



Secció I. Disposicions generals

AJUNTAMENT D'EIVISSA

1971

Acord aprovació definitiva estudi de detall d'una parcel·la situada a l'avinguda Pere Matutes Noguera, 66 (UA 17 - Pgou 1987)

Havent-se detectat errades a l'anunci publicat al Boib núm. 33 de data 05.03.2022 relatiu a l'aprovació definitiva de l'estudi de detall d'una parcel·la ubicada a l'avinguda Pere Matutes Noguera núm. 66, de conformitat al previst a l'article 109.2 de la Llei 39/2015 del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques, mitjançant el present es procedeix de nou a la publicació íntegra de l'anunci, una vegada corregides les errades detectades.

«L'Ajuntament d'Eivissa per acord del Ple de l'Ajuntament d'Eivissa de data 24.02.2022, ha acordat el següent:

PRIMER. Aprovar definitivament l'Estudi de Detall d'una parcel·la situada a l'avinguda Pere Matutes Noguera, 66 del terme municipal d'Eivissa presentat per la mercantil Espebe 13, SL amb data 24 de març de 2021 (Reg. Entrada núm. 4882).

SEGON. Publicar el present acord en el Butlletí Oficial de les Illes Balears, a l'efecte del seu general coneixement.

TERCER. Notificar el present acord als propietaris i altres interessats directament afectats per l'Estudi de Detall.

QUART. Remetre un exemplar diligenciat de l'Estudi de Detall a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears i al Consell Insular d'Eivissa, per a la seva constància i registre.

Contra aquest acord, que posa fi a la via administrativa, s'hi pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa-Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears, en el termini de dos mesos comptadors des de l'endemà d'haver-ne publicat aquest anunci al BOIB, d'acord amb el previst a la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

Eivissa, en el dia de la signatura electrònica (14 de març de 2022)

El secretari acctal.

Joaquim Roca Mata



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: 1 plaça turística/60m² parcel·la. Si s'optés per hotels de ciutat, d'interior, agroturisme, hotels rurals, albergues, refugis, hostalatges 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.

E19005 – MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

MODIFICACIÓ DE L'ESTUDI DE DETALL PARCELA R1 DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ UA17 DE EL PGOU EIVISSA

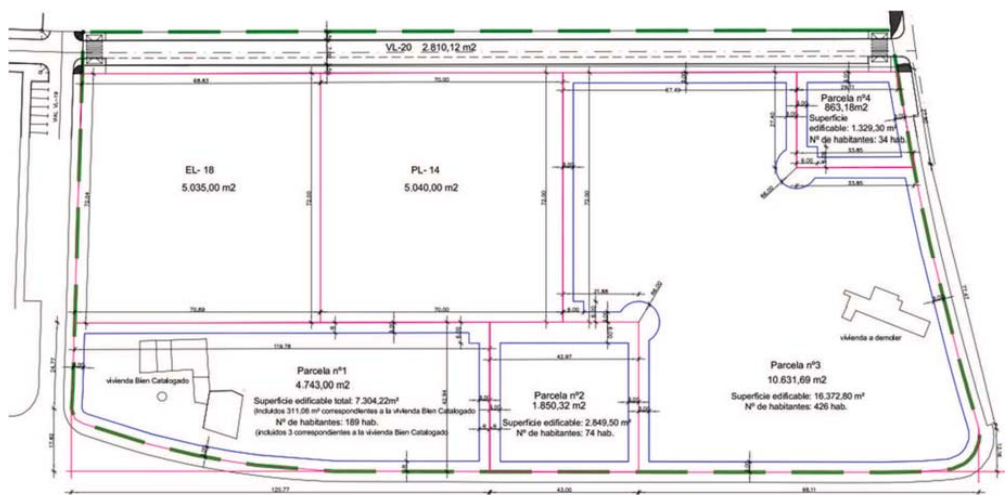
Pág. 5



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





FECHA: MARZO 2021
ESCALA: 1:5.000
FORMADO: A3
REF: 710015 - DL: V8
REV: EV

SITUACIÓN

TÍTULO

Edifici Polivalent de Cas Sires

Edifici Polivalent de Cas Sires

Edifici Polivalent de Cas Sires

Edifici Polivalent de Cas Sires

Edifici Polivalent de Cas Sires

Edifici Polivalent de Cas Sires

Edifici Polivalent de Cas Sires

Edifici Polivalent de Cas Sires

Edifici Polivalent de Cas Sires

Edifici Polivalent de Cas Sires

Edifici Polivalent de Cas Sires

Edifici Polivalent de Cas Sires

Edifici Polivalent de Cas Sires

Edifici Polivalent de Cas Sires

Edifici Polivalent de Cas Sires

Edifici Polivalent de Cas Sires

Edifici Polivalent de Cas Sires

Edifici Polivalent de Cas Sires

Edifici Polivalent de Cas Sires

Edifici Polivalent de Cas Sires

Edifici Polivalent de Cas Sires

Edifici Polivalent de Cas Sires

Edifici Polivalent de Cas Sires

Edifici Polivalent de Cas Sires

Edifici Polivalent de Cas Sires

Edifici Polivalent de Cas Sires

Edifici Polivalent de Cas Sires

Edifici Polivalent de Cas Sires

Edifici Polivalent de Cas Sires

Edifici Polivalent de Cas Sires

Edifici Polivalent de Cas Sires

Edifici Polivalent de Cas Sires

Edifici Polivalent de Cas Sires

Edifici Polivalent de Cas Sires

Edifici Polivalent de Cas Sires

Edifici Polivalent de Cas Sires

Edifici Polivalent de Cas Sires

Edifici Polivalent de Cas Sires

Edifici Polivalent de Cas Sires

Edifici Polivalent de Cas Sires

Edifici Polivalent de Cas Sires

Edifici Polivalent de Cas Sires

Edifici Polivalent de Cas Sires

Edifici Polivalent de Cas Sires

Edifici Polivalent de Cas Sires

Edifici Polivalent de Cas Sires

Edifici Polivalent de Cas Sires

Edifici Polivalent de Cas Sires

Edifici Polivalent de Cas Sires

Edifici Polivalent de Cas Sires

Edifici Polivalent de Cas Sires

Edifici Polivalent de Cas Sires

Edifici Polivalent de Cas Sires

Edifici Polivalent de Cas Sires

Edifici Polivalent de Cas Sires

Edifici Polivalent de Cas Sires

Edifici Polivalent de Cas Sires

Edifici Polivalent de Cas Sires

Edifici Polivalent de Cas Sires

Edifici Polivalent de Cas Sires

Edifici Polivalent de Cas Sires

Edifici Polivalent de Cas Sires

Edifici Polivalent de Cas Sires

Edifici Polivalent de Cas Sires

Edifici Polivalent de Cas Sires

Edifici Polivalent de Cas Sires

Edifici Polivalent de Cas Sires

Edifici Polivalent de Cas Sires

Edifici Polivalent de Cas Sires

Edifici Polivalent de Cas Sires

Edifici Polivalent de Cas Sires

AMARILLO DE LA
MODIFICACIÓN DEL
BRINDO DE ESPALTE

VERDE DE UNIDAD DE
ACTIVACIÓN



