



CFBF8CE3E1F3B5D19C815FA4A24317BD71CBB325

1. Objeto
2. Antecedentes
3. Promotor
4. Autor
5. Ambito, aplicación y vigencia. Marco legal.
  - 5.1. Definición, ámbito y marco legal
  - 5.2. Vigencia y Revisión
  - 5.3. Interpretación
  - 5.4. Obligatoriedad
  - 5.5. Intervención
  - 5.6. Desarrollo. Régimen general
6. SITUACION, DESCRIPCION, NATURALEZA Y CARACTERISTICAS DE LA MODIFICACIÓN.
7. JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN.
8. NORMAS URBANISTICAS

**PLANOS**

- SITUACION Y EMPLAZAMIENTO. BASE CARTOGRAFICA
- ZONIFICACIÓN Y ZONAS VERDES VIGENTE.
- ZONIFICACIÓN Y ZONAS VERDES MODIFICADO. SUPERFICIES.
- SUPERPOSICIÓN BASE CARTOGRAFICA Y ZONIFICACIÓN MODIFICADA.

## 1. OBJETO



La creación de una nueva zona verde **PZV 5**, dentro del ámbito del Polígono 28, "Cas Serres", Término Municipal de L'ivissa. El área donde se define la nueva zona verde se conoce como "Can Casals".

También es objeto de esta Modificación Puntual del Plan Parcial salvar y recuperar elementos etnológicos que existen en la parcela de destino de la nueva zona verde, y que constan como catalogados en la Revisión del PGOU, aprobada provisionalmente el 23 de enero de 2006.

## 2. ANTECEDENTES



Para la consecución de la creación de la zona verde existe un Convenio Urbanístico por el que se permutará la parcela donde se pretende la creación de la zona verde, de titularidad privada y de uso residencial, por otra de igual superficie, de titularidad pública y que forma parte de una Zona Verde de mayor tamaño existente en el Plan Parcial vigente, en virtud de lo dispuesto en dicho Convenio Urbanístico y en la presente Modificación Puntual del Plan Parcial.

La propuesta de acuerdo de aprobación del Convenio de Colaboración en materia urbanística se aprueba por Pleno Ordinario del Ajuntament d'Eivissa el 27 de febrero de 2007.

El convenio de colaboración en materia urbanística se firma entre el Ayuntamiento de Eivissa y los propietarios de la parcela que se destinará a zona verde el 27 de marzo de 2007.

### 3. PROMOTOR

El promotor de la modificación Puntual del Plan Parcial es el AJUNTAMENT DE LA CIUTAT D'EIVISSA.



#### 4. AUTOR



CFBF8CE3E1F3B5D19C815FA4A24317BD71CBB325

El autor de esta Modificación Puntual de Plan Parcial es el Arquitecto Fernando Irurre Valderrama, con DNI/NIF 41.452.022, Colegiado en el Col·legi Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears, nº de colegiado 352616.



5.1. DEFINICION , AMBITO Y MARCO LEGAL

Esta **Modificación Puntual de Plan Parcial** se redacta conforme al ordenamiento jurídico vigente en materia urbanística.

En el ámbito de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, mientras no se promulgue una ley autonómica, se mantiene vigente por aplicación supletoria el Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento (R.P.) para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, sin perjuicio de la afección del resto de legislación autonómica en materia de ordenación del territorio y urbanismo aplicable en cada caso.

La formulación de la presente Modificación Puntual de Plan Parcial se hace como desarrollo de las determinaciones del Plan Parcial del Polígono 28, "Cas Serres", aprobado definitivamente por la CPU de Baleares el 15 de noviembre de 1976, del Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente el 10 de diciembre de 1987 y la Adaptación del PGOU a las Directrices de Ordenación Territorial, aprobada definitivamente el 9 de septiembre de 2005.

Se propone la tramitación de esta Modificación Puntual del Planeamiento Urbanístico en virtud de lo dispuesto en la **Disposición Transitoria 2, "Planeamiento en tramitación"**, del Plan Territorial Insular de Eivissa y Formentera, aprobado definitivamente por el pleno del Consell Insular d'Eivissa i Formentera el 21 de marzo de 2005 (publicado en el BOIB núm. 50, de 31/03/2005), en particular sus punto 2.d y 2.h.

5.2. VIGENCIA Y REVISION

Una vez publicado el Acuerdo de Aprobación definitiva, esta Modificación Puntual del Plan Parcial tendrá vigencia indefinida.

Se deberá proceder a su revisión en los casos siguientes:

- Cuando por causa de revisión o modificación del Plan General se alteren las determinaciones referentes al sector objeto de la Modificación.
- Cuando se determine por normas legales de rango jerárquico superior.

El Polígono 28, objeto de esta Modificación Puntual, se incluye dentro de la Revisión del Planeamiento, en fase de aprobación provisional, como **Área de Planeamiento Incorporado**, por lo que no entra en contradicción con el futuro planeamiento y se incorpora al mismo según las determinaciones que en este se determinen.



### 5.3. INTERPRETACION

Quando existieran contradicciones gráficas entre planos a diferente escala de los que integran la documentación de la Modificación Puntual, se estará a lo definido en los planos de escala menor.

En el caso de que se produzcan contradicciones en la regulación de las determinaciones entre los diferentes documentos que lo integran, se considerará como válida la determinación que implique espacios públicos y de interés social más amplios y una densidad de habitantes o índice de aprovechamiento menores.

### 5.4. OBLIGATORIEDAD

Tanto la Administración como los particulares estarán obligados a cumplir las disposiciones y determinaciones de esta Modificación Puntual del Plan Parcial.

### 5.5. INTERVENCION

Cualquier actuación o intervención sobre el territorio objeto de planeamiento, que tenga carácter provisional o definitivo y sea de iniciativa pública o privada, se deberá ajustar a dichas determinaciones, de acuerdo con lo que establece el Texto Refundido de la Ley del Suelo.

### 5.6. DESARROLLO. REGIMEN GENERAL.

Las determinaciones de esta Modificación Puntual del Plan Parcial son de aplicación directa.



Esta Modificación Puntual del Plan parcial crea una nueva zona verde a partir de una mayor existente en el Polígono 28, en la ubicación y de la forma y manera que se describe en los planos.

El ámbito de esta Modificación Puntual del Plan Parcial abarca por consiguiente dos parcelas, con una superficie total afectada de aproximadamente 3.700 m<sup>2</sup>, dentro del Polígono 28 del Término Municipal de Eivissa.

Se crea una parcela destinada a ZONA VERDE, denominada PZV 5, de 888,08 m<sup>2</sup> en la confluencia de las calles Músic Fermí Marí y carrer Can Casals.

La edificabilidad de dicha parcela se traslada a la Zona Verde PZV 3, existente y de 2.813,96 m<sup>2</sup>, en su parte sur, con frente al carrer de Cosme Vidal Llacer, creando así una parcela edificable de 888,08 m<sup>2</sup> y reduciéndose proporcionalmente la Zona Verde hasta los 1.925,88 m<sup>2</sup> y configurando así la nueva PZV 3.

De esta manera se protegen los bienes integrantes del Patrimonio Histórico Artístico existentes en la parcela PZV 5.

La parte que se ajusta de la Zona Verde inicial se califica como residencial según los parámetros del Plan Parcial.

## 7. JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN



Se redacta la presente Modificación Puntual del Plan parcial para crear una zona verde y proteger los bienes integrantes del Patrimonio Histórico Artístico existentes, al amparo de lo previsto en la Disposición Transitoria 2ª "Planeamiento en tramitación", del Plan Territorial Insular de Eivissa y Formentera, aprobado definitivamente por el pleno del Consell Insular d'Eivissa i Formentera el 21 de marzo de 2005 (publicado en el BOIB núm. 50, de 31/03/2005), en particular sus punto 2.d y 2.h.

El Polígono 28, objeto de esta Modificación Puntual, se incluye dentro de la Revisión del Planeamiento, en fase de aprobación provisional, como Área de Planeamiento Incorporado, por lo que no entra en contradicción con el futuro planeamiento y se incorpora al mismo según las determinaciones que en este se determinen.

Dicha Revisión, además, protege y cataloga los bienes integrantes del Patrimonio Histórico Artístico existentes.

Este documento se adecua al planeamiento vigente.



Las presentes Normas son de aplicación única y exclusivamente a la parcela residencial resultante de la permuta para conseguir la Zona Verde PZV 5, esto es, la parcela lindante con la Zona Verde PZV 3 y con frente al carrer Cosme Vidal Llacer.

Las zonas verdes se regirán por lo dispuesto por las Normas Urbanísticas del Plan Parcial y en su defecto a las del Plan General vigente. En los elementos etnológicos situados en zonas verdes sólo se podrán efectuar obras de consolidación, reparación, mantenimiento y puesta en valor, permitiéndose también su rehabilitación sin incrementar volúmenes ni ocupación.

En lo no contemplado, se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan Parcial y en su defecto a las del Plan General vigente.

#### Uso característico y Tipología

Residencial. Vivienda unifamiliar y colectivas. Edificación aislada.

#### Parcela y fachada mínima.

300 m<sup>2</sup> y 14 m.

#### Altura reguladora y volumen edificable

9 metros y 3 m<sup>3</sup> / m<sup>2</sup>

#### Ocupación.

Si la altura adoptada es de 6,00m se permite un máximo de ocupación del 60% en planta baja y un 40% en planta piso. Si la altura adoptada es de 9,00m se permite un máximo de ocupación del 40% en planta baja y un 30% en planta piso.

#### Retranqueos.

3m a vial público y a linderos; 5m a fondo; 4,5m a pasos peatonales y a zonas verdes.

#### Densidad de población y reserva de aparcamiento.

1 viv/100 m<sup>2</sup> de parcela y una plaza cada cien metros cuadrados y en todo caso por vivienda.

#### Condiciones particulares.

Las fachadas con frente a zona verde tendrán el mismo tratamiento que las recayentes a vía pública. Se permitirán hasta dos accesos peatonales a la zona verde desde los linderos de la misma.

#### Condiciones estéticas.

Normas Generales Plan Parcial y PGOU.

Eivissa, octubre de 2007  
Fernando Irurre Valderrama  
Arquitecto