000001

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento forma parte del ESTUDIO DE DETALLE UA-18 del Plan General de Ordenación Urbana aprobado inicialmente en fecha 21.08.89

Ibiza, 10 OCT. 1989

EL SECRETARIO DEL AYTO.

FIRMADO

JAVIER BILBAO AMEZAGA
Secretario General

ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACION NUMERO 18 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DEL TERMINO MUNICIPAL D'EIVISSA.

MEMORIA

EXCMO
AYUNTAMIENTO
EIVISSA
SELLO MUNICIPAL
S/I -270
C01 22
12-07-89 11:45

270 18
12-7-89

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document forma part del ESTUDIO DETALLE UA-18 del Pla General d'Ordenació Urbana aprovat definitivament en data 29.01.90

Eivissa, 21 FEB. 1990

EL SECRETARI DEL AJUNTAMENT

Sgt.: JAVIER BILBAO AMEZAGA
Secretari General

ARQTO. JOSE A. ZORNOZA TUR.

000002

ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACION NUMERO 18 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DEL TERMINO MUNICIPAL D'EIVISSA.

1.- JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE SU REDACCION.-

En la recientemente aprobada "Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación d'Eivissa, y concretamente en la SECCION 2a., del CAPITULO 7º, del TITULO II de las NORMAS URBANISTICAS, se especifican las Normas Particulares de obligado cumplimiento para las UNIDADES DE ACTUACION Y AREAS REMITIDAS A PLANEAMIENTO Y/O GESTION POSTERIOR EN SUELO URBANO.

En el punto 8 de 7.2.2. se precisa que será ejecutada por iniciativa privada, entre otras, la U.A. nº 18.

Por otra parte, en la página 249 de la Memoria del Plan General, se especifica para la U.A. nº 18, "ES VIVE", que el Plan General incorpora la ordenación detallada del suelo de esta unidad de actuación sobre el que solo será necesario tramitar Estudios de Detalle para ordenación de volúmenes en las distintas manzanas edificables definidas. La suma de aprovechamientos en estas últimas no superará la edificabilidad correspondiente a aplicar sobre la superficie bruta el indice de 0'65 m2/m2. La gestión correspondiente se realizará por el Sistema de Compensación.

Queda por tanto perfectamente claro que al redactar el Estudio de Detalle al que pertenece la presente Memoria lo que se hace es cumplir exactamente con lo ordenado en el Plan General.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento forma parte del Plan ESTUDIO DETALLE UA-18 del Plan General de Ordenación Urbana, aprobado inicialmente en fecha 21 AGO. 1989

Ibiza, 18 SET. 1989

EL SECRETARIO DEL AYTO.

FIRMADO

JAVIER BILBAO AMEZAGA
Secretario General

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document forma part del ESTUDIO DETALLE UA-18 del Pla General d'Ordenació Urbana aprovat definitivament en data 29.01.90

Eivissa, 21 FEB. 1990

EL SECRETARI DE L'AJUNTAMENT

Sgt.: JAVIER BILBAO AMEZAGA
Secretari General

2.- PROMOTOR.-

Se ha citado en el punto 1 que el Plan General fija para esta Unidad de Actuación la gestión por el Sistema de Compensación, para lo cual hace ya tiempo que por parte de los propietarios de la Unidad se inició el trámite de constitución de la Junta, la cual cuenta ya con sus Estatutos y Bases definitivamente aprobados.

Es, por tanto, la misma JUNTA DE COMPENSACION PARA LA GESTION DE LA U.A. nº 18, la que ha formulado el encargo de redacción del Estudio de Detalle.

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el
prese
ESTUDIO DETALLE UD-18
del
aprobat
Ibiza 21 AGO. 1989
EL 18 SET. 1989 AXTO.

FIRMADO

JAVIER BILBAO AMEZAGA
Secretario General

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el
present document forma part del
ESTUDIO DETALLE UD-18
del Pla General d'Ordenació Urbana
aprovat definitivament en data 29.07.90
Eivissa, 21 FEB. 1990
EL SECRETARI DE L'AJUNTAMENT

Sgt.: JAVIER BILBAO AMEZAGA
Secretari General

000004

3.- DESCRIPCION, DELIMITACION Y SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE ACTUACION.-

Los terrenos que el Plan General agrupa bajo la denominación de U.A. nº 18, se encuentran en la zona conocida como "ES VIVE", siendo su forma la de un trapecio encuadrado por la Avinguda de Sant Jordi en su límite Noroeste, Carrer de Portmany en el límite Noreste, Avenida de Pedro Matutes Noguera en el lindero Sureste y Vial Local de nueva creación en el límite Sur Oeste.

Tal como se aprecia en el Plano de Estado Actual, las construcciones existentes se limitan a un pequeño sector situado en el confluencia del Carrer de Portmany y Avenida Pedro Matutes Noguera y de las que la mayoría son viviendas unifamiliares de muy reducidas dimensiones; y de otra parte y situada en el centro de la Unidad, la vivienda antigua, con su era, que constituía el hábitat de los que explotaban, en su momento, la finca de Cas Serras de Baix, actualmente sin cultivar.

Sería superfluo el describir la topografía de los terrenos, toda vez que el plano de Estado Actual a escala 1/500 y con curvas de nivel cada cincuenta centimetros, detallan perfectamente este extremo. En dicho plano se han incluido, igualmente, construcciones, lineas telefónicas y eléctricas, pozo, etc.

La superficie total, deducida de medición topográfica , de la Unidad es de 100.820 m2.

La ficha que el Anexo II a las Normas Urbanísticas del Plan General adjudica a la U.A. nº 18, da para la misma, una superficie total de 101.450 m2. Por tanto, la superficie medida es un 0'62 por cien inferior a la de la ficha, cuando el Plan General permite diferencias de hasta un cinco por cien, sin necesidad de modificación del mismo.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento forma parte del ESTUDIO DETALLE UD-18 del Plan General de Ordenación Urbana aprobado inicialmente en fecha 21 AGO. 1989

Ibiza, 18 SET. 1989

EL SECRETARIO DEL AYTO.

FIRMADO

JAVIER BILBAO AMEZAGA
Secretario General

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document forma part del ESTUDIO DETALLE UD-18 del Pla General d'Ordenació Urbana aprovat definitivament en data 29.01.90

Eivissa, 21 FEB. 1990

EL SECRETARI DE L'AJUNTAMENT

Sgt.: JAVIER BILBAO AMEZAGA
Secretari General

000005

4.- ANALISIS URBANISTICO DE LA UNIDAD DE ACTUACION.-

Ya se ha citado en el punto 1 que el Plan General impone la figura del Estudio de Detalle "para ordenación de volúmenes en las distintas manzanas edificables definidas".

Por tanto, las superficies de cesión obligatoria vienen perfectamente definidas en todos los documentos de Plan General y por consiguiente me he limitado a reproducirlas todo lo fielmente posible sobre los planos a 1/500. No hay, por tanto superficie libre alguna de nueva creación, ni modificación de las del Plan General.

Se han respetado, por tanto, las cesiones que aparecen en la correspondiente ficha, y que son:

EL - 19	9.058 m2.
PL - 16	9.830 m2.
VL - 37	6.330 m2.
VL - 21	14.299 m2.
CALLE C	537 m2.
TOTAL CESIONES	40.054 m2.

Se acompaña plano número 7, denominado CESIONES, en el que se detallan las mismas, y donde se comprueba que, tal como obliga el Plan General, no se reducen los espacios destinados a viales ni se modifican las superficies correspondientes a espacios libres.

Al mismo tiempo, y en el plano 6, RED VIARIA, se detalla las secciones de viales y rasantes en puntos de cruce.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento forma parte del ESTUDIO DETALLE UA-18 del Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente en fecha 21 AGO. 1989

Ibiza, 18 SET. 1989

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

FIRMADO

JAVIER BILBAO AMEZAGA
Secretario General

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el **present document** forma part del ESTUDIO DETALLE UA-18 **del Pla General d'Ordenació Urbana aprovat definitivament en data** 29.01.90

Eivissa, 21 FEB. 1990

EL SECRETARI DE L'AJUNTAMENT

Sgt.: JAVIER BILBAO AMEZAGA
Secretari General

5.- ORDENACION DE VOLUMENES.-

Dadas las características de la zona, la baja densidad de edificación prevista, uso, etc. Se ha creido oportuno limitar el estudio volumétrico al cálculo de edificabilidad máxima de cada parcela, partiendo de la base de adjudicar el mismo coeficiente a todas las parcelas.

El Plan General fija una edificabilidad bruta para esta Unidad de 0.65 m2/m2.

Multiplicando este coeficiente por los 100.820 m2. reales brutos de la Unidad, permiten una edificabilidad máxima de :

$$100.820 \times 0'65 = 65.533 \text{ m2.}$$

Que hay que repartir proporcionalmente entre todas las parcelas edificables resultantes una vez descontadas las cesiones obligatorias.

Estas últimas parcelas totalizan una superficie de 60.766 m2.

Es decir que los 65.533 m2. de edificación, repartidos entre los 60.766 m2. de terreno, representan una edificabilidad neta de parcela de:

$$\frac{65.533 \text{ m2.}}{60.766 \text{ m2.}} = 1'07845 \text{ m2/m2.}$$

inferior a la edificabilidad máxima prevista para la Unidad que era de 1.40 m2/m2., y por tanto admisible.

El desglose por parcelas del anterior cálculo es el siguiente:

.../...

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento forma parte del ESTUDIO DETALLE UD-15 del Plan General de Ordenación Urbana aprobado inicialmente en sesión de 21 AGO. 1989

Ibiza, 18 SET. 1989

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,

FIRMADO

JAVIER BILBAO AMEZAGA
Secretario General

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document forma part del ESTUDIO DETALLE UD-15 **del Pla General d'Ordenació Urbana aprovat definitivament en data** 29.07.90

Eivissa, 21 FEB. 1990

EL SECRETARI DE L'AJUNTAMENT

Sgt.: JAVIER BILBAO AMEZAGA
Secretari General

.../...

Parcela	Superficie	Edificabilidad
1	15.110 m2.	16.295 m2.
2	10.825 m2.	11.674 m2.
3	7.718 m2.	8.323 m2.
4	1.501 m2.	1.619 m2.
5	2.980 m2.	3.215 m2.
6	6.720 m2.	7.247 m2.
7	7.118 m2.	7.676 m2.
8	8.794 m2.	9.484 m2.
TOTALES	60.766 m2.	65.533 m2.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que presente documento forma parte del ESTUDIO DETALLE UA-18 del Plan General de Ordenación Urbana aprobado inicialmente en fecha 21 AGO. 1989

Ibiza, 18 SET. 1989

EL SECRETARIO DEL ACTO.

FIRMADO

JAVIER BILBAO AMEZAGA
Secretario General

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document forma part del ESTUDIO DETALLE UA-18 del Pla General d'Ordenació Urbana aprovat definitivament en data 29.01.90

Eivissa, 21 FEB. 1990

EL SECRETARI DE L'AJUNTAMENT

Sgt.: JAVIER BILBAO AMEZAGA
Secretari General

000008

6.- NORMAS DE EDIFICACION.-

Además del cumplimiento de todas las NORMAS GENERALES , para todas las zonas, incluidas en el Plan General, para la U.A. 18 son de aplicación las CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 6, calificada como "URBANA-JARDIN EN EDIFICACION INTENSIVA", que se reproducen a continuación.

6.1 Tipología y usos característicos.

1. Las manzanas de esta zona responden a la tipología M3, es decir, manzana con tipología de edificación abierta.

2. El uso característico es el residencial.

6.2 Obras permitidas.

1. Son admisibles los tipos de obras previstos en los articulos 6.3.1., 6.3.2., 6.3.3. y 6.3.4. de las Normas Generales.

6.3 Condiciones particulares para obras de Nueva Edificación.

1. Parcela mínima: 400 m2.

2. Longuitud mínima de fachada de parcela: 14'00 m.

3. Retranqueos.

1/2 de la altura (H) con un mínimo de 3'00 m. a alineación de calle y linderos laterales y 5'00 m. a lindero de fondo.

Deberá ser respetado por cualquier elemento de la edificación sobre rasante.

4. Ocupación máxima.

60% de la parcela edificable.

5. Edificabilidad máxima.

1'08 m2. de construcción por metro cuadrado de parcela edificable.

.../...

DILIGENCIA.- Para hacer constar que presente documento forma parte del Plan
ESTUDIO DETALLE UD-18
del Plan General de Ordenación Urbana aprobado inicialmente en fecha 21 AGO. 1989

Ibiza, 18 SET. 1989

EL SECRETARIO DEL AYTO.

JAVIER BILBAO AMEZAGA
Secretario General

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document forma part del
ESTUDIO DETALLE UD-18
del Pla General d'Ordenació Urbana aprovat definitivament en data 29.01.90

Eivissa, 21 FEB. 1990

EL SECRETARI DE L'AJUNTAMENT

Sgt.: JAVIER BILBAO AMEZAGA
Secretari General

000009

6. Altura máxima de la edificación sobre el terreno natural.

   Cuatro plantas y 15'00 m.

7. Altura de pisos.

   La altura mínima de planta baja será de tres--- cientos centimetros (300) con un máximo de trescientos ciencuenta centimetros (350) y la mínima de pisos de doscientos ochenta centimetros - (280).

8. Voladizos.

   La construcción de vuelos se someterá a la regulación contenida en el Titulo I y la de marquesinas a lo establecido en el art.º 7.4.4. de - las Normas Generales.

   El vuelo máximo será de 1'20 m. sin sobrepasar= un décimo de la anchura de la via pública sobre la que recaiga.

9. Separación entre edificio dentro de una misma - parcela.

   a). Cuando en una parcela se proyecten varios - edificios que no guarden continuidad física, deberán respetar una separación entre sus planos= de fachada igual o superior a la mayor de sus - alturas de coronación, con mínimo de seis (6) m.

   b). Podrá reducirse el valor de la separación - hasta la tercera parte de su altura (H:3) con - mínimo de cuatro (4) m. en los siguientes casos

   - Cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.

   - Cuando los huecos en una o ambas facha-- das correspondan a piezas no habitables.

   c). Cuando no exista solape entre las construcciones, el valor de la separación podrá reducirse hasta un tercio de su altura (H:3). con mínimo de cuatro (4) metros.

.../...

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento forma parte del

ESTUDIO DE TDLLE UD-18

del Plan General de Ordenación Urbana aprobado inicialmente en fecha 21 AGO. 1989

Ibiza, 18 SET. 1989

EL SECRETARIO DEL AYTO.

JAVIER BILBAO AMEZAGA
Secretario General

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document forma part del

ESTUDIO DETDLLE UD-18

del Pla General d'Ordenació Urbana aprovat definitivament en data 29.01.90

Eivissa, 21 FEB. 1990

EL SECRETARI DE L'AJUNTAMENT

Sgt.: JAVIER BILBAO AMEZAGA
Secretari General

d). Cuando el solape entre las directrices de ambos bloques tenga en planta una dimensión inferior a ocho (8) metros, podrá reducirse el valor de la separación hasta las tres cuartas partes de su altura (3H:4), con mínimo de cuatro (4) metros.

e). Cabrá, asimismo reducir la separación entre edificios, respetando siempre los valores mínimos absolutos, cuando por la disposición y orientación de las construcciones, se demuestre que es posible hacerlo, garantizando una correcta iluminación y asoleo.

Se entenderá como nivel mínimo de asoleo el que la fachada Sur disfrute de un soleamiento superior a dos horas diarias con la posición del sol correspondiente al 22 de Diciembre.

6.4 Compatibilidad y localización de usos no caracteristicos.

Usos compatibles:

a). Industrial: Se admite el uso de producción artesanal y oficios artísticos en situación de planta baja, plantas inferiores a la baja y edificios de uso exclusivo.

b). Servicios Terciarios: Uso admisible en todas sus clases y categorias en las siguientes situaciones:

- En planta baja, plantas inferiores a la baja y plantas de piso 1º hasta alcanzar una superficie edificada igual al cincuenta por ciento (50%), de la superficie edificada del edificio.

.../...

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento forma parte del Plan
ESTUDIO DE DETALLE UD-18
del Plan General de Ordenación Urbana, aprobado inicialmente en fecha 21 AGO. 1989

Ibiza, 18 SET. 1989

EL SECRETARIO DEL AYTO.

JAVIER BILBAO AMEZAGA
Secretario General

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document forma part del
ESTUDIO DETALLE UD-18
del Pla General d'Ordenació Urbana aprovat definitivament en data 29.01.90

Eivissa, 21 FEB. 1990

EL SECRETARI DE L'AJUNTAMENT

Sgt.: JAVIER BILBAO AMEZAGA
Secretari General

036011

- En edificio de uso exclusivo.
  El uso comercial en su categoría de grandes superficies no podrá rebasar una superficie de venta de quinientos (500) metros cuadrados.

c). Equipamientos: El uso es admisible en todas sus clases y en las situaciones previstas para el uso de servicios terciarios.

Eivissa, 30 de Mayo de 1989.

Los Promotores.

Vicente Serra

M Serra

El Arquitecto.

JOSE ANTONIO LORNOZA TUR
ARQUITECTO
Carlos III, 20 - 1.º - Tel. 31 22 62
IBIZA (Baleares)

COLLEGI OFICIAL D' ARQUITECTES DE BALEARS
04.07.89 / 1(35/89
SEGELLAT (D. 13 5-1931. LLEI 4-11 1931 O. 9-5-1940)

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento forma parte del ~~Plan~~ ESTUDIO DE DETALLE UD-18 del Plan General de Ordenación Urbana aprobado inicialmente en fecha 21 AGO. 1989

Ibiza, 18 SET. 1989

EL SECRETARIO DEL AYTO.

FIRMADO

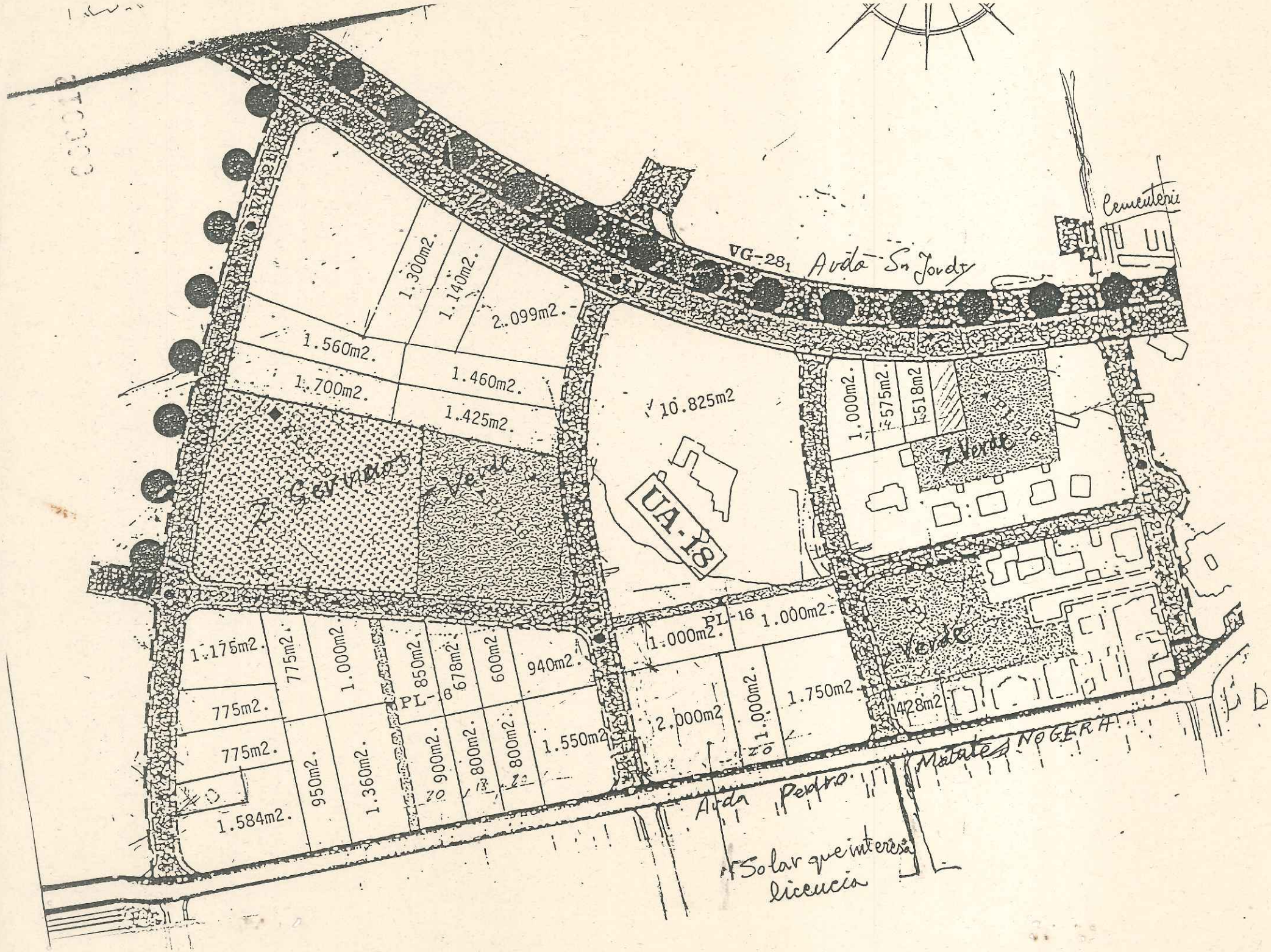
JAVIER BILBAO AMEZAGA
Secretario General

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document forma part del ESTUDIO DETALLE UD-18 del Pla General d'Ordenació Urbana aprovat definitivament en data 29.1.90

Eivissa 21 FEB. 1990

EL SECRETARI DE L AJUNTAMENT

Sgt.: JAVIER BILBAO AMEZAGA
Secretari General


VG-28
Avda. San Jordi
Cementeri
1.300m2.
1.140m2.
2.099m2.
1.560m2.
1.460m2.
1.700m2.
1.425m2.
10.825m2
UA-18
1.000m2.
575m2.
518m2
Zona Verde
Zona Verde
Zona Verde
1.175m2.
775m2.
1.000m2.
850m2.
678m2.
600m2.
940m2.
PL-16
1.000m2.
1.000m2.
775m2.
775m2.
950m2.
1.360m2.
900m2.
800m2.
800m2.
1.550m2.
2.000m2
1.000m2.
1.750m2
428m2
1.584m2.
Avda Pedro Matate
NOGERA
Solar que interesa licencia