



EL/LA LLETRAT/DA, SECRETARI/A-ACCTAL. DE L'EXCM. AJUNTAMENT D'EIVISSA, BALEARS

CERTIFIC: Que a petició de Alexander Beulich amb NIF Y5995270N, en representació de l'entitat DOMUS VIVENDI PRIME GMBH & CO. KG SUCURSAL EN ESPAÑA, pels Serveis Tècnics Municipals i en data 26.04.2024 s'ha emès l'informe núm. 0386/2024 del tenor literal següent:

«ASSUMPTE: Documentació presentada per D. Alexander Beulich amb NIE Y5995270N, en data 19 de febrer de 2024 amb RE núm. 3925, sol·licitant certificat urbanístic d'una parcel·la situada a l'av. Pere Matutes Noguera, 85A, al terme municipal d'Eivissa.

INFORME

Segons cadastre, la parcel·la té la referència 2465416cd6026n, amb superfície de sòl 3.009m² i no compte amb edificació i/o construcció existent. Davant qualsevol actuació damunt l'edificació existent, la superfície s'han d'acreditar.

Atenent a l'article 25 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme a les Illes Balears, a judici del tècnic que subscriu, la parcel·la té la condició de solar. No obstant, qualsevol actuació d'edificació que alteri aquestes condicions requerirà de la seva restauració.

Segons la **Revisió del Pla General d'Ordenació Urbana d'Eivissa**, aprovada definitivament per la CIOTUPHA en sessió de 13 de juliol de 2023 (BOIB núm. 129, 19.09.2023), amb entrada en vigor el 20.09.2023, la parcel·la assenyalada en l'encapçalament està classificada com a **Sòl Urbà (SU)** i qualificada com a **A.P.I.- Unitat d'Actuació 15 del pgou1987** (Àrea de Planejament Incorporat), ordenança **EO-15** (ordenació en edificació oberta, respectant la reculada a vial o espai lliure públic).

La gestió de la Unitat d'Actuació s'ha dut a terme, assenyalant:

- Estatuts i Bases de compensació, aprovats definitivament en data 01.12.1989
- Projecte de Compensació aprovat definitivament en data 09.06.1999
- Estudi de Detall de la Unitat d'Actuació aprovat definitivament en data 11.03.1994
- Projecte d'Urbanització aprovat definitivament en data 29.04.1998

Al Projecte de Compensació, la parcel·la resultant s'identifica: "... Parcel·la núm 1 de 3.166,95m², propietat de la família Roig Serra..."

Segons article 160 de la Revisió del PGOU les àrees API queden regulades a tots els efectes per les determinacions establertes en les figures de planejament que les varen desenvolupar i les seves possibles modificacions posteriors, així com les modificacions que la pròpia Revisió del Pla General estableix en les presents Normes o plànols d'ordenació, en el seu cas.





El planejament de desenvolupament tan sol tindrà prevalença a efectes d'usos permesos i edificabilitat màxima. Per a la resta d'aspectes (regulació d'usos, reserves obligatòries, forma de computar el paràmetres, intensitat d'ús, etc...) prevaldran les determinacions de la present Revisió del Pla General, que s'aplicarà atenent les similituds per raó de tipologia edificatòria amb les ordenances de zona de la Revisió.

Atenent a l'article 160.6, els paràmetres d'ordenació de l'edificació aplicables a la parcel·la són:

CONDICIONS D'EDIFICACIÓ I PARCEL·LACIÓ A SÒL URBÀ			
NOVES ZONES PROVINENTS DE LES API QUE S'INTEGREN EN EL TEXT REFÒS			
PARÀMETRES REGULADORS		EDIFICACIÓ OBERTA EO-15 (antiga UA-15)	
Parcel·lació	Superfície	m ²	600
	Front mínim	m	16,00
Forma i posició	Profunditat edificable	m	---
	Alçada reguladora	pl	B+3
	Alçada reguladora	m	13,00
	Altura total	m	---
	Altura planta baixa	m	3,00 – 5,00
	Ocupació	%	40
	Separació a façana	m	H/2 ≥ 3,00
	Separació a llindars	m	H/2 ≥ 3,00 (f)
	Separació entre edificis	m	H ≥ 6,00
	Vol màxim	m	---
	Tipologia edificatòria		Aïllada
Aprofitament	Edificabilitat màx.	m ² c/m ²	1,38 (r)
	Int d'ús residencial	m ² solar/viv	87,00
	Int ús turístic	m ² solar/pl	---
	Ús característic		Habitatge plurifamiliar
	Regulació usos		Quadre EO-A

NOTES:

(f) La reculada mínima a fons de parcel·la és de 6,00m

(r) planta edifici inscrita en diàm. Màx. 60m. Mitjançant Estudi de Detall es podrà modificar sota clares avantatges per la projecte i no afecti negativament als predis colindants.

L'**ús característic** de la parcel·la és el **residencial plurifamiliar**. En aplicació de l'article 39 de les NNUU del PGOU2009, l'ús característic haurà de constituir un mínim el 50% de l'aprofitament de la parcel·la..

L'article 160.7. de les Normes Urbanístiques estableix el quadre de regulació d'usos per a zona EO-A:





USOS PORMENORITZATS	GRUP	GRANDÀRIA	SITUACIÓ
1.1 Unifamiliar	3	Tots	1,2,3,4
2.1 Plurifamiliar	3	Tots	1,2,3,4
2.2 Comunitari	1,2,3	Tots	1,2,3,4
4.1 Indústria	---	---	---
4.2 Magatzems	---	---	---
4.3 Tallers	1,2,3	2	2
5.1 Comercial	2,3	2	2
5.2 Administratiu privat	2,3	Tots	1,2,3,4
5.3 Turístic	2,3	Tots	1,2,3,4
5.4 Establiments públics	1,2,3	4	2
6.1 Soci-Cultural	1,2,3	Tots	1,2,3,4
6.2 Docent	1,2,3	Tots	1,2,3,4
6.3 Assistencial	1,2,3	Tots	1,2,3,4
6.4 Administratiu públic	1	Tots	1,2,3,4
6.5 Esportiu	1,2,3	Tots	Tots
6.6 Seguretat	1	Tots	2,3,4
6.7 Sanitari	1,2,3	Tots	2,3,4
6.8 Cementiri	---	---	---
6.9 Abastiment	1	4	2,3,4
6.10 Recreatiu	1,2,3	4	2,3,4
7.1 Xarxa Viària	---	---	---
7.2 Instal·lació i serveis	1,2,3	1	2,3,4
7.3 Transportes	---	---	---
7.4 Telecomunicacions	1,2,3	2	Tots
7.5 Aparcament de vehicles	3	Tots	Tots
8.1 Espais lliures públics	---	---	---
8.2 Espais lliures privats	2,3	Tots	5

GRUP D'USOS

1. Usos públics
2. Usos col·lectius
3. Usos privats

GRAU SEGONS GRANDÀRIA

1. fins 150m²
2. fins 500m²
3. fins 1.000m²
4. fins 2.500m²
5. fins 6.000m²
6. fins 10.000m²

GRAU SEGONS SITUACIÓ

1. En qualsevol planta d'edifici d'ús no exclusiu, llevat les corresponents a la situació 2a.
2. A planta baixa amb accés directe des de la via pública; i/o associada a planta semisoterrani, soterrani i/o planta 1a (mínim 50% a planta baixa)
3. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, adossat a altre de diferent ús.
Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres usos
5. A espai lliure de parcel·la

L'article 48 de les NNUU estableix que els usos de sales de festes, discoteques, sales de ball i similars, de nova implantació, no estan permeses a tot el municipi.
No es permet la coexistència de l'ús turístic amb el residencial.

Al marge de l'anterior, cal afegir respecte a les afectacions sectorials:

- Servituds aeronàutiques: atenent al Pla director de l'Aeroport d'Eivissa, aprovat per Ordre FOM/3414/2010 de data 29.11.2010, mitjançant el qual es defineixen les servituds aeronàutiques, així com al RD 732/2015, de 24 de juliol, pel qual es





modifiquen les servituds aeronàutiques de l'aeroport d'Eivissa, incorporades al planejament municipal, la parcel·la es troba afectada per les servituds esmentades.

- Servitud sonora aeroport: Atenent al RD 56/2018, de 2 febrer, de servituds aeronàutiques acústiques, mapa de sorolls i pla d'acció de l'aeroport d'Eivissa, incorporada al plànol O.2 del planejament municipal, la parcel·la no es troba afectada per l'empremta acústica o sonora de l'aeroport.
- Domini Públic Marítim Terrestre: Atenent a la O.M de data 02.03.2000 per la qual s'aprova la delimitació, i posteriors modificacions, la parcel·la no es troba afectada per les servituds derivades de la delimitació del DPMT.
- Carreteres: Atenent a la Llei 5/1990, de 24 de maig, de carreteres de la CAIB, per la qual es defineixen les servituds de protecció, així com al PDS de carreteres d'Eivissa, aprovat en data 29.04.2016, pel qual s'estructura el model de mobilitat i servituds a l'illa, introduïdes en la documentació gràfica del planejament municipal, la parcel·la no es troba afectada per les servituds de carreteres (Domini públic, reserva i protecció), ni per la zona de reserva derivada del PDS.
- Patrimoni / Protecció Arqueològica: Atenent al plànol O.2 del planejament municipal, la parcel·la no es troba dins de l'empremta de la Zona de Protecció Arqueològica. Per una altra banda, no es troba cap element patrimonial reconegut al Catàleg.
- Domini Públic Hidràulic: Les parcel·les no es troben dins de les zones de policia ni protecció del Domini Públic Hidràulic
- Àrees de Prevenció de Riscos: Atenent al plànol O.7 del planejament municipal, la parcel·la es troba dins de l'empremta de les Àrees de Prevenció de Riscos de vulneració d'aqüífers mitjana.
- Contaminació Lumínica: Atenent al plànol O.8 del planejament municipal, la parcel·la es troba dins de la zona de contaminació lumínica E4 on el flux hemisfèric superior instal·lat ha d'ésser menor 25% de l'emès.
- Protecció davant soroll: Atenent al plànol O.9 del planejament municipal, la parcel·la es troba dins de la zona acústica residencial, aplicant-se a efectes de protecció els índex Ld 65, Le 65 i Ln 55.
- Delimitacions patrimonials: Atenent al plànol O.10 del planejament municipal, la parcel·la no es troba dins de la zona declarada BIC pel RD 1374/1987, de 10 de novembre (BOE 271, de 12.11.1987) ni dins del Conjunt històric declarat l'any 1969.

Aquest informe es redacta sense perjudici de l'aplicació d'altres lleis, decrets, normatives i reglaments, als efectes d'activitat, ús, edificació i afeccions no esmentades a l'informe, sense perjudici d'errors i sense perjudici d'altres millors i fonamentats criteris d'ordre tècnic. Aquest informe no és vinculant davant l'Òrgan que ha de resoldre sobre les autoritzacions i/o llicències damunt la parcel·la.»

I perquè consti, expedeix aquesta certificació, d'ordre i amb el vist-i-plau del regidor delegat en virtut del Decret núm. 2023/5709 de data 22 de juny de 2023, (BOIB núm. 88 de data 29 de juny de 2023).

Eivissa

En don fe

EL REGIDOR DELEGAT

EL SECRETARI ACCTAL.

(document signat electrònicament al marge)

(document signat electrònicament al marge)

