Sección I. Disposiciones generales

AYUNTAMIENTO DE EIVISSA

1971 ***Anuncio acuerdo aprobación definitiva estudio de detalle de una parcela situada en la avenida Pere Matutes Noguera, 66 (UA 17 - Pgou 1987)***

Habiéndose detectado errores en el anuncio publicado en el Boib núm. 33 de fecha 05.03.2022 relativo a la aprobación definitiva del estudio de detalle de una parcela ubicada en la avenida Pere Matutes Noguera núm. 66, de conformidad a lo previsto en el artículo 109.2 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, mediante la presente se procede de nuevo a la publicación integra del anuncio, una vez corregidos los errores detectados.

"El Ayuntamiento de Eivissa por acuerdo del Pleno de la Corporación celebrado en fecha 24.02.2022, ha acordado lo siguiente:

PRIMERO.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de una parcela situada en la Avda. Pere Matutes Noguera, 66 del término municipal de Eivissa, presentado por la mercantil Espebe 13, SL en fecha 24 de marzo de 2021 (Reg. Entrada núm. 4882).

SEGUNDO. Publicar el presente acuerdo en el Boletín Oficial de las Islas Baleares, a los efectos de su general conocimiento.

TERCERO. Notificar el presente acuerdo a los propietarios y demás interesados directamente afectados por el Estudio de Detalle.

CUARTO. Remitir un ejemplar diligenciado del Estudio de Detalle al Archivo de Urbanismo de las Islas Baleares y al Consell Insular de Eivissa, para su constancia y registro.

Contra este acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, se puede interponer recurso contencioso administrativo ante la Sala Contenciosa-Administrativa del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares, en el plazo de dos meses contadores desde el día siguiente de haber publicado este anuncio al BOIB, de acuerdo con lo previsto en la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contenciosa administrativa.

Eivissa, en el dia de la firma electrónica (*14 de marzo de 2022)*

El secretario acctal.
Joaquim Roca Mata

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2022/39/1107419

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

ingennus
URBAN CONSULTING

Alfonso I, 17 8ª planta
50003 Zaragoza Spain

+34 976 238 429
www.ingennus.com

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2022/39/1107419

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2022/39/1107419

ingennus
URBAN CONSULTING

Contenido

MEMORIA JUSTIFICATIVA **4**
1. Objeto y ámbito de la modificacion 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**

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2022/39/1107419

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 nª3 y nª4 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.sorry

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 estable 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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2022/39/1107419

ingennus
URBAN CONSULTING

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:	M_3 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, ampliada 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, 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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2022/39/1107419

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.

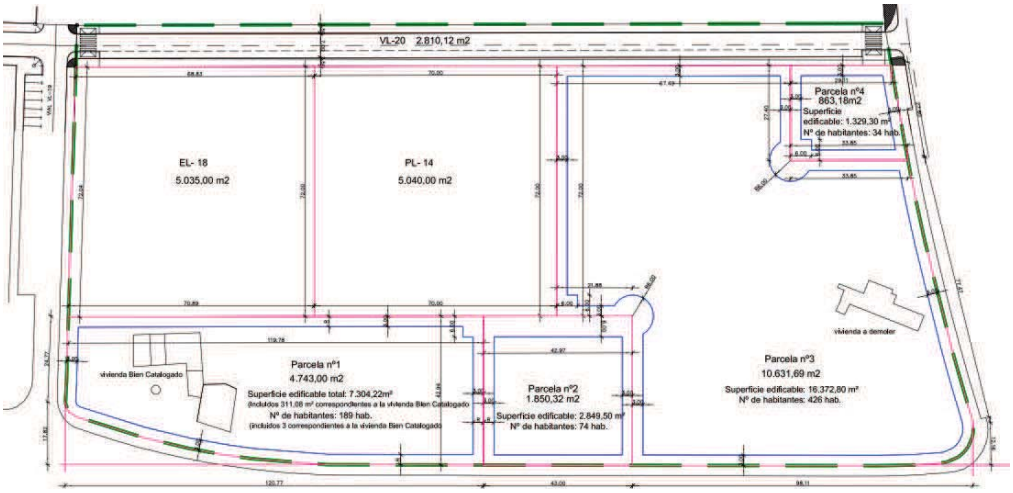


Ilustración 1. PLANO M-7_ Plano de parcelas resultantes, edificabilidad y polígono de movimientos (ordenación de volúmenes)

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.-

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2022/39/1107419

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

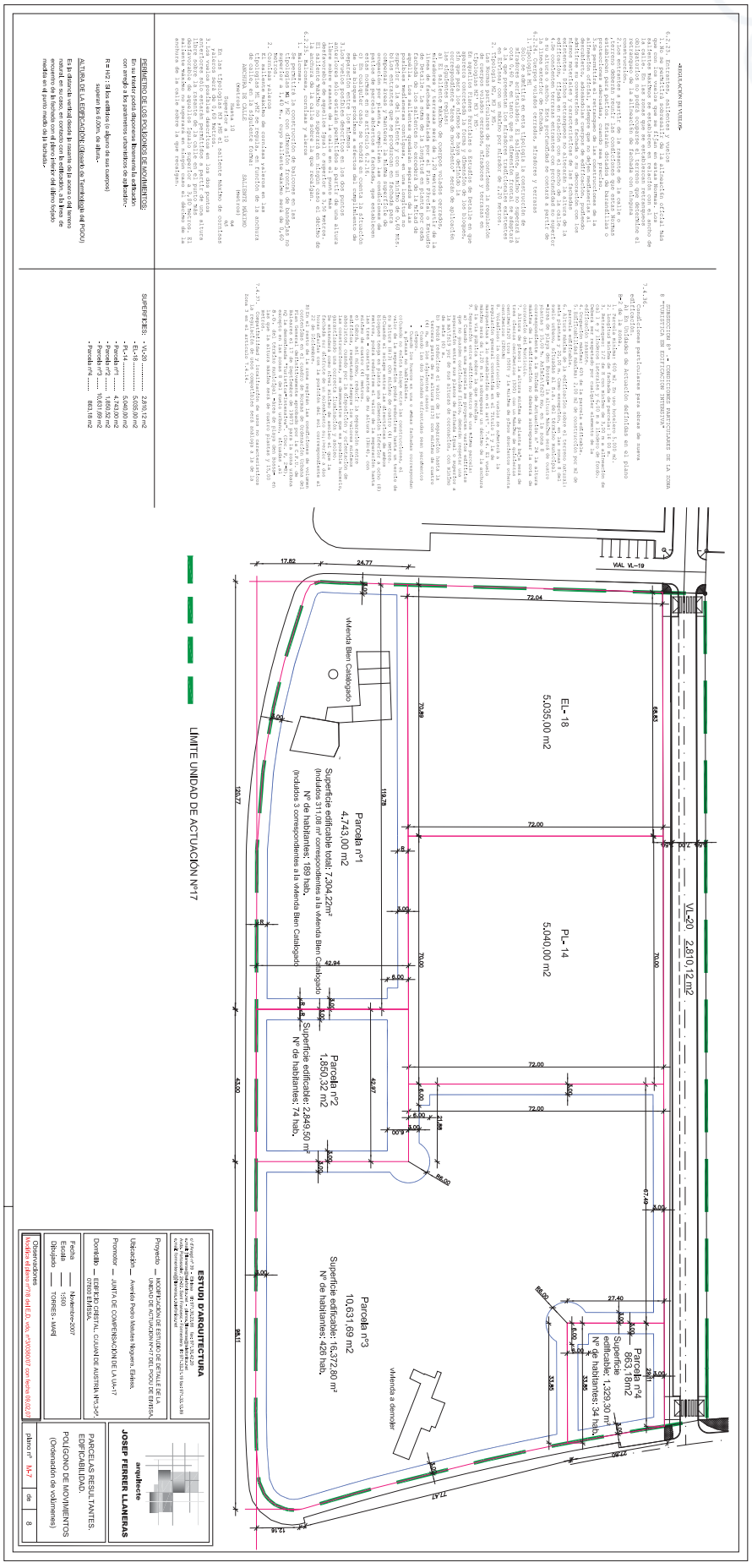
https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2022/39/1107419

ingennus
URBAN CONSULTING

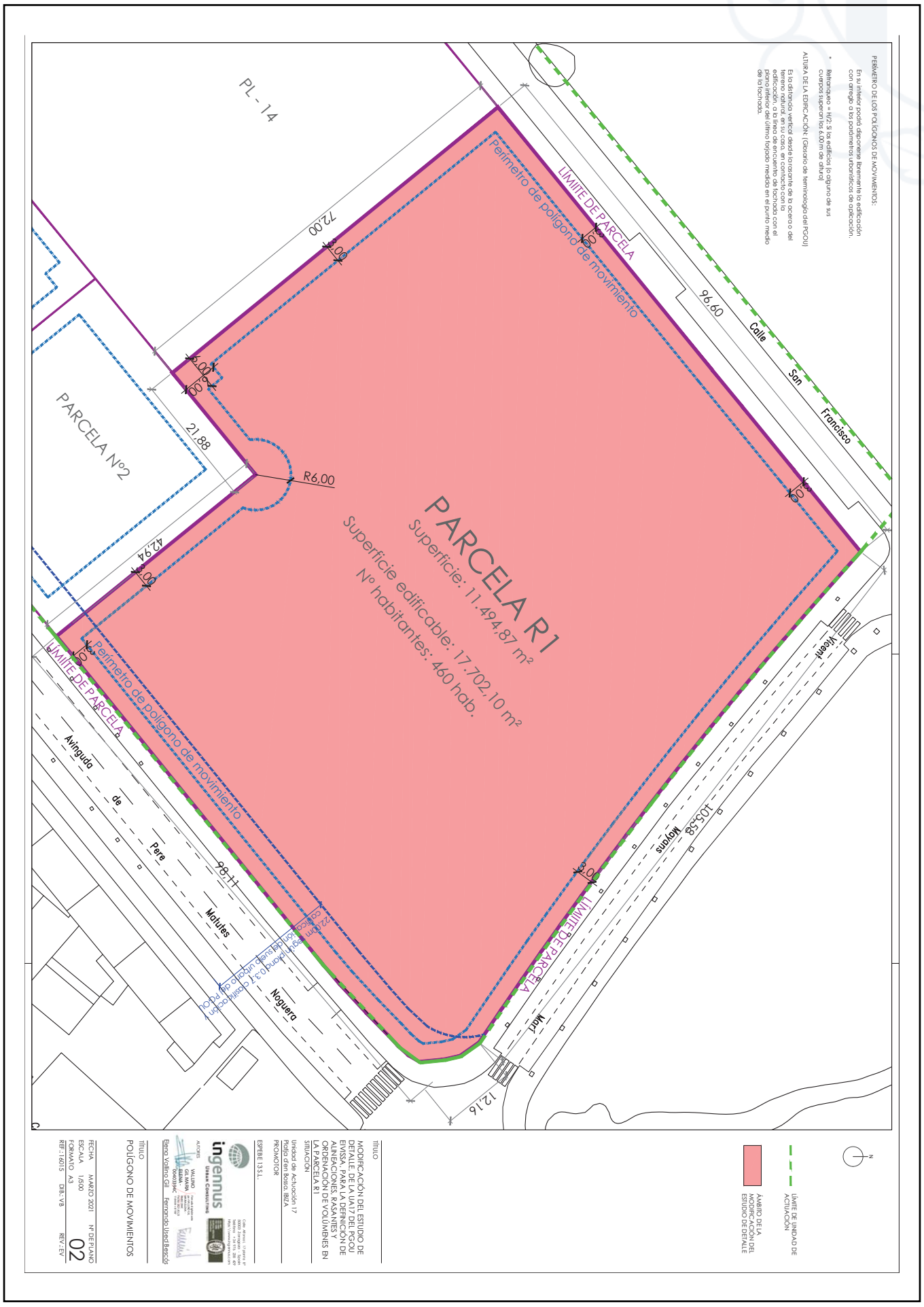
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2022/39/1107419

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2022/39/1107419



https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2022/39/1107419



https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2022/39/1107419