



ref

E19006

MODIFICACIÓ DE L'ESTUDI DE DETALL DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ UA17 DEL PGOU EIVISSA, PER A LA DEFINICIÓ D'ALINEACIONS, RASANTS I ORDENACION DE VOLUMS EN LA PARCEL·LA R1.

PROMOTOR	ESPEBE 13 S.L.
FASE	Modificació Estudi de Detall
FECHA	Març de 2021
DOCUMENTO	Memòria Justificativa



Alfonso I, 17 8ª planta
50003 Zaragoza Spain

+34 976 238 429
www.ingennus.com

HOJA EN BLANCO



Contingut

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA.....	4
1. OBJECTE I ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ DE L'ESTUDI DE DETALL.....	4
2. PROCEDÈNCIA DE LA SEVA FORMULACIÓ	4
3. DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT VIGENT	5
4. DEFINICIÓ D'ALINEACIONS, RASANTS I ORDENACIÓ DE VOLUMS PER LA PARCEL·LA R1.....	6
5. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA	7
DOCUMENTACIÓ GRÀFICA.....	8

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

1. OBJECTE I ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ DE L'ESTUDI DE DETALL

Redactada, per encàrrec de ESPEBE 13 SL, la modificació de l'Estudi de Detall que fa a l'àmbit geogràfic delimitat per la parcel·la resultant R1, com a resultat de l'agrupació de les finques d'usos residencial nº3 i nº4 de la Unitat d'Actuació UA17 Pere Matutes:

- Finca nº3 del projecte de parcel·lació de la UA17 Pere Matutes, de referència catastral 2770121CD6026N0001PJ i superfície de parcel·la de 10.361,69 m², situada a l'avinguda Pere Matutes 66 i amb front de façana també al carrer Músic Vicente Mayans.
- Finca nº4 de el projecte de parcel·lació de la UA17 Pere Matutes, de referència catastral 2770122CD6026N0001LJ i superfície de parcel·la de 863,18 m², situada a la cantonada dels carrers Sant Francesc i Músic Vicente Mayans.

Segons el Pla General d'Ordenació Urbana d'Eivissa (PGOU1987), aprovat definitivament per Acord de la CPU en data 10/12/1987 i prescripcions en data 1988.04.02 - publicat al BOIB núm.43 de data 03 / 26/2015 - les parcel·les estan classificades com a sòl urbà, i qualificades com a Zona 8 dins e la Unitat d'Actuació UA-17.

Per tant, la parcel·la objecte d'aquesta modificació d'Estudi de Detall, es correspon amb la finca agrupada R1 que té una superfície neta de sòl de 11.494,87 m², i una topografia pràcticament plana amb un lleuger pendent de nord-est a sud-oest, sense elements rellevants ni construccions / edificacions existents, i amb les següents dimensions de llinars: 119,99 m de llinar sud, 117,74 m de llinar oest, 96,60 m de llinar nord i 114,94 m de llinar aquest.

2. PROCEDÈNCIA DE LA SEVA FORMULACIÓ

Procedeix la formulació i tramitació de la present modificació de l'Estudi de Detall de la UA17 per donar el degut compliment a les determinacions i condicions particulars de la Zona 8 "Turística en edificació intensiva" segons estableix el PGOU Eivissa, per a la nova parcel·la R1 com a parcel·la resultant de l'agrupació de les parcel·les nº 3 i nº 4 de la Unitat d'Actuació UA17.

La present modificació d'Estudi de Detall recull les condicions particulars re-rents a la definició d'alineacions, rasants i polígon de moviment per a la reordenació de volums que regulen la parcel·la R1 de la Unitat d'Actuació UA17.

Les determinacions recollides en aquest document no alteren la qualificació de terra, i tampoc alteren les condicions d'ocupació, ni altures màximes, ni volums màxims permesos, ni tampoc modifica densitat o intensitat d'usos autoritzats. Així mateix no redueix superfícies de vials ni proposa obertura de noves vies d'ús públic i tampoc no-co redueix espais lliures, ni estableix noves ordenances, ni altera l'ordenació dels predis confrontants a l'àmbit de la parcel·la R1 objecte d'aquesta modificació d'Estudi de detall.

3. DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT VIGENT

Les condicions particulars de la Zona d'Ordenació qualificada com a Zona 8 "Turística en edificació intensiva", recollides en els Certificats urbanístics de les parcel·les nº 3 i nº 4 són les següents:

Zona d'Ordenança és Zona 8, i per tant aquest aprofitament s'ha de materialitzar en aplicació dels paràmetres edificatoris. L'article 7.4.36.A de les NNUU s'estableixen els següents paràmetres:

- Superfície mínima parcel·la: 600m²; 5.000m² per a ús hotel·ler
- front mínim parcel·la: 16,00m
- profunditat edificable: ---
- alçada reguladora màx: 15m; 4 plantes (PB+2+àtic)
- alçada total: ---
- alçada planta baixa: 3,00-5,00m
- alçada mín plantes pis: 2,80m
- Ocupació: 40%
- Separació a façana: H/2 ≥ 3m (*)
- Separació a llindars: H/2 ≥ 3m (*)
- Separació a fons: 6,00m (*)
- separació entre edificis: H, com a mínim 6m (**)
- Tipologia edificatòria: M₃ oberta
- edificabilitat: 2m²/m²
- Vol: a/10; màx 1,20m (***)
- Intensitat d'ús residencial: 426 habitatges
- Intensitat d'ús turístic: (****)
- Ús característic: residencial/turístic

(*) Les reculades s'han de respectar per qualsevol element de l'edificació damunt rasant.

(**) existeixen excepcions, segons article 7.4.36.A.9 de les NNUU.

(***) a, amplada del carrer al qual donen façana. Serà d'aplicació els articles 6.2.23, 6.2.24 i 6.2.25 de les NNUU. Les marquesines queden regulades per l'article 7.4.4

(****) Art 5 llei 8/2012, de 19 de juliol, del Turisme de les Illes Balears: 1plaça turística/60m² parcel·la. Si s'optés per hotels de ciutat, d'interior, agroturisme, hotels rurals, albergues, refugis, hostatges i establiments amb categoria mínima de 4 esteles, oberts dotze mesos l'any.

L'ús característic de la parcel·la és el residencial/turístic. La compatibilitat d'usos és la següent:

"...

Usos compatibles:

a) *Industrial: S'admet l'ús de producció artesanal i oficis artístics en situació de planta baixa, planta inferiors a la baixa i edificis d'ús exclusiu.*

b) *Serveis Terciàris: Ús admès a totes les seves classes i categories en les següents situacions:*

A planta baixa, a planta inferior a la planta baixa i a planta primera.

A planta baixa, a plantes inferiors a la baixa i a plantes pisos fins arribar a una superfície edificada igual al 50% de la superfície edificada de l'edifici

A edifici d'ús exclusiu

L'ús comercial en la seva categoria de gran superfície no podrà superar una superfície de 500m².

c) *Equipaments: l'ús és admès a totes les seves classes i en les situacions previstes per a l'ús de serveis terciàris.*

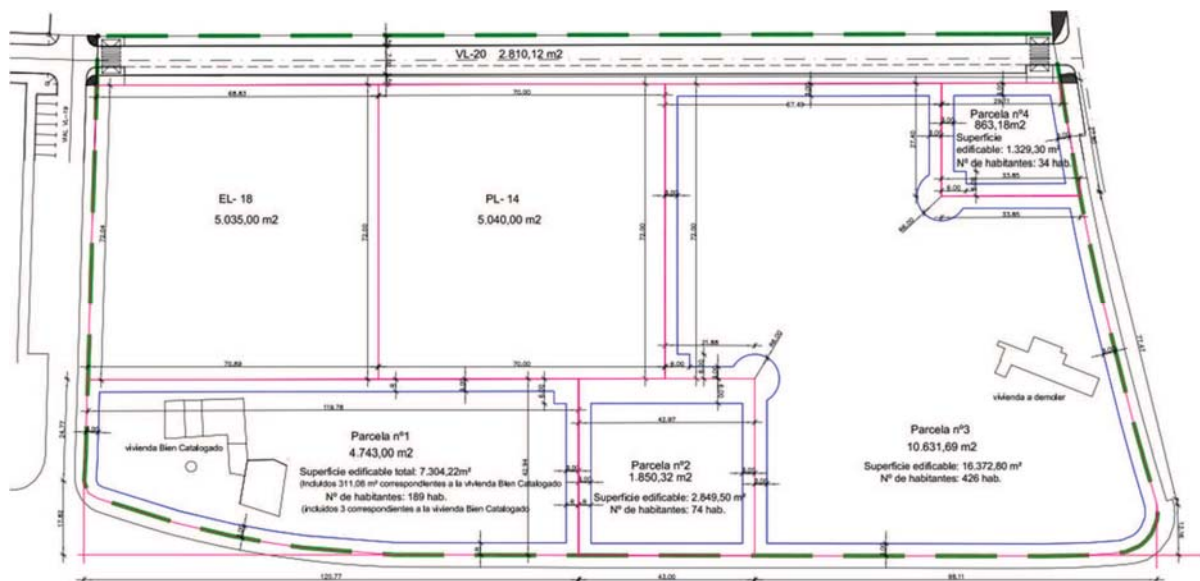
"..."

La resta d'usos estan prohibits.

La parcel·la R1, objecte d'aquesta modificació d'Estudi de Detall, es configura com una parcel·la resultant lucrativa que compleix amb tots els paràmetres urbanístics establerts en el planejament vigent i recollits en els certificats urbanístics referenciats.

4. DEFINICIÓ D'ALINEACIONS, RASANTS I ORDENACIÓ DE VOLUMENES PER LA PARCEL·LA R1

La Unitat d'Actuació UA17 Pere Matutes compta amb el projecte de Compensació aprovat en data 12 de febrer de 2008, per la Junta de Govern Local i amb l'estudi de detall per a la reordenació de volums i definició d'alineacions i rasants, aprovat definitivament en data 5 de febrer de 2009, que s'adjunta com a pla d'estudi de detall vigent en la documentació gràfica.



Il·lustració 1. PLA M-7_ Pla de parcel·les resultants, edificabilitat i polígon de moviments (ordenació de volums)

S'ha realitzat l'agrupació de les Finques n°3 i n°4 de la Unitat d'Actuació UA17, amb el resultat d'una única finca resultant lucrativa R1. Per tant, aquest estudi de detall reajusta i defineix el polígon de moviments de la parcel·la resultant R1, complint amb tots els paràmetres de planejament vigent:

PERÍMETRO DE LOS POLÍGONOS DE MOVIMIENTOS:

En su interior podrá disponerse libremente la edificación con arreglo a los parámetros urbanísticos de aplicación.-

$R = H/2$: Si los edificios (o alguno de sus cuerpos) superan los 6.00m. de altura.-

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: (Glosario de Terminología del PGOU)

Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno natural, en su caso, en contacto con la edificación, a la línea de encuentro de la fachada con el plano inferior del último forjado medida en el punto medio de la fachada.-

5. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

- 01 Plànol de situació (1/3.000).
- M-7 Plànol d'Estudi de Detall vigent
- 02 Plànol de polígon de moviments (1/500).

A Saragossa, març de 2021

La arquitecte

VALLINO GIL

MARIA ELENA

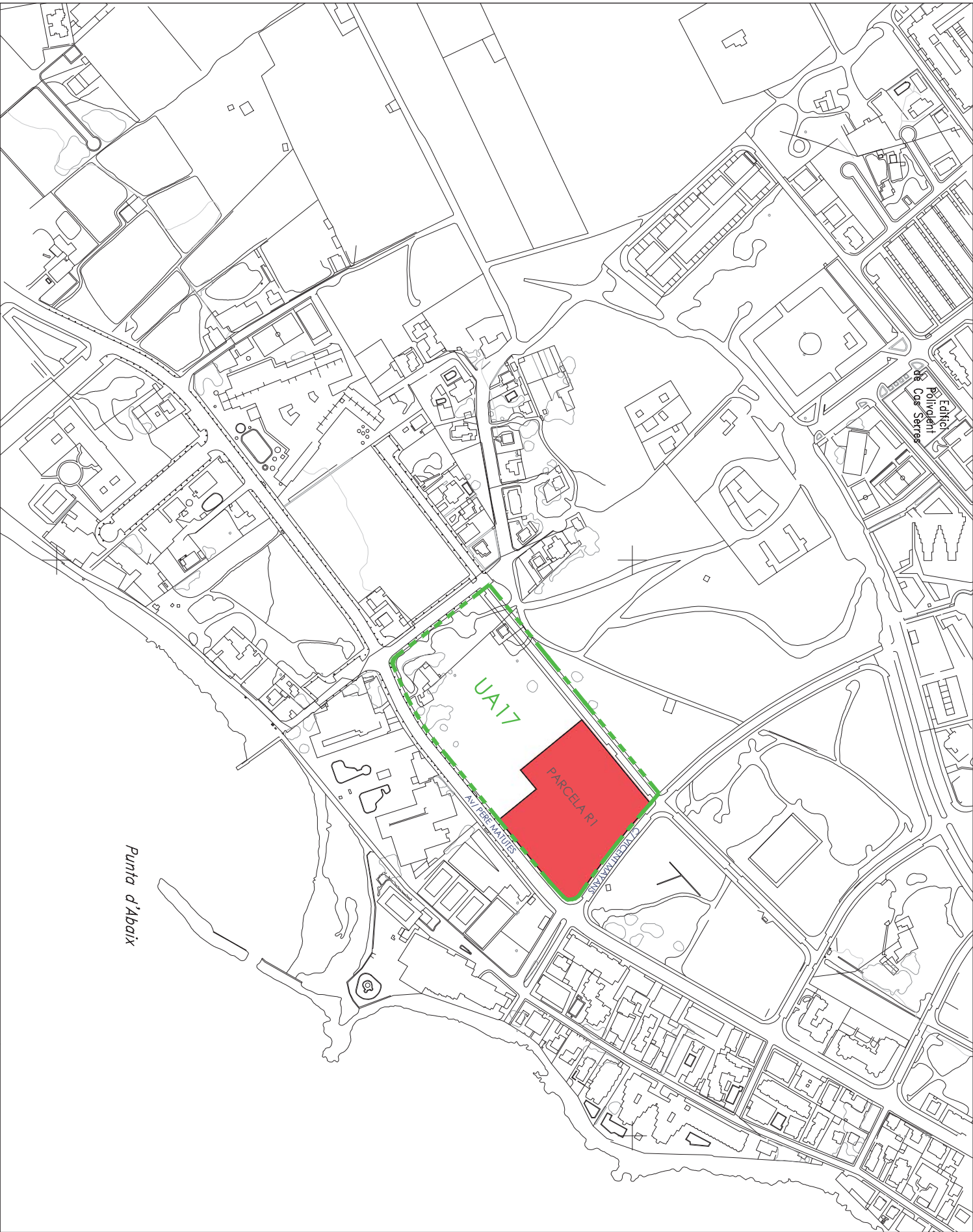
- 00403394C

Firmado digitalmente
por VALLINO GIL
MARIA ELENA -
00403394C
Fecha: 2021.06.25
12:28:00 +02'00'

Elena Vallino Gil

Ingennus Urban Consulting

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA



■ LÍMITE DE UNIDAD DE ACTUACIÓN

■ ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

TÍTULO

MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA UA17 DEL PGOU EIVISA PARA LA DEFINICIÓN DE ALINEACIONES, RASANTES Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES EN LA PARCELA R1

SITUACIÓN

Unidad de Actuación 17
Punto d'en Boscó, BAUA
PROMOTOR

ESP/BE 13 S.L.



ingenius
urban consulting

AUTORS
WALTERO ALONSO
JORDI GARCIA
SERGI GARCIA

COL·LABORADORS
Estratègia Urbana
Estratègia Urbana

COM. APROBACIÓ I D'IMPACTE
SOL·LA JORDANA - SERGI
GARCIA
info@ingeniusurban.com

ELABORACIÓ
Estratègia Urbana
Estratègia Urbana

SITUACIÓN

FECHA: MARZO 2021
ESCALA: 1/3.000
FORMATO: A3
REF.: 1.6015 - DIB.: V0
REV.: EV

6-2-70. Experimento realizado en el laboratorio de Física de la Universidad de Chile, con el propósito de observar el efecto de la fuerza de fricción en el movimiento de un cuerpo. Se utilizó un carrito sobre una superficie horizontal lisa, conectado a un resorte. Se midieron las variaciones de la energía mecánica durante el movimiento armónico simple, considerando la influencia de la fricción en la conservación de la energía.

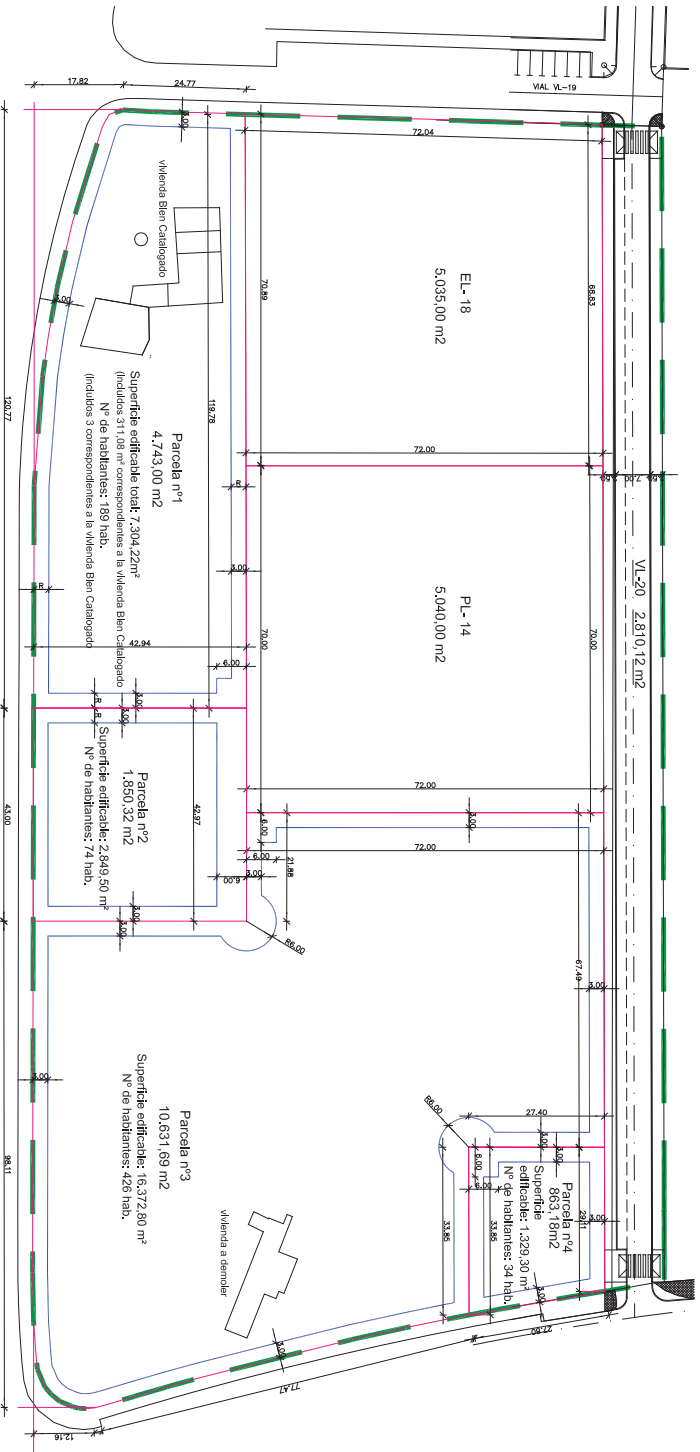
[illegible][illegible]

337. Compatibilidad y localización de usos no característicos. La regulación de usos compatibles será análoga a la de la zona 3 en el artículo 7.4.14.

SUPERFICIES:

- V.-20	2,810,12 m2
- EL-18	5,035,00 m2

- Parcela nº3 ---- 10,631,69 m2
- Parcela nº4 ---- 863,18 m2

[illegible]

Observaciones	Modifica el plano nº718 del E.D. vdo. nº30380007 con fecha 09.02.07	
	plano nº	M-7
	de	8

En su interior podrá disponerse libremente la edificación con arreglo a los parámetros urbanísticos de aplicación.

* Retranqueo = $H/2$: Si los edificios (o alguno de sus cuerpos) superan los 6,00 m de altura)

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: (Glosario de terminología del PGOU)

Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno natural, en su caso, en contacto con la edificación, a la línea de encuentro de fachada con el plano interior del último forjado medida en el punto medio de la fachada.



ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE, DE LA UA17 DEL PGOU EIVISA, PARA LA DEFINICIÓN DE ALINEACIONES, RASANTES Y ORDENACIÓN DE VOLUMENES EN LA PARCELA RI

ESPBE 13 SL

ingenius
URBAN CONSULTING

Calle Aterroí, 17 planta
30003 Zaragoza - SpA
Teléfono + 34 976 238
<https://www.ingenius.es>

AUTORES
 VALLINO (Fotografía)
 GE. MORIA (Diseño de la cubierta)
 ELENA-
 000403394C
 1984 362 12 20
 5100110000

título
POLÍGONO DE MOVIMIENTOS

FECHA	MARZO 2021	Nº DE PLANO
ESCALA	1/500	02
FORMATO	A3	
REF.: 16015	DIB.: VB	REV.: EV