos detallats no contemplats específicament en cada zona d'ordenança sempre que es justifiqui resultin compatibles, complementaris i al servei de l'ús principal o característic de la zona, i siguin imprescindibles pel correcte funcionament d'aquest, i l'Ajuntament així ho consideri.

Concorda fidelment amb l'original

procedeix

de la

18. 2008

de l'Ajuntament

00827

MAIG 2006

Diligència per fer constar que el Ple del Consell Insular en sessió ordinària de data 31 d'agost de 2007 va aprovar definitivament la modificació puntual del PGOU d'Eivissa per a la remodelació urbana de la zona centre (Eivissa-Centre, PL-08/04), publicat al BOIB núm. 133 de 04/09/07.

La secretària accta,

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA I D'ORDE





## GRAU SEGONS TAMANY

El tamany o grandària es defineix per la superfície dedicada a l'ús. En el cas d'usos que es desenvolupin fonamentalment a espais coberts, la superfície a considerar serà la construïda incloent totes les superfícies auxiliars o annexes a l'ús, tals com cambres d'instal·lacions, distribuïdors, passadissos, serveis, etc. Es defineixen sis graus de tamany:

1. Fins a 150 m<sup>2</sup>
2. Fins a 500 m<sup>2</sup>
3. Fins a 1.000 m<sup>2</sup>
4. Fins a 2.500 m<sup>2</sup>
5. Fins a 6.000 m<sup>2</sup>
6. Fins a 10.000 m<sup>2</sup>

Diligència per fer constar que el Ple del Consell Insular en sessió ordinària de data 31 d'agost de 2007 va aprovar definitivament la modificació puntual del PGOU d'Eivissa per a la remodelació urbana de la zona centre (Eivissa Centre, PL-08/04), publicat al BOIB núm. 133 de 04/09/07.

La secretaria acctal

Maria Bonet Torres  
Eivissa, 22 de febrer del 2008

## GRAU SEGONS SITUACIÓ

Es defineixen cinc graus de situació:

1. A qualsevol planta d'edifici d'ús no exclusiu, excepte les corresponents a la situació 2.
2. A planta baixa amb accés directe des de la via pública; o a planta baixa amb accés directe des de la via pública i associada a la planta de semisoterrani, soterrani i/o planta primera, sempre que la superfície edificada que es situï a planta baixa sigui al manco del 50 % de la superfície del local.
3. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, adossat a un altre de diferent ús.
4. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres d'usos aliens.
5. A espai lliure de parcel·la.

## USOS A PLANTES SOTERRANI O SEMISOTERRANI

1. Independentment dels usos que es permetin en les condicions establertes per a la situació 2, a les plantes soterrani s'autoritza els usos següents quan aquests estiguin permesos a la zona:
  - Magatzems (4.2)
  - Seguretat (6.6)
  - Sanitari (6.7), en edificis d'ús exclusiu
  - Religios (6.8), en edificis d'ús exclusiu
  - Aparcament de vehicles (7.5)
2. Els usos de Establiments públics (5.4) i Recreatiu (6.11) sols es permetran en planta soterrani o semisoterrani sempre que el seu aforament sigui inferior a cent (100) persones i el màxim recorregut d'evacuació fins la sortida a la via pública o espai exterior segur sigui inferior a 25 m.
3. Els usos residencials (1.1, 2.1 i 2.1) i docent (6.2) queden prohibits en situació de soterrani i semisoterrani, encara que les dites situacions estiguin associades a la planta baixa, exceptuant els locals de servei d'aquests usos (excusats, trasters, instal·lacions, escales, etc.).

25 FEB 2008

00828





L'ús d'aparcament estarà permès al subsòl dels espais lliures, del viari i dels equipaments públics, sempre que es garanteixi que l'esmentat ús resulta compatible amb el domini i/o l'ús públic del sòl sobre rasant.

## OBLIGATORIETAT DE RESERVA D'APARCAMENTS

A tots els solars situats a trams de carrers de més de 5,00 m d'amplària i amb un ample de façana superior a 12,00 m (dotze metres) serà obligatori reservar espai d'aparcament en la proporció mínima de 1,50 (una plaça i mitja) per cada habitatge o 100 m<sup>2</sup> construïts o fracció. A les promocions d'habitatge protegit els ràtios anterior podran ser de 1 (una plaça) per cada habitatge o 100 m<sup>2</sup> construïts o fracció.

## DISSENY D'APARCAMENTS OBLIGATORIS

1. El disseny dels garatges es realitzarà de tal forma que permeti evacuar qualsevol vehicle aparcad amb un màxim de tres maniobres. Es permetran els muntacotxes com a solució única d'accés de vehicles als soterranis.
2. Es denomina plaça d'aparcament a l'espai rectangular destinat a aparcament d'un cotxe. La seva longitud o fons mínim serà de quatre coma trenta (4,30) metres i la seva amplada de dos coma vint (2,20) metres. Els vehicles a situar a cada plaça no podran sobresortir dels límits de l'esmentat rectangle. Al rectangle de cada plaça no s'admetran minves de la seva superfície.
3. En l'accés de vehicles a aparcaments de més de 12 places, els tres (3) metres contigus a l'alineació oficial hauran de ser horitzontals.
4. Els carrils de circulació tindran un ample superior a 2,50 m. L'amplada mínima dels carrils i les places, per a places en bateria es regirà pel següent quadre:

Amplada plaça (m)	2'30	2'40	2'50	2'60	> 2'70
Amplada carril (m)	5'50	5'25	5,00	4'75	4'50

5. Tant els carrils de circulació com els de maniobres tindran en els trams corbs un radi inferior mínim de tres coma noranta (3'90) metres i una amplada mínima de dos coma setanta-cinc (2'75) metres.
6. Els espais destinats a places d'aparcament no es podran superposar amb els destinats a carrils de circulació i maniobra. No es permet la ubicació de cap element constructiu, tal com pilars, baixants, murs, etc. en els carrils de circulació i maniobra.
7. L'altura mínima entre paviments i sostres horitzontals serà de dos coma vint (2'20) metres que no es podrà reduir a menys de dos (2) metres en cap punt per canalització, elements estructurals o qualsevol altres elements fixos, excepte en el fons de les places, on es podrà reduir a u coma setanta-cinc (1'75) metres d'altura, amb una amplada màxima de seixanta (60) centímetres.
8. Els sistemes de ventilació estaran projectats i es realitzaran amb amplitud suficient per a impedir l'acumulació de gasos nocius en proporció capaç de produir accidents. En cas de no ser possible la ventilació natural, s'haurà

25 FEB. 2008

00829





d'instal·lar un sistema de ventilació forçada que haurà d'assegurar una renovació mínima d'aire de quinze (15) m<sup>3</sup> per hora i per m<sup>2</sup> de superfície del local. Els garatges, així mateix, hauran de disposar d'un conducte independent per a cada planta o local a raó de zero coma cinquanta (0'50) m<sup>2</sup> per cada dos-cents (200) m<sup>2</sup> de superfície d'aparcament en planta, llevat de norma de rang superior i de major exigència.

9. A cada local o planta d'aparcament s'hauran de preveure un sistema que permeti l'evacuació d'aigua i líquids.
10. Als garatges de superfície útil inferior a 75 (setanta-cinc) m<sup>2</sup> o amb capacitat de tres places o menys, tan sols serà obligatori respectar la dimensió i altura mínima de les places establertes en aquest article.

Concorda fidelment amb l'original  
del qual procedeix  
Eivissa,


25 FEB. 2008

El/La funcionari/a

  
Consell Insular  
d'Eivissa i Formentor

Diligència per fer constar que el Ple del Consell Insular en sessió ordinària de data 31 d'agost de 2007 va aprovar definitivament la modificació puntual del PGOU d'Eivissa per a la remodelació urbana de la zona centre (Eivissa-Centre, PL-08/04), publicat al BOIB núm. 133 de 04/09/07.

La secretaria acctal.,

  
Maria Bonet Torres  
Eivissa, 22 de febrer del 2008







## II.B.

## RÈGIM DE COMPATIBILITAT DELS USOS

Tots els usos no inclosos com a permesos als quadres següents es consideraran prohibits.

## QUADRE DE REGULACIÓ D'USOS PERMESOS

ZONES VE I  
EX

USOS DETALLATS	GRUP	TAMANY	SITUACIÓ
1.1 Unifamiliar	3	Tots	1,2,3,4
2.1 Plurifamiliar	3	Tots	1,2,3,4
2.2 Comunitari	1,2,3	Tots	1,2,3,4
4.1 Indústria	-	-	-
4.2 Magatzems	1,2,3	3	2
4.3 Tallers	1,2,3	3	2
5.1 Comercial	2,3	4	2
5.2 Administratiu privat	2,3	Tots	1,2,3,4
5.3 Turístic	1,2,3	Tots	1,2,3,4
5.4 Establiments públics	1,2,3	4	2
6.1 Socio-Cultural	1,2,3	Tots	1,2,3,4
6.2 Docent	1,2,3	Tots	1,2,3,4
6.3 Assistencial	1,2,3	Tots	1,2,3,4
6.4 Administratiu públic	1	Tots	1,2,3,4
6.5 Esportiu	1,2,3	Tots	Tots
6.6 Seguretat	1	Tots	2,3,4
6.7 Sanitari	1,2,3	Tots	2,3,4
6.8 Religios	1,2,3	Tots	2,3,4
6.9 Cementiri	-	-	-
6.10 Abastiment	1	4	2,3,4
6.11 Recreatiu	1,2,3	4	2,3,4
7.1 Xarxa viària	-	-	-
7.2 Instal·lacions i serveis	1,2,3	1	2,3,4
7.3 Transports	-	-	-
7.4 Telecomunicacions	1,2,3	2	Tots
7.5 Aparcament de vehicles	1,2,3	Tots	Tots
8.1 Espais lliures públics	1	Tots	5
8.2 Espais lliures privats	2,3	Tots	5

GRUPS D'USOS	GRAU SEGONS TAMANY
1. Usos públics 2. Usos col·lectius 3. Usos privats	1. Fins a 150 m <sup>2</sup> 2. Fins a 500 m <sup>2</sup> 3. Fins a 1.000 m <sup>2</sup> 4. Fins a 2.500 m <sup>2</sup> 5. Fins a 6.000 m <sup>2</sup> 6. Fins a 10.000 m <sup>2</sup>
GRAU SEGONS SITUACIÓ	
1. A qualsevol planta d'edifici d'ús no exclusiu, excepte les corresponents a la situació 2a. 2. A planta baixa amb accés directe des de la via pública; i/o associada a planta semisoterrani, soterrani i/o planta primera (mínim del 50 % a planta baixa). 3. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, adossat a un altre de diferent ús. 4. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres d'usos. 5. A espai lliure de parcel·la	

Concorda fidelment amb l'original  
del qual procedeix  
Eivissa,

25 FEB. 2008

Eivissa, 22 de febrer del 2008

Consell Insular  
d'Eivissa i Formentera

00831

MAIG 2006

Diligència per fer constar que el Ple del Consell Insular en sessió ordinària de data 31 d'agost de 2007 va aprovar definitivament la modificació puntual del PGOU d'Eivissa per a la remodelació urbana de la zona centre (Eivissa-Centre, PL-08/04), publicat al BOIB num. 133 de 04/09/07.

La secretaria accta.

Maria Dony Torres

Eivissa, 22 de febrer del 2008





## QUADRE DE REGULACIÓ D'USOS PERMESOS

ZONA E

USOS DETALLATS	GRUP	TAMANY	SITUACIÓ
1.1 Unifamiliar	1,3	1	1,2,3,4
2.1 Plurifamiliar	-	-	-
2.2 Comunitari	1,2,3	4	1,2,3,4
4.1 Indústria	-	-	-
4.2 Magatzems	1,2,3	4	2,3,4
4.3 Tallers	-	-	-
5.1 Comercial	1,2,3	4	2,3,4
5.2 Administratiu privat	2,3	2	1,2
5.3 Turístic	-	-	-
5.4 Establiments públics	1,2,3	3	2,3,4
6.1 Socio-Cultural	1,2,3	Tots	2,3,4
6.2 Docent	1,2,3	Tots	Tots
6.3 Assistencial	1,2,3	Tots	1,2,3,4
6.4 Administratiu públic	1	Tots	1,2,3,4
6.5 Esportiu	1,2,3	Tots	Tots
6.6 Seguretat	1	Tots	2,3,4
6.7 Sanitari	1,2,3	Tots	2,3,4
6.8 Religiós	1,2,3	Tots	2,3,4
6.9 Cementiri	1,2,3	Tots	2,3,4
6.10 Abastiment	1,2,3	Tots	2,3,4
6.11 Recreatiu	1,2,3	Tots	2,3,4
7.1 Xarxa viària	-	-	-
7.2 Instal·lacions i serveis	1,2,3	4	2,3,4
7.3 Transports	1,2,3	4	2,3,4
7.4 Telecomunicacions	1,2,3	4	2,3,4
7.5 Aparcament de vehicles	1,2,3	Tots	Tots
8.1 Espais lliures públics	1	Tots	Tots
8.2 Espais lliures privats	2,3	Tots	Tots

GRUPS D'USOS	GRAU SEGONS TAMANY
1. Usos públics 2. Usos col·lectius 3. Usos privats	1. Fins a 150 m <sup>2</sup> 2. Fins a 500 m <sup>2</sup> 3. Fins a 1.000 m <sup>2</sup> 4. Fins a 2.500 m <sup>2</sup> 5. Fins a 6.000 m <sup>2</sup> 6. Fins a 10.000 m <sup>2</sup>
GRAU SEGONS SITUACIÓ	
1. A qualsevol planta d'edifici d'ús no exclusiu, excepte les corresponents a la situació 2a. 2. A planta baixa amb accés directe des de la via pública; i/o associada a planta semisoterrani, soterrani i/o planta primera (mínim del 50 % a planta baixa). 3. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, adossat a un altre de diferent ús. 4. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres d'usos. 5. A espai lliure de parcel·la	

Diligència per fer constar que el Ple del Consell Insular en sessió ordinària de data 31 d'agost de 2007 va aprovar definitivament la modificació puntual del PGOU d'Eivissa per a la remodelació urbana de la zona centre (Eivissa-Centre, PL-08/04), publicat al BOIB núm. 133 de 04/09/07.

La secretària actua,

Maria Benet Torres  
Eivissa, 22 de febrer del 2008

Concorda fidelment amb l'original  
del qual procedeix  
Eivissa,

25 FEB. 2008

FILA (Funcionaris)

00832

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA I D'ORDENACIÓ

Consell Insular  
d'Eivissa i Formentera

MAIG 2006







## QUADRE DE REGULACIÓ D'USOS PERMESOS

ZONA EL

USOS DETALLATS	GRUP	TAMANY	SITUACIÓ
1.1 Unifamiliar	-	-	-
2.1 Plurifamiliar	-	-	-
2.2 Comunitari	-	-	-
4.1 Indústria	-	-	-
4.2 Magatzems	-	-	-
4.3 Tallers	-	-	-
5.1 Comercial	1	1	3,4,5
5.2 Administratiu privat	-	-	-
5.3 Turístic	-	-	-
5.4 Establiments públics	1	1	3,4,5
6.1 Socio-Cultural	-	-	-
6.2 Docent	-	-	-
6.3 Assistencial	-	-	-
6.4 Administratiu públic	-	-	-
6.5 Esportiu	1	Tots	5
6.6 Seguretat	-	-	-
6.7 Sanitari	-	-	-
6.8 Religios	-	-	-
6.9 Cementiri	-	-	-
6.10 Abastiment	-	-	-
6.11 Recreatiu	1	2	3,4,5
7.1 Xarxa viària	1	Tots	5
7.2 Instal·lacions i serveis	1	1	Tots
7.3 Transports	-	-	-
7.4 Telecomunicacions	1	1	Tots
7.5 Aparcament de vehicles	1	Tots	1,5
8.1 Espais lliures públics	1	Tots	5
8.2 Espais lliures privats	-	-	-

GRUPS D'USOS	GRAU SEGONS TAMANY
1. Usos públics 2. Usos col·lectius 3. Usos privats	1. Fins a 150 m2 2. Fins a 500 m2 3. Fins a 1.000 m2 4. Fins a 2.500 m2 5. Fins a 6.000 m2 6. Fins a 10.000 m2
GRAU SEGONS SITUACIÓ	
1. A qualsevol planta d'edifici d'ús no exclusiu, excepte les corresponents a la situació 2a. 2. A planta baixa amb accés directe des de la via pública; i/o associada a planta semisoterrani, soterrani i/o planta primera (mínim del 50 % a planta baixa). 3. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, adossat a un altre de diferent ús. 4. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres d'usos. 5. A espai lliure de parcel·la	

Diligència per fer constar que el Ple del Consell Insular en sessió ordinària de data 31 d'agost de 2007 va aprovar definitivament la modificació puntual del PGOU d'Eivissa per a la remodelació urbana de la zona centre (Eivissa-Centre, PL-08/04), publicat al BOIB núm. 133 de 04/09/07.

La secretaria accia.

Marta Benet Torres

Eivissa, 22 de febrer del 2008

Concorda fidelment amb l'original  
del qual procedeix  
Eivissa,

25 FEB. 2008

Eivissa

00833

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA I D'ORDENACIÓ

MAIG 2006





### ANNEX III: DEFINICIONS DE PARÀMETRES URBANÍSTICS

Per tal d'aplicar i interpretar els conceptes i paràmetres utilitzats a les presents Normes Urbanístiques, s'estableixen les següents definicions:

#### ALA, CORNISA

*Element sortint de la coberta.*

#### ALINEACIÓ

*Superfície vertical que delimita els espais lliures públics o vials amb els espais lliures de parcel·la, o els espais edificables.*

#### ALINEACIÓ ACTUAL

*Alineació definida per límits existents entre espais lliures públics o vials i terrenys.*

#### ALINEACIÓ DE FAÇANES

*Alineació a partir de la qual podran o s'hauran d'aixecar les construccions.*

#### ALINEACIÓ EXTERIOR D'IL·LETA

*És l'alineació de façana més propera o coincident amb l'alineació oficial.*

#### ALINEACIÓ INTERIOR D'IL·LETA

*És l'alineació de façana de les plantes/pis que delimita el pati de la il·leta.*

#### ALINEACIÓ NOVA

*Alineació distinta de l'alineació actual, que delimita o fita les parcel·les edificables respecte dels espais classificats pel planejament com espais lliures públics o vials.*

#### ALINEACIÓ OFICIAL

*Conjunt d'alineacions actuals i noves alineacions que delimiten o fiten els espais qualificats pel planejament com espais lliures públics o vials.*

#### ALTURA DE LES EDIFICACIONS

*És la distància vertical mesurada a cada punt, des de la cara superior del nivell més baix de l'enrajolat de la planta baixa fins a la trobada de la cara inferior del forjat del sostre de la planta més alta, en la seva topada amb el pla de la façana. Es pot mesurar en metres o en número de plantes.*

#### ALTURA MÀXIMA O REGULADORA

*És la major altura d'edificació permesa per les presents normes a cada zona o àrea.*

#### ALTURA TOTAL DE LES EDIFICACIONS

*L'altura total es mesurarà a cada punt, des de la cara superior de l'enrajolat de la planta baixa fins a la cara superior de la coberta, mesurats en una mateixa vertical. La diferència entre altura màxima i total té com objecte permetre la formació de cobertes inclinades.*

#### AMPLIACIÓ

*Són obres d'increment de la superfície edificada o del volum o altura existents.*

#### APROFITAMENT

*Quantitat expressada en unitats de valor urbanístic que depèn de la superfície edificable i la superfície d'espais lliures i de la situació i usos permesos a una parcel·la, terreny, finca o predi.*

#### ÀREA (A SÒL RÚSTIC)

*Cada una de les parts o zones en què el Pla General divideix el sòl rústic a efectes de la seva protecció i regulació.*

Diligència per fer constar que el Ple del Consell Insular en sessió ordinària de data 31 d'agost de 2007 va aprovar definitivament la modificació puntual del PGOU d'Eivissa per a la remodelació urbana de la zona centre (Eivissa-Centre, PL-08/04), publicat al BOIB núm. 133 de 04/09/07.

La secretaria acat.,

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA I D'ORDEN.

Concorda fidelment amb l'original

del qual procedeix

a la baixa, fins

25 FEB. 2008

El/La funcionari/ària

de l'Àrea d'Urbanisme

00834

AIG 2006



**ÀTIC (PLANTA ÀTIC)**

Es considera àtic a la planta superior d'un edifici reculada respecte a l'alineació de façana un mínim de quatre metres (4,00 m). El terrat que es produeix en l'espai de reculada serà neta i no podrà ser ocupada o travessada per cap element constructiu, llevat dels ampits o baranes precisos.

**BALCÓ.**

Cos sortint obert a tot el perímetre que sobresurt de l'alineació de façana.

**COBERTA**

Element constructiu que protegeix la part superior de les edificacions.

**COEFICIENT D'EDIFICABILITAT**

És el quocient entre una superfície edificable i la superfície d'un terreny, finca o solar. S'expressa en metres quadrats per metre quadrat.

**COEFICIENT D'EDIFICABILITAT ESPÈCIFICA**

En ordenació segons alineació a vial, és el coeficient d'edificabilitat corresponent a la part de la parcel·la inclosa dins la profunditat edificable.

**CONSERVACIÓ**

Són obres per al manteniment de totes les condicions estructurals i elements de l'edifici en perfecte estat de salubritat i ornament exterior i interior, és a dir, obres la finalitat de les quals és la de complir les obligacions de la propietat en quant es refereix a les ja esmentades condicions d'ornament i higiene a l'edificació. Es consideren dins aquest apartat les eventuais reparacions de tots aquells elements i instal·lacions que es considerin en mal estat (coberta, baixants, instal·lacions sanitàries, etc.) i estrictes obres de manteniment com reparacions de enrajolat, referit o pintures.

**CONSOLIDACIÓ**

Són obres de recuperació d'elements de les estructures resistents, o el seu reforç o reparació amb eventual substitució parcial d'aquestes, per a assegurar l'estabilitat de l'edifici i de les seves parts resistents. En els edificis catalogats les obres s'hauran de realitzar amb els mateixos materials i sistemes constructius utilitzats originàriament, havent de quedar reconeixadors.

**CONSTRUCCIÓ**

Veure EDIFICACIÓ.

**COS SORTINT, VOLAT O AMB VOLADA**

Part de l'edificació que sobresurt de l'alineació de façana, de caràcter fix i que és habitable i ocupable (porxos, tribunes, balcons, terrasses). Pot ser obert o tancat.

**DATA DE REFERÈNCIA (ESTAT ACTUAL)**

Excepte indicació expressa en sentit contrari, la data de referència que serveix a les determinacions de la Revisió del Pla General és el dia de la seva aprovació inicial (estat actual).

**EDIFICABILITAT**

Expressió numèrica de la superfície edificable en un predi determinat. Pot expressar-se en metres quadrats construïts o de sostre (m<sup>2</sup>c), o com a relació o índex entre la superfície edificable i la superfície de solar (m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>). En aquest darrer cas se l'anomena també "índex d'edificabilitat".

**EDIFICACIÓ O CONSTRUCCIÓ**

Conjunt arquitectònic diferenciat, definit per plantes tancades, porxos i cossos i elements sortints.

**EDIFICACIÓ O CONSTRUCCIÓ OBERTA**

S'entendrà que una part de l'edificació està oberta quan un parament vertical sols estigui tancat per baranes i aquestes tinguin una alçada exterior total inferior a un metre i cinquanta centímetres (1,50 m). En aquest mesurament s'inclourà la muradeta de l'obra; el gruix del forjat i els elements d'obra penjats a la seva part inferior.

Diligència per fer constar que el Ple del Consell Insular en sessió ordinària de data 31 d'agost de 2007 va aprovar definitivament la modificació puntual del PGOU d'Eivissa per a la remodelació urbana de la zona centre (Eivissa-Centre, PL-08/04), publicat al BOIB núm. 133 de 04/09/07.

La secretaria acat.

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA I D'ORDENA

Concorda fidelment amb l'original del qual procedeix

Eivissa,

18 FEB. 2008

E/La funcionari/a

0835

G 2006



**EDIFICACIÓ O CONSTRUCCIÓ TRADICIONAL**

Conjunt arquitectònic diferenciat amb clars exponents de l'arquitectura històrica o popular, tal com cases de possessió, cases vilatanes, cases de lloc, cases de pagès, barraques de roter, canaletes, sínies, pous, molins, aljubs, etc., en general construïdes abans de l'any 1940.

**EDIFICACIÓ ADOSSADA**

És l'edificació que limita amb mitgeres, vial o espai lliure públic.

**EDIFICACIÓ AÏLLADA**

És l'edificació amb reculades a partions i, en conseqüència, no està adossada.

**ELEMENT SORTINT, VOLAT O AMB VOLADA.**

Part de l'edificació que sobresurt de l'alineació de façana formant un voladís, de caràcter fix, no habitable ni ocupable.

**ESPAI EDIFICABLE**

Porció d'una parcel·la a on s'han d'ubicar les edificacions. Aquest espai quedarà definit per alineacions o reculades.

**ESPAI LLIURE**

Porció no edificable de terreny, d'acord amb l'ordenació establerta pel Pla General.

**ESPAI LLIURE DE PARCEL·LA**

Porció d'un solar complementària del seu espai edificable, generalment no edificable, excepte a les zones on s'autoritzi.

**ESPAI LLIURE PÚBLIC**

Porció de sòl que per estar destinat a jardins i àrees de joc, està qualificat com a tal pel Pla General i és, per tant, inedificable llevat de les excepcions explicitades a la corresponent ordenança.

**ESTAT ACTUAL (DATA DE REFERÈNCIA)**

Excepte indicació expressa en sentit contrari, l'estat actual que serveix de referència a les determinacions de la Revisió del Pla General és l'existent el dia de la seva aprovació inicial (data de referència).

**FAÇANA**

Cara externa de cada una de les parets que limiten un edifici, excloses les de mitgeres.

**FINCA, PREDI**

Porció de terreny de propietat privada o pública.

**FONDÀRIA O PROFUNDITAT EDIFICABLE**

En l'ordenació de l'edificació segons alineació d'espai lliure públic o vial, distància perpendicular compresa entre les alineacions exterior i interior d'il·leta que delimiten l'espai edificable.

**FRONT DE PARCEL·LA**

Límit d'una parcel·la amb espai lliure públic o vial.

**GALERIA ENVIDRADA**

Cos sortint o volat tancat a tot el seu perímetre exclusivament per vidres allotjats al fustam sobresortint de l'alineació de façana.

**IL·LETA**

Porció de sòl urbà delimitat per espais lliures públics o vials.

**IL·LETA INCOMPLETA**

Porció de sòl urbà delimitat per espais lliures públics o vials i per la línia de límit de sòl urbà.

**ÍNDEX D'APROFITAMENT**

Quocient de dividir l'aprofitament d'una o diferents parcel·les o terrenys entre la seva superfície.

Concorda fidelment amb l'original  
del qual procedeix  
Eivissa,

25 FEB. 2008

El/La funcionari/da

*[Signature]*

Concejal/la  
de Urbanisme

00836

MAIG 2008



**LÍMIT O PARTIÓ**

Cada una de les línies que defineixen el perímetre d'una propietat, incloent el front a vial o espai lliure públic.

**MITGERA**

Pla o superfície vertical que separa dues parcel·les o finques.

**OBRA NOVA**

Són obres de construcció de nova planta sobre solars existents o els que pugin sorgir com a resultat de la substitució d'edificis conformement a les Normes. Aquestes vendran limitades pels paràmetres edificatoris definits en aquesta normativa i en els plànols d'ordenació.

**OBRA o OBRES**

Veure TIPUS D'OBRES

**OCUPACIÓ**

Part de la parcel·la que ocupa l'edificació. S'expressarà com a relació entre la superfície de la projecció vertical (sobre el pla horitzontal) de les plantes tancades inclús soterranis i semisoterranis, porxos, voladissos, i la superfície de la parcel·la corresponents.

**PARCEL·LA**

Unitat cadastral de sòl. A sòl urbà, és la unitat cadastral de sòl al que la normativa del Pla General li atorga la possibilitat d'edificar, però li falta algun o tots els serveis urbans.

**PARCEL·LACIÓ**

És l'acció d'alterar la divisió cadastral dels terrenys, tant com a segregació d'una finca en altres més petites, com l'agrupació de diverses finques per construir-ne una altra o altres majors.

**PARCEL·LACIÓ URBANÍSTICA**

És la divisió simultània o successiva de terrenys en dos o més lots l'edificació dels quals pot donar lloc a la constitució d'un nucli de població, o el resultat de la qual implica l'aparició d'alguna parcel·la de superfície inferior a la mínima permesa a cada àrea de SR. A sòl urbà, totes les parcel·lacions tenen caràcter d'urbanístiques, per definició.

**PARTIÓ O LÍMIT**

Cada una de les línies que defineixen el perímetre d'una propietat, incloent el front a vial o espai lliure públic. La partió de fons és aquella no arriba fins al carrer o espai de domini públic.

**PATI**

Espai no edificat situat dins el volum de l'edificació i destinat a il·luminar i/o ventilar distintes dependències de l'edifici.

**PÈRGOLA**

Entramat calat de barres repartides uniformement que cobreix una terrassa o sòl en general. La relació entre la superfície dels buits i la dels elements constructius, mesurades ambdues en projecció vertical sobre un pla horitzontal, haurà de ser superior a vint (20). Els elements sustentants hauran de ser, així mateix, barres lleugeres de mínima dimensió horitzontal.

**PLANTA**

Porció d'espai que, per la seva altura de sostre és susceptible -d'acord amb l'ordenança- de ser destinat a qualche ús, i que està comprès entre un parament de sostre i una superfície trepitjable.

**PLANTA BAIXA**

És la planta immediata superior a la planta semisotterrani o sotterrani més elevat. En cas de no existir cap planta sotterrani, es considera com a planta baixa a la inferior de les construïdes. El pla inferior de l'esmentada planta pot tenir una o diverses cotes de nivell.

En el tipus d'ordenació segons alineació a vial o espai lliure públic la planta baixa per cada parcel·la és aquella el paviment de la qual es troba situat entre 1,00 m per davant i 0,40 m per darrere del punt de referència.





En el tipus d'ordenació segons regulació de parcel·la, les diferències de cotes mesurades verticalment entre qualsevol punt de la vorera exterior de la planta baixa -mesurat des del nivell del seu paviment, ja sigui a zona tancada o a terrasses o porxos- i el terreny natural serà com a màxim de 1,00 m a terrenys sensiblement plans (de pendent mitjà inferior al 20 %), i de 1,90 m als terrenys restants.

#### PLANTA PIS

Planta o plantes situades per sobre de la planta baixa.

#### PLANTA TANCADA

Part coberta i tancada de l'edificació, inclou els elements constructius fixos i de tancament.

#### PORXO O PORXADA

Part de l'edificació oberta en la seva totalitat o en part del seu perímetre i coberta per elements constructius fixos situats a una altura inferior a sis metres seixanta centímetres (6,60 m).

#### PROFUNDITAT O FONDÀRIA EDIFICABLE

En l'ordenació de l'edificació segons alineació d'espai lliure públic o vial, distància perpendicular compresa entre les alineacions exterior i interior d'il·leta que delimiten l'espai edificable.

#### PUNT DE REFERÈNCIA

A l'ordenació segons alineació a vial, és el punt de la rasant de voravia de cada parcel·la o tram de parcel·la determinat per les presents Normes a partir del qual es situa la planta baixa i es mesura la posició vertical de l'edifici respecte del vial o espai lliure públic.

El punt de referència és la cota del punt mitjà de l'amplada de la façana, presa en trams no superiors a 10,00 m de llargària.

#### RASANT

Línia que defineix el perfil longitudinal o transversal del paviment d'un vial o espai lliure públic.

#### RASANT DE CALÇADA

Rasant al llarg de l'eix vial.

#### RASANT DE VORAVIA

Rasant definida per l'intersecció d'alineació oficial i pel paviment de la voravia o per la projecció de la vorera superior de la vorada sobre l'esmentat pla, incrementada en un dos per cent de l'amplada de la voravia en cas de no estar pavimentada, o pel paviment de la calçada en cas de no existir voravia.

#### REESTRUCTURACIÓ

Són obres d'adequació o transformació de l'espai interior i exterior de l'edifici, incloent-hi la possibilitat de demolició o substitució parcial d'elements estructurals. Només es podrà afectar la façana en aquells casos als quals les noves obertures segueixin els ritmes compostius de la tipologia de buits del llenç de façana. El cas extrem de l'obra de reestructuració serà el buidat de l'edifici, entenent per tal la demolició interior generalitzada amb el manteniment de la façana o façanes exteriors i els seus remats.

#### RECONSTRUCCIÓ

Són obres la finalitat de les quals és aixecar una construcció de nova planta sobre un solar o espai no construït que reproduïx l'edifici o construcció que el va precedir en l'ocupació de l'esmentat solar o espai. Les obres de reconstrucció, en estar vinculades a les condicions d'un edifici preexistent, s'han d'ajustar a aquelles, almenys quant als elements definitoris de les característiques arquitectòniques, tipològiques o ambientals essencials que varen determinar la seva protecció. En la reconstrucció s'eliminaran els afegits que desvirtuen la tipologia edificatòria, segons les definicions contingudes en les presents normes.

#### RECLADA

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA I D'ORDENACIÓ

Diligència per fer constar que el Ple del Consell Insular en sessió ordinària de data 31 d'agost de 2007 va aprovar definitivament la modificació puntual del PGOU d'Eivissa per a la remodelació urbana de la zona centre (Eivissa-Centre, PL-08/04), publicat al BOIB núm. 133 de 04/09/07.

La secretaria acetal,

Maria Bonet Torres

25 FEB. 2008

10838

Eivissa,

G 2006





*Distància de separació compresa entre una alineació o una mitgera o un cos d'edificació. Aquestes separacions es mesuraran perpendicularment a l'alineació oficial i a la mitgera, i s'han de mesurar des del punt més sortint de l'esmentat cos d'edificació, inclosos els elements volats.*

#### RECULADA A ALINEACIÓ OFICIAL

*Separació compresa entre l'alineació oficial i una edificació.*

#### RECULADA A MITGERA

*Separació compresa entre una mitgera i una edificació.*

#### REHABILITACIÓ

*Són obres d'adequació, millora de condicions d'habitabilitat o redistribució de l'espai interior, mantenint en tot cas les característiques estructurals de l'edifici (estructura portant) i els aspectes fonamentals (no de forma mimètica) de la tipologia.*

#### RESTAURACIÓ

*Són obres la finalitat de les quals és la de reposar o tornar a l'edifici o una part d'ell les seves característiques originals, científicament conegudes tant en les seves estructures, com en els seus elements, acabats i decoracions, de tal manera que el procés sigui reconeixible.*

#### SEMISOTERRANI

*Planta que sobresurt menys d'un metre (1 m) de la superfície del terreny natural, mesurat a qualsevol punt del seu contorn entre l'esmentat terreny i la cara superior del paviment de la planta immediata superior, o un metre i noranta centímetres (1,90 m), en cas de terrenys sensiblement inclinats. També es considera semisoterrani a l'esmentada planta encara que en longitud màxima de sis metres (6 m) del seu perímetre, sobresurti més d'un metre (1 m) del terreny, i en aquesta longitud es situï l'accés o accessos des de l'exterior al semisoterrani.*

#### SOLAR

*Parcel·la de sòl urbà que, per reunir les condicions de parcel·lació i urbanització definit al Pla General, és apta per a la seva immediata edificació d'acord amb les condicions d'edificació que fixa l'ordenança corresponent.*

#### SOTERRANI

*Planta els paraments verticals de tancament de la qual queden totalment per sota del terreny.*

#### SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA

*Superfície horitzontal, inclosos tancaments, de les plantes tancades i porxos.*

#### SUPERFÍCIE DE SOLAR O PARCEL·LA

*És la superfície de la projecció vertical del solar o parcel·la, mesurada sobre un pla horitzontal.*

#### SUPERFÍCIE EDIFICABLE

*Superfície horitzontal, inclosos tancaments, de les plantes tancades i porxos que el Pla General permet construir a un terreny.*

#### SUPERFÍCIE ÚTIL

*És el resultat de sotstreure a la superfície construïda la superfície horitzontal dels elements verticals fixos de construcció: pilars, conduccions verticals, envans, tancaments, ampits, etc.*

#### TERRASSA

*Part de l'edificació descoberta (o coberta per simples volades de menys de cinquanta centímetres de vol) o, així mateix, coberta per elements fixos situats a una altura igual o superior a sis metres seixanta centímetres (6,60 m).*

#### TERRENY NATURAL

*Configuració del terreny en el moment de l'aprovació inicial de la present Revisió del Pla General.*

#### TERRENY NATURAL

*Configuració del terreny en el moment de l'aprovació inicial de la present Revisió del Pla General.*

Concorda fidelment amb l'original

del qual procedeix  
Eivissa,

25 FEB. 2008.

En la funció d'Arxiver

00839

MATG 2006



**TIPUS D'OBRES**

Les obres a realitzar en qualsevol immoble es classifiquen en els següents tipus:

Restauració  
Conservació  
Consolidació  
Rehabilitació  
Reestructuració  
Reconstrucció  
Ampliació  
Obra nova

Segons les definicions establertes en aquest Annex a les Normes Urbanístiques.

**TIPUS D'ORDENACIÓ**

Cada un del sistemes de definició de la tipologia edificatòria d'una zona o sector. En general, hi ha tres de possibles: ordenació per alineació de vial o espai lliure públic, ordenació segon regulació de parcel·la i ordenació per volumetria específica.

**TRADICIONAL**

Veure EDIFICI O CONSTRUCCIÓ TRADICIONAL.

**ÚS**

És l'activitat humana que necessita un suport territorial o del sòl, directe o indirecte, mitjançant la construcció prèvia o no de construccions.

**VIAL**

Espai de domini públic inedificable destinat a la circulació i/o aparcament de vehicles i vianants.

**VISTA RECTA (LLUM RECTA)**

Concepte emprat a l'article 582 del Codi Civil per a expressar la direcció o projecció perpendicular al plànol de una finestra o buit de il·luminació.

**VOLUMEN D'EDIFICACIÓ**

És el resultat de multiplicar la superfície edificada per l'altura màxima de l'edifici o de cada planta, tot incloent el gruix dels forjats, expressat en metres cúbics.

**XAMFRÀ**

Reculada de l'alineació a la trobada de dos carrers, constituït per la base d'un triangle isòsceles que es forma. L'esmentada base o xamfrà té quatre metres (4 m) de longitud.

**ZONA**

Cada una de les parts o àrees en que el Pla General divideix el sòl urbà als efectes de la seva ordenació, assignant-les una ordenança d'edificació específica.

Diligència per fer constar que el Ple del Consell Insular en sessió ordinària de data 31 d'agost de 2007 va aprovar definitivament la modificació puntual del PGOU d'Eivissa per a la remodelació urbana de la zona centre (Eivissa-Centre, PL-08/04), publicat al BOIB núm. 133 de 04/09/07.

La secretaria/acctal.

Maria Bonet Torres  
Eivissa, 22 de febrer del 2008

Concorda fidelment amb l'original  
del qual procedeix

Eivissa,

25 FEB. 2008

El secretari/aria

Consell Insular

