



ref

E19006

MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA17 DEL PGOU EIVISSA, PARA LA DEFINICION DE ALINEACIONES, RASANTES Y ORDENACION DE VOLUMENES EN LA PARCELA R1.

PROMOTOR	ESPEBE 13 S.L.
FASE	MODIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE
FECHA	MARZO DE 2021
DOCUMENTO	MEMORIA JUSTIFICATIVA



Alfonso I, 17 8ª planta
50003 Zaragoza Spain

+34 976 238 429
www.ingennus.com

Contenido

MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	4
1. Objeto y ámbito de la modificación del estudio de detalle	4
2. Procedencia de su formulación.....	4
3. Determinaciones del planeamiento vigente	5
4. Definición de alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes para la parcela R1...	6
5. Documentación gráfica	7
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA	8

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. OBJETO Y ÁMBITO DE LA MODIFICACION DEL ESTUDIO DE DETALLE

Se redacta, por encargo de ESPEBE 13 SL, la modificación del Estudio de Detalle que se refiere al ámbito geográfico delimitado por la parcela resultante R1, como resultado de la agrupación de las fincas de usos residencial nº3 y nº4 de la Unidad de Actuación UA17 Pere Matutes:

- Finca nº3 del proyecto de parcelación de la UA17 Pere Matutes, de referencia catastral 2770121CD6026N0001PJ y superficie de parcela de 10.361,69 m², situada en la avenida Pere Matutes 66 y con frente de fachada también a la calle Músico Vicente Mayans.
- Finca nº4 del proyecto de parcelación de la UA17 Pere Matutes, de referencia catastral 2770122CD6026N0001LJ y superficie de parcela de 863,18 m², situada en la esquina de las calles San Francisco y Músico Vicente Mayans.

Según el Plan General de Ordenación Urbana de Ibiza (PGOU1987), aprobado definitivamente por Acuerdo de la CPU en fecha 10/12/1987 y prescripciones en fecha 02/04/1988 - publicado en el BOIB núm.43 de fecha 03/26/2015 - las parcelas están clasificadas como Suelo Urbano, y calificadas como Zona 8 dentro de Unidad de Actuación UA-17.

Por tanto, la parcela objeto de esta modificación de Estudio de Detalle, se corresponde con la finca agrupada R1 que tiene una superficie neta de suelo de 11.494,87 m², y una topografía prácticamente plana con una ligera pendiente de noreste a suroeste, sin elementos relevantes ni construcciones / edificaciones existentes, y con las siguientes dimensiones de umbrales: 119,99 m de umbral sur, 117,74 m de umbral oeste, 96,60 m de umbral norte y 114,94 m de umbral este.

2. PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN

Procede la formulación y tramitación de la presente modificación del Estudio de Detalle de la UA17 para dar debido cumplimiento a las determinaciones y condiciones particulares de la Zona 8 "Turística en edificación intensiva" según establece el P.G.O.U Eivissa, para la nueva parcela R1 como parcela resultante de la agrupación de las parcelas nº3 y nº4 de la Unidad de Actuación UA17.

La presente modificación de Estudio de Detalle recoge las condiciones particulares referentes a la definición de alineaciones, rasantes y polígono de movimiento para la reordenación de volúmenes que regulan la parcela R1 de la Unidad de Actuación UA17.

Las determinaciones recogidas en este documento no alteran la calificación del suelo, y tampoco alteran las condiciones de ocupación, ni alturas máximas, ni volúmenes máximos permitidos, ni tampoco modifica densidad o intensidad de usos autorizado. Así mismo no reduce superficies de viales ni propone apertura de nuevas vías de uso público y tampoco reduce espacios libres, ni establece nuevas ordenanzas, ni altera la ordenación de los predios colindantes al ámbito de la parcela R1 objeto de esta modificación de Estudio de Detalle.

3. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

Las condiciones particulares de la Zona de Ordenación calificada como Zona 8 “Turística en edificación intensiva”, recogidas en los Certificados urbanísticos de las parcelas nº3 y nº4 son las siguientes:

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 hoteler
- 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, hostalatsges 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 Terciaris: 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 terciaris.*

"..."

La resta d'usos estan prohibits.

La parcela R1, objeto de esta modificación de Estudio de Detalle, se configura como una parcela resultante lucrativa que cumple con todos los parámetros urbanísticos establecidos en el planeamiento vigente y recogidos en los certificados urbanísticos referenciados.

4. DEFINICIÓN DE ALINEACIONES, RASANTES Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES PARA LA PARCELA R1

La Unidad de Actuación UA17 Pere Matutes cuenta con proyecto de Compensación aprobado en fecha 12 de febrero de 2008, por la Junta de Gobierno Local y con Estudio de Detalle para la reordenación de volúmenes y definición de alineaciones y rasantes, aprobado definitivamente en fecha 5 de febrero de 2009, que se adjunta como plano de Estudio de Detalle vigente en la documentación gráfica.

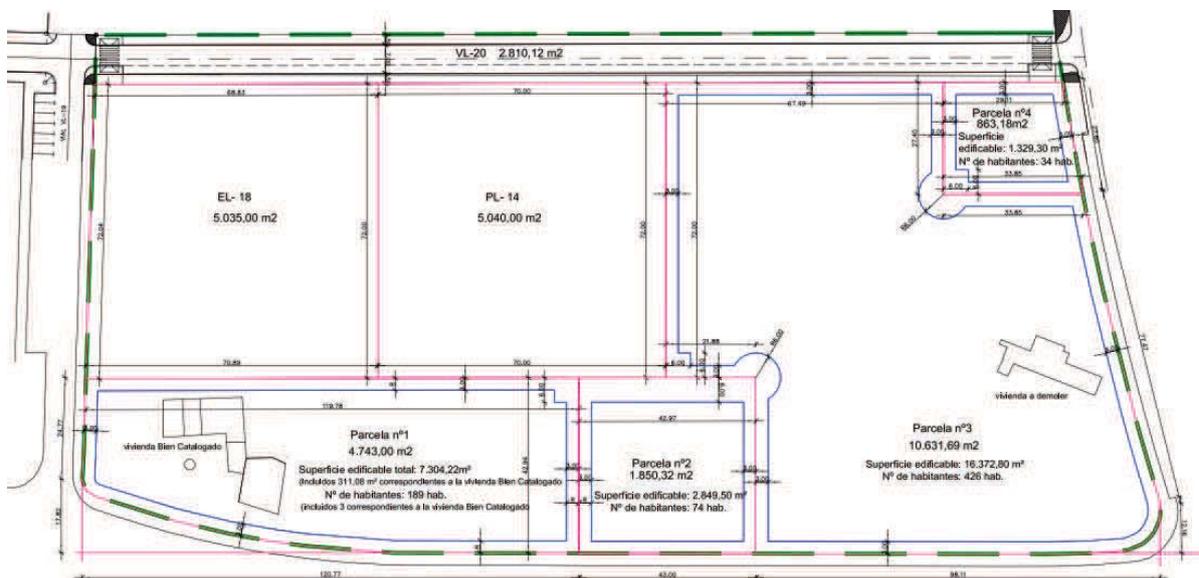


Ilustración 1. PLANO M-7_ Plano de parcelas resultantes, edificabilidad y polígono de movimientos (ordenación de volúmenes)

Se ha realizado la agrupación de las Fincas nº3 y nº4 de la Unidad de Actuación UA17, con el resultado de una única finca resultante lucrativa R1. Por lo tanto, este estudio de detalle reajusta y define el polígono de movimientos de la parcela resultante R1, cumpliendo con todos los parámetros del planeamiento vigente:

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. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

- 01 Plano de Situación (1/3.000).
- M-7 Plano de Estudio de Detalle vigente
- 02 Plano de polígono de movimientos (1/500).

En Zaragoza, marzo de 2021

La arquitecto

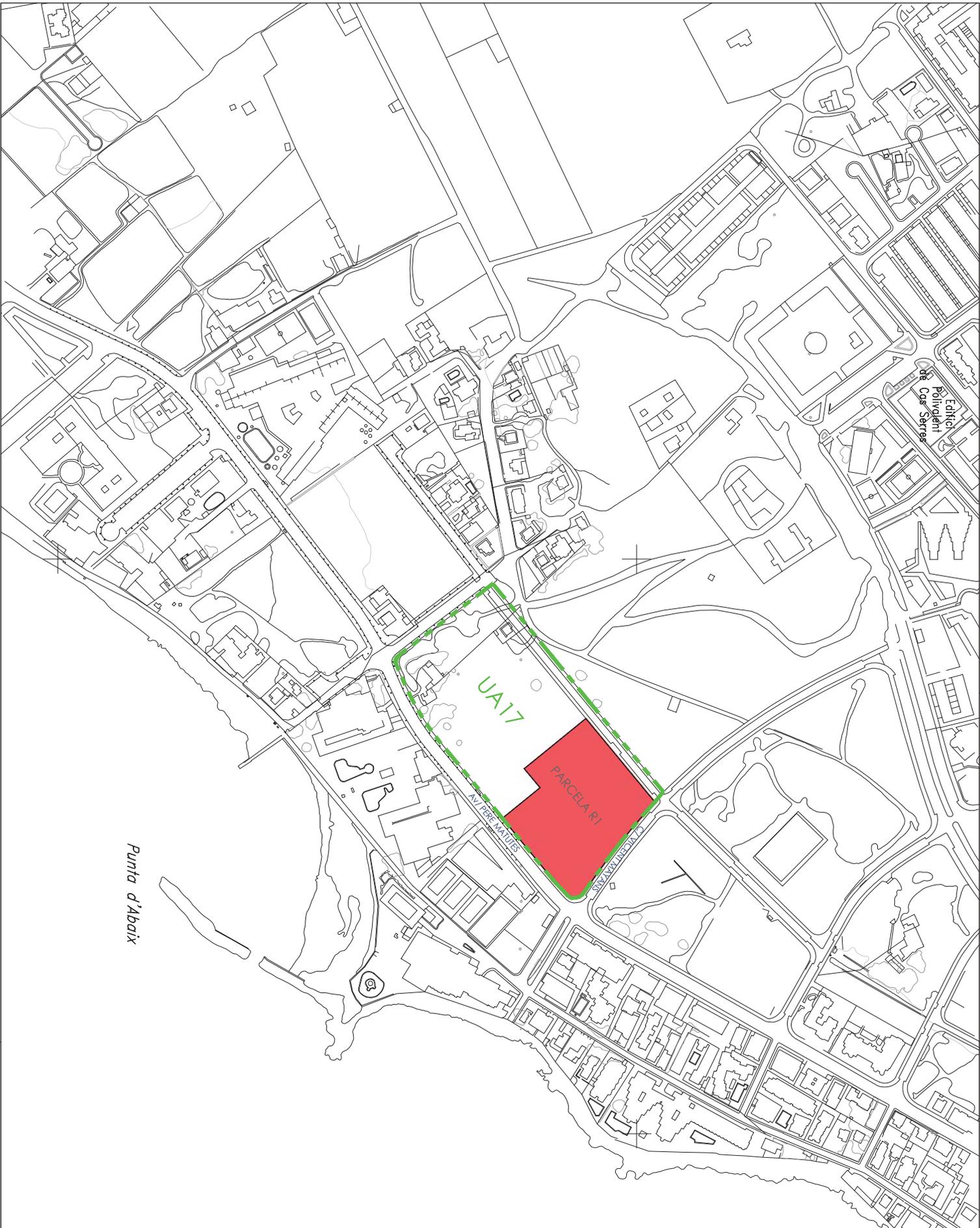
VALLINO GIL
MARIA ELENA
- 00403394C

Firmado digitalmente
por VALLINO GIL
MARIA ELENA -
00403394C
Fecha: 2021.03.23
11:03:37 +01'00'

Elena Vallino Gil

Ingennus Urban Consulting

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA



- AMBITO DE LA MODIFICACION DEL ESTUDIO DE DETALLE
- LIMITE DE UNIDAD DE ACTUACION

TITULO
 MODIFICACION DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA UA17 DEL PGOU EMISSA PARA LA DENOMINACION DE OBRERACIONES RASANTES Y ORDENACION DE VOLUMENES EN LA PARCELA R1

SITUACION
 Unidad de Actuación 17
 Polig. d'en Besosa, 81/2A

PROMOTOR
 ESTREBE 13 S.L.

AUTORS
 VALINO GELABORDA URBAN CONEPTIVIA
 Elera Velasco GJ Fernando Usad Becedas

TITULO
 SITUACION

FECHA MARZO 2021 **Nº DE PLANO**
 ESCALA 1/3.000 **01**
 FORMADO A3 **REV. 1**
 REF.: 16015 DIR.: VV **REV.: EV**



